



Ruimtelijke Onderbouwing

Project: 2 Nieuwbouwwoningen, plan 'De Saeghmolen'
Initiatiefnemer: Sinnige Bouw BV
Locatie: Westfriesedijk 154
1767 CV, Kolhorn

Datum: 18 november 2014
(aangevuld: dd. 26-01-2015)

INHOUD

1.	Inleiding.....	4
1.1	Initiatiefnemer	4
1.2	Het initiatief	4
1.3	Projectbeschrijving.....	5
	1.3.1 Bestaande situatie.....	5
	1.3.2 Het plan.....	6
	1.3.3 Nut en noodzaak	8
	1.3.4 Resultaten vooroverleggen	9
2.	Ruimtelijk beleidskader / vigerend beleid	10
2.1	Rijksbeleid / Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte.....	10
	2.1.1 Beschermd dorpsgezicht	11
2.2	Provinciaal beleid	11
	2.2.1 Structuurvisie NH 2040	11
	2.2.2 Beeldkwaliteitsplan Westfriese Omringdijk	12
	2.2.3 Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie	17
2.3	Gemeentelijk beleid	17
	2.3.1 Beheersverordening Kolhorn, Barsingerhorn en Haringhuizen (kernen).....	17
	2.3.1.1 Inhoudelijk Beheersverordening	18
	2.3.1.2 Systematiek Beheersverordening.....	19
	2.3.2 Welstandsnota	21
2.4	Conclusie beleidskader	23
3.	Planbeschrijving.....	24
3.1	Gebiedsomschrijving / Stedenbouwkundige kwaliteiten	24
3.2	Bebouwing	25
3.3	Volkshuisvesting.....	28
3.4	Principeverzoek bouwplan.....	28
4.	Beperkingen en randwoorden	29
4.1	Cultuurhistorische en Archeologische waarden	29
4.2	Milieuaspecten.....	32
	4.2.1 Wet Milieubeheer	32
	4.2.2 Bodem en grondwater	32
	4.2.3 Geluid	33
	4.2.4 Luchtkwaliteit.....	34
	4.2.5 Externe veiligheid (BEVI)	35
	4.2.6 Bedrijven en milieuzonering	36
4.3	Waterhuishouding / Watertoets HHNK	38
4.4	Ecologie	39
	4.4.1 Natuurbeschermingswet (Natura 2000) / Flora en faunawet.....	39
	4.4.1.1 Quickscan flora en fauna	40
	4.4.1.2 Weidevogelleefgebied / broedvogels.....	44
4.5	Kapvergunning	44
4.6	Duurzaam bouwen.....	44
5.	Infrastructuur	45
5.1	Verkeersaspecten	45
5.2	Kabels en leidingen	45

6.	Maatschappelijke aspecten	46
7.	Economische uitvoerbaarheid / planschade-risico	46
7.1	Huisnummering/-adressen bouwvlakken 1 & 2.....	47
8.	Motivatie / conclusie plan.....	48

1. Inleiding

1.1 De initiatiefnemer

Sinnige Bouw BV, gevestigd aan de Flemingstraat 44 in Heerhugowaard (1704 SL) is de initiatiefnemer van dit project.

1.2 Het initiatief

Sinnige Bouw BV heeft het voornemen om de bestaande kavel, gelegen aan de Westfriesedijk 154 (het plangebied) te herontwikkelen en hier twee woningen te bouwen. Het project is bekend onder de naam 'De Saeghmolen'.

Het huidige perceel is bebouwd met een woning en een transportbedrijf. De bestaande woning en de bedrijfsbebouwing blijven gehandhaafd, waarbij de bedrijfsvoering op de locatie is beëindigd.

De kavel zal worden opgesplitst in een drietal percelen, zodat er twee nieuwe woningen kunnen worden ontwikkeld.

Het plan ligt in een gebied waarvoor de Gemeente Hollands Kroon, in het kader van de wet Wro, een beheersverordening heeft vastgesteld. Het verordeningsgebied bestaat uit drie kernen, zijnde Kolhorn, Barsingerhorn en Haringhuizen. Hiervoor is de 'Beheersverordening Kolhorn, Barsingerhorn en Haringhuizen (kernen)', conform artikel 3.38 Wro opgesteld. De keuze voor de beheersverordening hangt samen met het feit dat de drie dorpskernen de komende periode weinig (grootschalige) ruimtelijke ontwikkelingen in de zin van de Wro van worden voorzien en het feit dat Kolhorn en Barsingerhorn beiden aangewezen zijn als 'beschermd dorpsgezicht'.

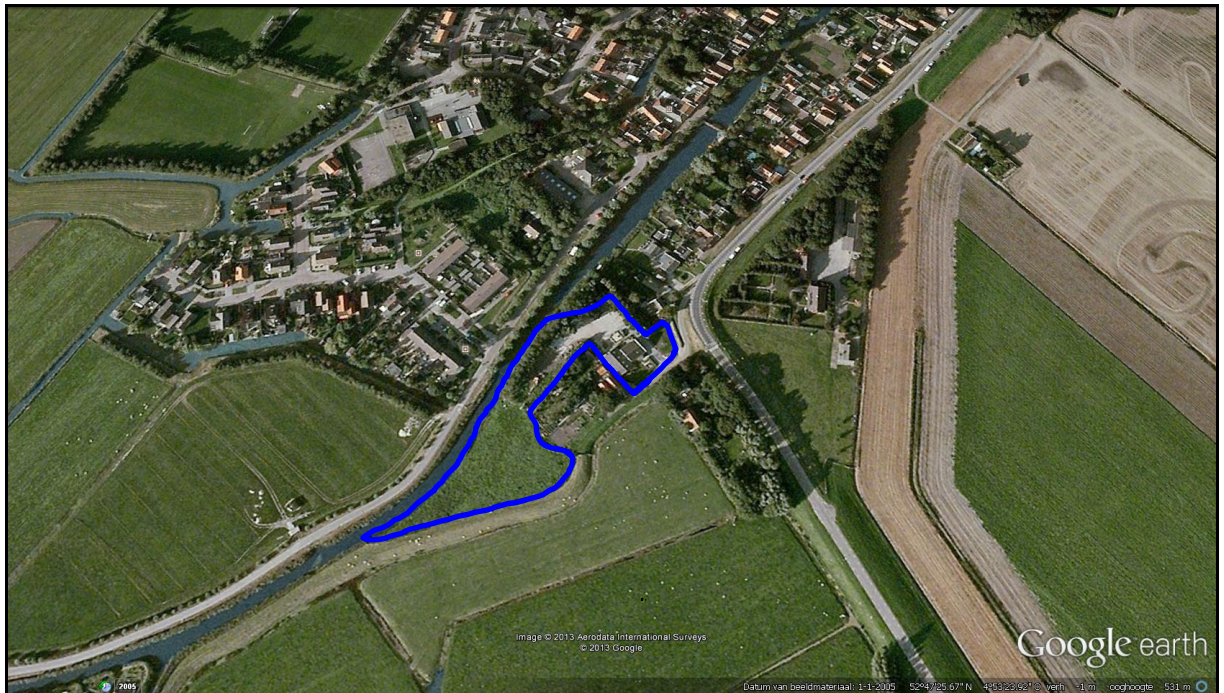
Aangezien het plan in strijd is met deze beheersverordening, dient in het kader van de wettelijke procedure de omgevingsvergunning te worden voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing. In dit rapport wordt nader ingegaan op de relatie met de beheersverordening. Daarnaast wordt uitgebreid gemotiveerd waarom het plan in de toekomstige visie van het betreffende gebied past.

1.3 Projectbeschrijving

1.3.1 Bestaande situatie

Het plangebied ligt in de bebouwde kom van het dorp Kolhorn. De ligging van het plangebied is weergegeven in afbeelding 1.

De Westfriesedijk is de doorgaande weg door het oosten en noorden van het dorp. De weg ligt op de oude Westfriese Omringdijk, een 126 kilometer lange dijk rond het huidige West-Friesland. Kolhorn is een dorp in een open landschap, met weinig opgaande begroeiing.



afbeelding 1 - Ligging van het plangebied (bron: Google Earth)

Een groot deel van de bebouwde kom van Kolhorn is aangewezen als 'rijksbeschermd dorpsgezicht'. Het plangebied ligt in dit aangewezen gebied.

In het plangebied is in de bestaande situatie (bedrijfs)bebouwing aanwezig. Het voorheen gevestigde transportbedrijf is sinds 2008 gevestigd op een bedrijventerrein.

Een groot deel van de gronden in het plangebied zijn ingericht als verhard oppervlak. Vooral langs de grenzen van het plangebied, is een klein deel van de gronden ingericht met gras en opgaande beplanting.

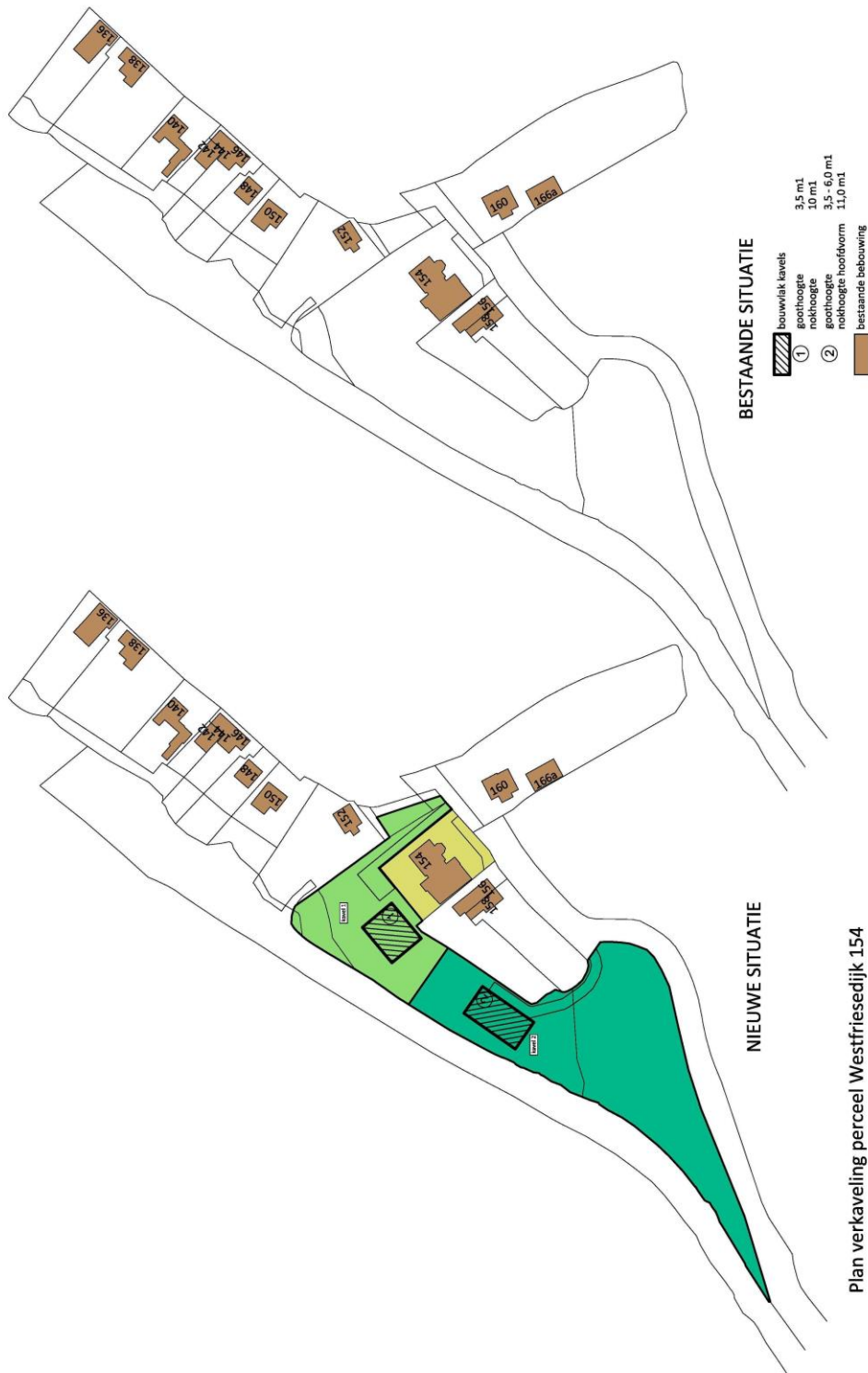
1.3.2 Het plan

Het plan betreft het herontwikkelen van het perceel Westfriesedijk 154 te Kolhorn, kadastraal bekend gemeente Niedorp, sectie A nummer 2 en gemeente Barsingerhorn, sectie B nummers 2090, 2565, 2928 en 2929.

Het betreft het opsplitsen van het perceel Westfriesedijk 154 in drie afzonderlijke percelen, waarbij de huidige woning en de bedrijfsbebouwing gehandhaafd blijven, en waarbij op de overige twee percelen nieuwbouw van in totaal twee woningen wordt gerealiseerd. Deze worden gerealiseerd op de aangegeven bouwvlakken zoals gemarkeerd in afbeelding 2.

Het voornemen is om op de aangegeven bouwvlak 1 een vrijstaande (stolpboerderijachtige) woning te realiseren en op bouwvlak 2, in eerste instantie een stolpboerderij, waarbij in de 'nabije toekomst' een kapbergwoning erachter zal worden geplaatst. De kapbergwoning krijgt de functie 'kangoeroewoning' en zal pas in de nabije toekomst gerealiseerd worden om onderdak te gaan bieden aan hulpbehoevende ouders.

Voor de kapbergwoning zal te zijner tijd alleen nog een bouwvergunning worden aangevraagd, door de initiatiefnemer. De ruimtelijke kwaliteit is reeds onderbouwd in de onderhavige Ruimtelijke Onderbouwing, als onderdeel van deze omgevingsvergunningaanvraag.



afbeelding 2 – Plan verkaveling perceel Westfriesedijk 154

1.3.3 Nut en noodzaak

De ontwikkeling van de twee bouwkavels is noodzakelijk als kostendrager voor het planvoornemen. De investering van de bouwkavels worden volledig gerealiseerd voor eigen rekening en risico van de initiatiefnemer, zonder enige vorm van subsidie of overheidsbijdrage.

De grootste kostenpost* van de ontwikkeling betreft de historische aankoopsom (€ 600.000,- k.k.) en projectkosten (circa € 350.000,-) uit het verleden die niet meer terug verdient zullen worden.

*(*een deel daarvan € 500.000,- is bancair gefinancierd en moet terugverdiend worden om de toekomst van de onderneming veilig te stellen).*

Daarbij dienen nog kosten te worden gemaakt om het plan te kunnen realiseren. De grootste kostenpost betreft het saneren van de asbesthoudende puinverharding/-funderingsresten. Deze post bedraagt circa € 100.000,- excl. BTW.

De hoeveelheid te verwijderen puinverharding/-fundering bedraagt in totaal ca. 230 m² over een oppervlakte van ca. 680 m².

Uitsplitsing per kostenpost:

- Historische aankoopsom: aankoopkosten bedrijfswoning en bedrijfsbebouwing Westfriesedijk 154 (voormalig transportbedrijf);
- Projectkosten: kosten o.a. gemaakte massa studies/ontwerpen door architect;
- Saneringskosten: kosten gemaakte haalbaarheidsstudies/-onderzoeken etc.; saneringskosten terrein rondom woning Westfriesedijk 154 bestaan uit:
 - het treffen van arbeidshygiënische maatregelen;
 - het ontgraven van de puinverharding/-fundering;
 - het afvoeren van asbesthoudend verhardingsmateriaal naar een erkend verwerker;
 - het uitkeuren van de onderliggende bodem;
 - het visueel beoordelen van de ontgravingsgrenzen.

Conclusie

Dit project zal per definitie met verlies worden afgesloten. Echter om de kosten voor het grootste deel te kunnen compenseren is het noodzakelijk dat er minimaal twee bouwkavels kunnen worden ontwikkeld.

Aangezien kavel 2 reeds verkocht is en er meerdere potentiële kopers zich hebben gemeld voor kavel 1 lijkt het nut van het project in smalle zin aangetoond. Tevens heeft het initiëren van dit project ervoor gezorgd dat een transportbedrijf zich naar een minder kwetsbare locatie kon verplaatsen.

In bredere zin is het nut voor het deels buiten BBG bouwen aantoonbaar door compensaties als een betere inrichting van de groenstrook en de realisatie van een milieuvriendelijke oever. Daarnaast zal de huidige infrastructuur door het plan worden verbeterd en sluit de bebouwing fraaier aan op het reeds bestaande. De oude loods van het transportbedrijf is in gebruik bij een particulier, en wordt derhalve inmiddels niet meer bedrijfsmatig gebruikt.

1.3.4 Resultaten vooroverleggen

Het plan 'De Saeghmolen' is reeds één keer eerder in behandeling geweest door de commissie ARO als 'prealabele vraag' of dat woningbouw op deze locatie gewenst en mogelijk is. De commissie was in de basis niet erg gecharmeerd van de toevoeging van tien woningen als 'blokvormig woonwijkje' aan een lint. De commissie had sterk de voorkeur voor een lineaire ontwikkeling, waarbij de ontwikkeling op een 'natuurlijke' wijze aansluit op de dorpsstructuur.

In overeenstemming met dit gedachtegoed heeft de initiatiefnemer besloten om twee woningen te ontwikkelen. Dit plan van twee woningen is opnieuw in de commissie ARO behandeld op 9 december 2014. De commissie ARO heeft dit plan als positief beoordeeld.

2 Ruimtelijk beleidskader / vigerend beleid

De ingreep betreft de nieuwbouw van twee woningen op een bestaand perceel, bij handhaving van de bestaande woning en bedrijfsbebouwing, en de daarmee samenhangende herordening van de inrichting/opsplitsing van het betreffende perceel.

2.1 Rijksbeleid / Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De *'Nota Ruimte, Ruimte voor Ontwikkeling'* is met ingang van 14 maart 2012 vervangen door de *'Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)'*.

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte - opgesteld door het ministerie van Infrastructuur en Milieu - is qua sturingsfilosofie een logisch vervolg op c.q. een nadere uitwerking van de Nota Ruimte, en geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. Het is de 'kapstok' voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties.

Het Rijk neemt verantwoordelijkheid voor kernopgaven en kerngebieden waar investeringen met rijksmiddelen op nationale schaal in beginsel het meest renderen.

Zo laat het Rijk de verantwoordelijkheid voor de afstemming tussen verstedelijking en groene ruimte op regionale schaal over aan provincies. Daarmee wordt bijvoorbeeld het aantal regimes in het landschaps- en natuurdomein fors ingeperkt. Daarnaast wordt (boven)lokale afstemming en uitvoering van verstedelijking overgelaten aan (samenwerkende) gemeenten binnen provinciale kaders. Afspraken over percentages voor binnenstedelijk bouwen, Rijksbufferzones en doelstellingen voor herstructurering laat het Rijk los.

Alleen in de stedelijke regio's rondom de mainports (Amsterdam c.a. en Rotterdam c.a.) zal het Rijk afspraken maken met decentrale overheden over de programmering van de verstedelijking.

Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen neemt het Rijk enkel nog een 'ladder' voor duurzame verstedelijking op (gebaseerd op de 'SER-ladder'). In het mobiliteitsbeleid komt de gebruiker centraal te staan en wordt de samenhang tussen de verschillende modaliteiten en tussen ruimtelijke ontwikkeling en mobiliteit versterkt. Hierdoor ontstaat er ruimte voor regionaal maatwerk.

Hiermee wordt duidelijk aangegeven dat het beoordelings- en afwegingsproces inzake initiatieven/projecten van de onderhavige aard en omvang volledig behoort tot het beleidsniveau van de provincie en/of de gemeente.

2.1.1 Beschermd dorpsgezicht

Het Rijk heeft Kolhorn aangewezen als beschermd dorpsgezicht.

Gezien de nabijheid van het plan is het van belang om rekening te houden met de ruimtelijke kwaliteiten van het beschermde dorpsgezicht. Dit aspect wordt uitvoerig behandeld, verderop in deze Ruimtelijke Onderbouwing.

2.2 Provinciaal beleid

2.2.1 Structuurvisie NH 2040

De Provinciale Staten van Noord-Holland heeft op 21 juni 2010 de *'Structuurvisie Noord-Holland 2040 – Kwaliteit door veelzijdigheid'* vastgesteld.

In de structuurvisie zijn de belangrijkste ruimtelijke uitgangspunten en de sturingsfilosofie uit het streekplan *'Ontwikkelingsbeeld Noord-Holland Noord' (Het voormalige Streekplan)* van vrijheid-kwaliteit-samenwerking overgenomen.

De provincie geeft in haar structuurvisie 2040 richting aan toekomstige ontwikkelingen en ambities. Uitgangspunt voor 2040 is *'kwaliteit door veelzijdigheid'*. Noord-Holland moet aantrekkelijk blijven in wat het is: een diverse, internationaal concurrerende regio, in contact met het water, uitgaande van de kracht van het landschap.

Gelet op deze doelstelling heeft de provincie drie provinciale hoofdbelangen aangewezen, die gezamenlijk de ruimtelijke hoofddoelstelling vormen van de provincie, te weten *Ruimtelijke kwaliteit*, *Duurzaam ruimtegebruik* en *Klimaatbestendigheid*.

Op het gebied van *'Ruimtelijke kwaliteit'* geeft de provincie het volgende aan: *'De provincie Noord-Holland zorgt voor behoud van het Noord-Hollandse landschap door verdere ontwikkeling van de kwaliteit en diversiteit ervan'*.

De belangrijkste kernpunt van dit beleid is; *'Behoud en ontwikkeling van Noord-Hollandsche cultuurlandschappen'*.

De verschillende landschappen en de rijkdom aan cultuurhistorie zijn de kracht van Noord-Holland. Onder andere de West-Friese Omringdijk. De provincie wil deze (cultuur)landschappen optimaal gebruiken door hun kenmerken te koesteren en te benutten bij nieuwe ontwikkelingen. De ontwikkelingen die buiten bestaand bebouwd gebied tot stand komen, moeten plaatsvinden op basis van de

karakteristieke eigenschappen, het zogenaamde Landschaps-DNA van de verschillende landschappen.

Nieuwe plannen dienen de ontwikkelingsgeschiedenis, de ordeningsprincipes en de bebouwingskarakteristiek van het landschap en de inpassing in de ruimere omgeving als uitgangspunt te hanteren.

Natuurlijke omstandigheden en vooral ook menselijk handelen hebben in ieder landschap hun eigen sporen nagelaten. Nieuwe ontwikkelingen moeten zich tot deze karakteristieken verhouden. Elk landschapstype heeft zijn eigen specifieke kernkwaliteiten die gebieden een eigen karakter en identiteit geven.

De voornaamste kernkwaliteiten zijn:

1. archeologie en tijdsdiepte (tezamen 'ondergrond');
2. aardkundige waarden;
3. historische structuurlijnen;
4. cultuurhistorische objecten en openheid;
5. openheid, duisternis en stilte (tezamen landschaps-DNA);
6. dorps-DNA.

Onder dorps-DNA verstaat de provincie Noord-Holland de kernkwaliteiten van de Noord-Hollandse dorpen. Noord-Holland heeft een grote verscheidenheid aan dorpen tussen en binnen de verschillende landschapstypen. Ze zijn in de afgelopen eeuw sterk gegroeid en hebben (deels) hun oorspronkelijke structuur en identiteit verloren. De provincie Noord-Holland wil dat nieuwe ontwikkelingen aan de randen van deze dorpen ook plaatsvinden op basis van hun kernkwaliteiten.

2.2.2 Beeldkwaliteitsplan Westfrieze Omringdijk

In de structuurvisie staat ruimtelijke kwaliteit als hoofdbelang benoemd. Hierbij staat het behouden en benutten van verschillende Noord-Hollandse landschappen centraal. De Westfrieze Omringdijk is één van de meest kenmerkende historische structuurlijnen van Noord Holland.

Om het landschappelijke en cultuurhistorische waarde van de Westfrieze Omringdijk te beschermen is er een visie ontwikkeld en is dit vastgelegd in het *'Beeldkwaliteitsplan Westfrieze Omringdijk'*, vastgesteld in juni 2009.

In de visie wordt beschreven hoe de nieuwe ontwikkelingen, die de functionele waarde van de dijk met zich mee brengt, een plaats (kunnen) krijgen om en nabij de dijk, waarbij de landschappelijke en cultuurhistorische waarden gerespecteerd en waar mogelijk versterkt worden.

De hoofdgedachte van deze visie is dat de beleving van de cultuurhistorische en landschappelijke waarden op verschillende schaalniveaus speelt. Niet alleen de

uiterlijke vorm van het dijklichaam is van belang. Ook de omringende landschappen, de bijzondere plekken en bouwwerken en de verschillende zichtpunten van en naar de dijk bepalen de beleving. Om deze aspecten een plek te geven zijn vijf schaalniveaus te onderscheiden die hieronder benoemd worden. Per schaalniveau kunnen verschillende ontwerpprincipes een rol spelen in het behouden en versterken van de herkenbaarheid van de dijk en zijn ommeland.

1. **Schaalniveau 'Eiland in Noord-Holland'**

De Westfriese Omringdijk vormt op dit niveau een grens tussen land en water en tussen oud en nieuw land en is daardoor een eiland in Noord-Holland. Hierbij speelt de grote samenhang tussen dijk en omgeving; door de openheid, het zicht op en van de dijk en de inrichting van de omgeving.

De 'openheid' van het landschap wordt gedefinieerd aan de hand van 3 zones:

1. *'Dijkzone'*

Dit is de zone die is aangewezen als provinciaal monument. Het bestaat uit het dijklichaam (inclusief de dijksloten) en de direct aan de dijk gerelateerde elementen als kleiputten en wielen.

2. *'Kwaliteitszone'*

De kwaliteitszone is een zone rondom de dijk tot maximaal 200 meter van de dijk. De dijk is op veel plekken herkenbaar door de grote mate van openheid van het omliggende landschap. Ontwikkelingen die de openheid aantasten worden bij voorkeur niet in deze zone geplaatst. Als er toch ontwikkelingen plaatsvinden moeten deze een bijdrage leveren aan de ruimtelijke kwaliteit van de dijk. De richtlijnen uit dit beeldkwaliteitsplan zijn hiervoor leidend. De maat van deze zone wordt gemotiveerd vanuit de visuele beleving van openheid vanaf de dijk en vanaf het landschap naar de dijk toe. Bovendien werd deze zone van oudsher binnendijks gereserveerd om aarde voor mogelijk dijkherstel voorhanden te hebben en moest vrij zijn van bebouwing om de stabiliteit van de dijk te bewaren. 200 meter is tevens de afstand waarbinnen de wielen en de kleiputten liggen. Buitendijks komt 200 meter overeen met de afstand van het voorland, dat de slag van het water moest breken. Waar de dijk nog zijn (primaire) waterkerende functie heeft, is een vrijwaringszone van 175 meter nog steeds aanwezig. Wanneer de lokale situatie vraagt om een andere breedte, omwille van historische of praktische motieven, wordt een afwijkende (kleinere) maat van de kwaliteitszone aangehouden.

3. *'Panoramazone'*

De panoramazone benoemt belangrijke ruimtelijke relaties tussen dijk en de omgeving buiten de kwaliteitszone, zoals het panorama op het IJssel- en Markermeer en het zicht op de duinen aan de westzijde.

Ontwikkelingen in deze zone hebben invloed op de manier waarop de dijk beleefd wordt. Het beeldkwaliteitsplan dient als inspiratie voor ontwikkelingen binnen deze zone om rekening te houden met de beleving van de dijk.

Het plangebied ligt in de kwaliteitszone. Als er ontwikkelingen plaatsvinden in de kwaliteitszone moeten deze een bijdrage leveren aan de ruimtelijke kwaliteit van de dijk en moeten deze passen in de historische patronen. Er moeten zichtlijnen in stand blijven tussen de dijk en de open ruimte.

2. Schaalniveau regionale schakel

Op dit schaalniveau speelt de beleving en het functioneren van de concentrische vorm van de dijk op regionaal niveau. De dijk functioneert door zijn vorm als schakel in infrastructurele, recreatieve en ecologische netwerken.

3. Schaalniveau van de dijk

Op dit schaalniveau van de dijk gaat het om de beleving van het ongeschonden en herkenbare doorgaande dijkprofiel.

Hierbij is het van belang dat de dijk als één samenhangend geheel en een doorlopende lijn wordt beleefd. Nieuwe verkeersknooppunten, kruisingen, op- en afritten tot een minimum worden beperkt. Wanneer zij niet te voorkomen zijn, mag er niet onnodig veel grond worden gebruikt die het dijkprofiel vertroebeld.

Woningbouw binnen de bestaande bebouwingsstructuren wordt aan de voet van de dijk geplaatst omdat ophogingen het dijkprofiel aantasten.

Het plangebied grenst aan het traject 'Langs de Groetpolder'.

4. Schaalniveau van de kralen

Op dit schaalniveau draait het om de relatie tussen de dijk en de herkenbaarheid van de kralen (zoals wielen en kleiputten).

Bestaande kralen moeten worden behouden en onderhouden. Het gaat hierbij om de kleiputten, wielen, vooroevers en buitenlanden die beschermd worden in de Monumentenverordening. Maar ook zichtbare oude dijktracés, beschermde dorpsgezichten (Kolhorn en Barsingerhorn) en beschermde stadsgezichten (Alkmaar, Medemblik, Hoorn, Enkhuizen) zijn 'kralen' langs het snoer.

Het plangebied ligt in het gebied van het beschermde dorpsgezicht Kolhorn.

5. Schaalniveau van de materialisatie

Op dit laatste schaalniveau is de materialisatie op en om de dijk van belang.

De herkenbaarheid van de dijk wordt bereikt door een consequente toepassing van een beperkt aantal materialen. De dijk krijgt zo als het ware een eigen huisstijl. Trefwoorden voor de materiaalkeuze zijn stoer en een ingetogen uitstraling. Zie afbeelding 3 voor 'Zonering' en Schaalniveaus' conform het beeldkwaliteitsplan.

2.2.3 Provinciale Ruimtelijke Verordening

Deze verordening vervangt de *'Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie dd. 21 juni 2010'*. De Provinciale Staten heeft op 3 februari 2014 de *'Provinciale Ruimtelijke Verordening'* opnieuw vastgesteld. Deze vaststelling betreft een beleidsarme wijziging ten opzichte van de eerder vastgestelde verordening op 21 juni 2010. Dit houdt in dat de verordening geen nieuw beleid bevat.

De provinciale ruimtelijke verordening stelt regels waaraan bestemmingsplannen, wijzigings- en uitwerkingsplannen, beheersverordeningen en omgevingsvergunningen waarbij wordt afgeweken van het bestemmingsplan dienen te voldoen. Deze regels vloeien voort uit de Structuurvisie Noord-Holland 2040.

In de verordening zijn regels voor zowel het bestaand bebouwd gebied (BBG) als het landelijk (buiten) gebied. Op grond van de verordening mogen in het buitengebied in principe geen stedelijke ontwikkelingen plaatsvinden. Op deze manier blijft er volgens de provincie meer ruimte over om het buitengebied te behoeden, de ruimtelijke kwaliteit te verbeteren en de mogelijkheden voor recreatie, natuur en economische ontwikkelingen duurzaam tot stand te brengen.

Volgens de PRV valt het onderhavige perceel **buiten** de bestemming "Bestaand bebouwd gebied".

2.3 Gemeentelijk beleid

2.3.1 Beheersverordening Kolhorn, Barsingerhorn en Haringhuizen (kernen)

Voor het gebied waarop het bouwplan van de twee woningen gewent is, is de *'Beheersverordening Kolhorn, Barsingerhorn en Haringhuizen (kernen)'* van toepassing. Deze verordening is op 23 mei 2013 vastgesteld door de gemeenteraad Hollands Kroon en vervangt de vigerende ruimteplannen.

De reden dat de Gemeente Hollands Kroon hiervoor heeft gekozen heeft te maken met het feit dat de Gemeente Hollands Kroon bezig is om alle bestemmingsplannen binnen het gemeentelijk grondgebied te actualiseren. Omdat de vigerende bestemmingsplannen voor deze dorpskernen ouder zijn dan 10 jaar, en de wettelijk actualisatie datum van 1 juli 2013 is gepasseerd, heeft de Gemeente Hollands Kroon gekozen om het instrument beheersverordening voor deze kernen in te zetten.

Aangezien het Wro voorschrijft dat een gemeente elke 10 jaar, één of meerdere actuele bestemmingsplannen dient vast te stellen (artikel 3.1) mag hiervan ook worden afgeweken (artikel 3.38), een beheersverordening in plaats van een vigerend bestemmingsplan, indien er sprake is van gebieden waar geen ruimtelijke ontwikkeling wordt voorzien.

Omdat de kernen Kolhorn, Barsingerhorn en Haringhuizen drie dorpskernen zijn waar de komende periode weinig (grootschalige) ruimtelijke ontwikkelingen in de zin van de Wro door de Gemeente Hollands Kroon worden voorzien, en omdat Kolhorn en Barsingerhorn beide zijn aangewezen als beschermd dorpsgezicht, is de beheersverordening een beter instrument. Zie afbeelding 4 voor ligging verordeningengebied Kolhorn.



afbeelding 4 - Verordeningengebied kern Kolhorn (bron: Google maps)

2.3.1.1 Inhoudelijk Beheersverordening

Een beheersverordening is een beheerregeling voor het bestaand gebruik voor een gebied met een lage dynamiek, waarin geen ruimtelijke ontwikkelingen zijn voorzien binnen de horizon van de verordening.

Het begrip 'bestaand' kan zowel 'eng' als 'ruim' worden uitgelegd. Bij bestaand gebruik in enge zin worden alleen de bestaande feitelijk aanwezige functies en bebouwing vastgelegd. Het gaat daarbij om gebruik en bouwen inclusief hetgeen dat

op basis van verleende vergunningen is toegestaan, maar nog niet is gerealiseerd. Bij gebruik in ruime zin wordt het vigerende bestemmingsplan als uitgangspunt genomen.

Gebruik in ruime zin kan weer worden onderscheiden in een beperkte en een brede variant. In de beperkte variant wordt het - met het bestemmingsplan in overeenstemming zijnde - bestaande gebruik met de bijbehorende bouwwerken vastgelegd met daarin opgenomen, al dan niet gerealiseerde, beperkte uitbreidingsmogelijkheden. Het gaat dan bijvoorbeeld om de erfbebouwing en beperkte uitbreidingen van het hoofdgebouw. Daarentegen kunnen in de brede variant alle nog niet gerealiseerde gebruiks- en bouw mogelijkheden van een bestemmingsplan worden opgenomen.

2.3.1.2 Systematiek Beheersverordening

De verordening bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding bestaat uit drie losse gebieden, maar vormen wel één geheel. In de regels wordt aangegeven welke bouwwerken en welk gebruik wordt toegestaan.

Handreiking Beheersverordening Wro

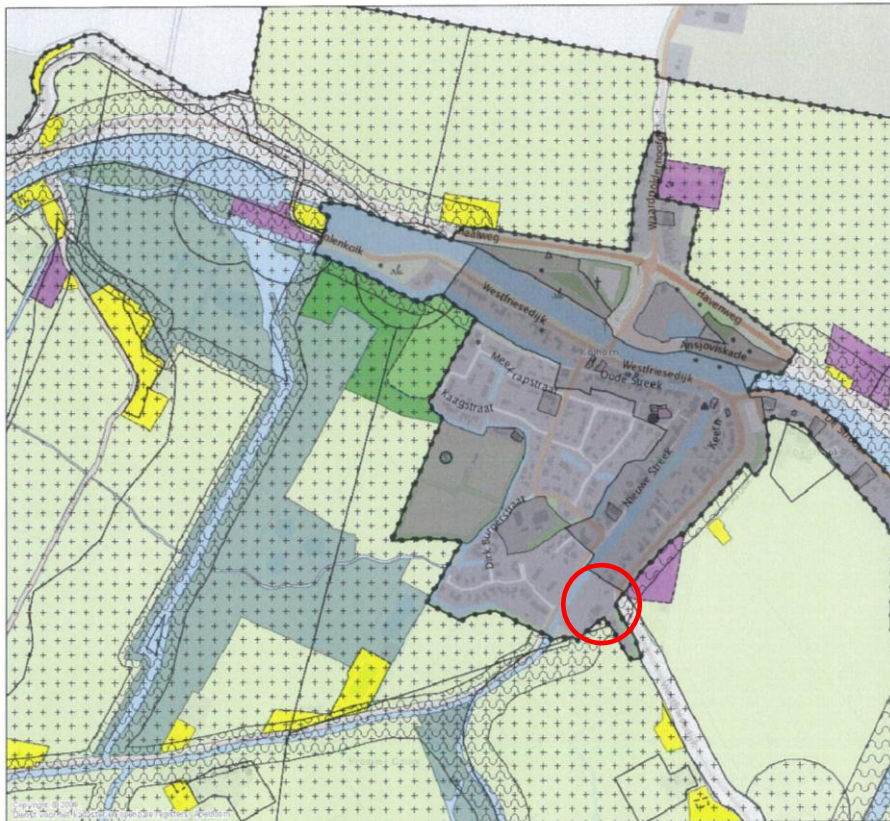
Bij de systematiek van de beheersverordening wordt aangesloten op de systematiek die wordt beschreven in de '*Handreiking Beheersverordening Wro*' van de VNG. Daarbij is gekozen voor de ruime benadering, waarbij niet de feitelijk bestaande situatie, maar de situatie zoals deze nu in de vigerende bestemmingsplannen en vrijstellingen, ontheffingen en afwijkingen is toegestaan.

Daar waar op basis van het bestaande planologisch regime nog ruimte bestaat, zal deze ruimte niet worden ingeperkt.

Hoofdfunctie wonen

Voor alle drie de kernen geldt wonen als hoofdfunctie. Daarom is op alle drie de gebieden waar de beheersverordening uit bestaat, een besluitvlak '*Woongebied*' opgenomen. Op de percelen waar een andere situatie geldt, is dit met besluitsubvlakken aangegeven, bestaande uit Bedrijf, Detailhandel, Horeca, Maatschappelijk, Recreatie en Sport. In de regels worden per besluitsubvlak aanvullende of aparte regels gegeven.


Voor de beschermde dorpsgezichten in Kolhorn en Barsingerhorn is een apart besluitvlak gehanteerd die bovenop het besluitvlak '*Woongebied*' ligt. Zie afbeelding 5 voor ligging besluitgebieden/(sub)vlakken conform beheersverordening.



Deze afdruk is afkomstig van Ruimtelijkeplannen.nl. Er zijn op basis van deze afdruk geen rechten te ontfemen. De digitale versie van een ruimtelijk plan is bepalend.
 Datum afdruk: 22 augustus 2013

Legenda

Best. inp. plan e.d.	vrijwingszone
Best. plan geb.	overige zone
Best. hoofdgr. grens	Bouwaanduidingen
agrarisch	— bouwvoering
agrarisch m. verd.	— functieaanduiding
bedrijf	— functieaanduiding
bos	Maatvoeringen
natuur	— maatvoering
sport	— voorber. eindingsbesluit
verkeer	— voorber. best. geb.
water	— besluit/vak
wonen	— beheersver. of desing
Dubbelbestemmingen	— besluitgebied
waterstaal	— besluit/vak
leiding	— besluit/vak
waarde	— Ger. e. l. k. e. u. t. s. p. r. a. a. k.
onbekend	— besluitgebied
Bouwvlakken	— besluit/vak
— bouwvlak	
Gebiedsaanduidingen	

 plangebied 2 woningen

afbeelding 5 – Afdruk van Ruimtelijke plannen locatie Kolhorn (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

Beschermde dorpsgezichten

Een bijzonder aspect in deze beheersverordening is het beschermde dorpsgezicht dat voor twee van de drie kernen geldt: voor Kolhorn is een aanwijzing gegeven door het rijk en voor Barsingerhorn door de provincie. In de vigerende bestemmingsplannen voor deze kernen is hier een aparte regeling voor opgenomen in de beschrijving in hoofdlijnen. In deze beheersverordening worden de regelingen zoals deze golden in de vigerende bestemmingsplannen voor de beschermde dorpsgezichten opgenomen. Dit is gedaan door middel van het opnemen van twee aparte

besluitvlakken die overlappen met het besluitvlak Woongebied: één voor Kolhorn en één voor Barsingerhorn, met daaraan gekoppelde regels.

2.3.2 Welstandsnota Hollands Kroon

De Welstandsnota Hollands Kroon is van de gemeente Hollands Kroon. Deze is vastgesteld op 19 december 2013. Ze dient als vervanging van de bestaande welstandsnota's (van de voormalige gemeenten Anna Paulowna, Wieringen, Niedorp en Wieringermeer), die vanwege de wet Algemene regels herindeling (Ahri) aangepast moet worden. De gemeente Hollands Kroon grijpt deze wettelijke verplichting ook aan om naast de harmonisering van beleid een gedereguleerd welstandsbeleid op te stellen.

Onderdeel van de welstandsnota is een kaart; deze maakt inzichtelijk waar welke welstandsregels van toepassing zijn. Er zijn drie typen gebieden te onderscheiden:

1. welstandsvrij;
2. welstandsluw;
3. welstandsintensief.

Waar welke regels van toepassing zijn wordt onderbouwd vanuit het ruimtelijk kader en andere kwaliteiten (omgevingskwaliteit en beknopte structuur-beschrijving). Uitvoerige gebiedsbeschrijvingen zijn niet meer nodig; het welstandsbeleid krijgt een algemene onderbouwing op structuurniveau. Welstand wordt gedefinieerd op hoofdlijnen als onderdeel van het ruimtelijk beleid. Dat is ook wat de gemeente Hollands Kroon voor ogen staat: transparantie voor de burger en minder regels.

Visie en ambitie (doelstelling)

Hollands Kroon is een jonge gemeente. In 2012 ontstond de gemeente door samenvoeging van Anna Paulowna, Wieringen, Wieringermeer en Niedorp. Hollands Kroon bestaat uit een samenstel van dorpen, agrarische gronden, bollenteelt, grootschalige glastuinbouw (Agriport), bedrijventerreinen, groen- en recreatiegebieden en gedeeltelijk grootschalige infrastructuur (N- en A-wegen, spoorlijn).

De algemene indruk, die de bestaande welstandsnota's geven, is dat het gedegen documenten zijn. Dat is meteen een valkuil. Door de omvang worden de nota's door niet-architecten als ontoegankelijk en complex ervaren. Architecten ervaren de welstandsnota's als beperkend en de welstandsnota's zorgen in de regel niet voor creativiteit. Hierdoor schieten deze nota's hun doel voorbij.

Het welstandsbeleid zoals dat in de nota dd. 20 november 2013 wordt uiteengezet, is bedoeld om de balans tussen ruimtelijke kwaliteit van de gemeente Hollands Koon en de doelstelling van minder regels goed onderbouwd te borgen.

Welstandsintensief

Het bouwplan is gelegen in het gebied 'Welstandsintensief'. Voor het omgevingsvergunningplichtige bouwplan is een speciaal preventief welstandstoezicht aan de orde.

Met andere woorden: de omgevingsvergunning voor het bouw- of verbouwplan moet voldoen aan bepaalde regels. Hier zijn verschillende regels voor, die enerzijds afhankelijk zijn van het openbaar zicht en anderzijds afhankelijk van het type bouw- en verbouwplan.

Welstandsregels

De welstandsregels waar het bouw- of verbouwplan aan moet voldoen zijn:

Relatie tussen vorm, gebruik en constructie

- de verschijningsvorm dient een relatie te hebben met het gebruik ervan en de wijze waarop het gemaakt is, terwijl de vormgeving daarnaast ook zijn eigen samenhang en logica heeft;

Relatie tussen bouw- of verbouwplan en omgeving

- het bouw- of verbouwplan dient een positieve bijdrage te leveren aan de kwaliteit van de openbare (stedelijke of landschappelijke) ruimte. Daarbij worden hogere eisen gesteld naarmate de openbare betekenis van het initiatief of van de omgeving groter is;

Evenwicht tussen helderheid en complexiteit

- van het bouw- of verbouwplan wordt verwacht dat er structuur is aangebracht in het beeld, zonder dat de aantrekkingskracht door simpelheid verloren gaat;

- symmetrie, ritme, herkenbare maatreksen en materialen maken het voor de gemiddelde waarnemer mogelijk de grote hoeveelheid visuele informatie die de gebouwde omgeving geeft, te reduceren tot een bevattelijk beeld;

- het streven naar helderheid mag echter niet ontaarden in simpelheid;

- het bouw- of verbouwplan moet de waarnemer blijven prikkelen en intrigeren en zijn geheimen niet direct prijsgeven. Er mag best een beheerst beroep op de creativiteit van de voorbijganger worden gedaan. Van oudsher worden daarom helderheid en complexiteit als complementaire begrippen ingebracht bij het ontwerpen van initiatieven;

Schaal en maatvoering

- het bouw- of verbouwplan dient een samenhangend stelsel van maatverhoudingen te hebben dat beheerst wordt toegepast in ruimtes, volumes en vlakverdelingen;

Materiaal, textuur en kleur

- het bouw- of verbouwplan wordt verwacht dat materiaal, textuur, kleur en licht het karakter van het initiatief zelf ondersteunen en de ruimtelijke samenhang met de omgeving of de te verwachten ontwikkeling daarvan duidelijk maken.

2.4 Conclusie beleidskader

De ontwikkeling past binnen de kaders van het ruimtelijk beleid op rijksniveau en provinciaal niveau. Het plangebied ligt volgens het provinciaal beleid buiten het 'bestaand bebouwd gebied'.

Het provinciaal beleid is in het bestaand bebouwd gebied gericht op 'behoud en ontwikkeling van Noord-Hollandse cultuurlandschappen' waarbij kleine ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk zijn, mits dit niet de ontwikkelingsgeschiedenis, de ordeningsprincipes en bebouwingskarakteristiek van het landschap en de historische structuurlijnen (o.a. Westfriese Omringdijk) aantast.

Het plan is wel in strijd met het gemeentelijke beleid, zijnde vigerende beheersverordening. De Wet Algemene Bepalingen Omgevingsrecht biedt de mogelijkheid om van de beheersverordening af te wijken, indien er wordt aangetoond dat de beoogde ontwikkeling in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

In dat kader dient de omgevingsvergunning te worden voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing, waarbij wordt aangetoond dat het plan '*kwaliteitsverbetering*' betekent ten opzichte van de ruimtelijke kwaliteit van de Westfriese Omringdijk en de hierbij behorende bebouwingskarakteristiek conform Welstandsnota Hollands Kroon.

De beheersverordening sluit kleine nieuwe ontwikkelingen op voorhand niet geheel uit indien de nieuwe ontwikkelingen passen binnen het planologisch regime en voldoen aan het besluitvak '*Woongebied*'.

3 Planbeschrijving

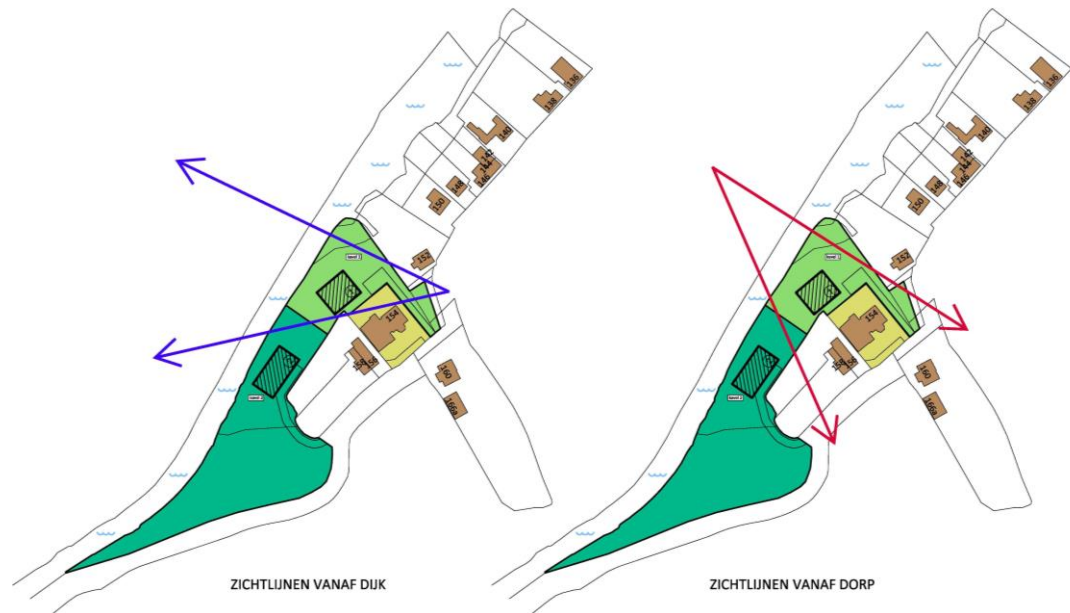
3.1 Gebiedsomschrijving / Stedenbouwkundige kwaliteiten

Het dorp Kolhorn is als vissersplaats ontstaan in de 14de eeuw aan de binnenzijde van de Westfrieze Omringdijk, die hier een scherpe bocht maakt ('horn' betekent hoek). De Hoogsloot mondde hier in de Zuiderzee uit en dit maakte Kolhorn vanaf het eind van de 16e eeuw tot een voorhaven van Schagen. In de 18e eeuw waren de visserij (wier, ansjovis) en de overslag van turf de belangrijkste bestaansbronnen. In 1788 brandde het dorp af. Een zeesluis in de Hoogsloot kwam in 1844 gereed. Sinds de inpoldering van de Waard- en Groetpolder (1844-1847) speelt de visserij een geringere rol. Na de oorlog is het beschermde gezicht Kolhorn aan de westzijde enigszins planmatig uitgebreid.

De oorspronkelijke bebouwing van Kolhorn manifesteert zich als een ruggengraat dat historisch is gegroeid door de loop van de Westfriesedijk. De bebouwingskarakteristiek wordt deels afgewisseld door clusterbebouwing en deels lintbebouwing, met hier en daar een insteek vanaf de Westfriesedijk. De bebouwingsclusters worden verbonden middels losse bebouwing onder tegen de dijk. Binnen de bebouwingsclusters staan de hoofd- en bijgebouwen losjes naast elkaar. De architectuur van de beide bebouwingen is vergelijkbaar en de bebouwingen zelf worden gekenmerkt door één bouwlaag met een zadel- of tentkap.

De bebouwingsintensiteit is laag, waardoor de 'openheid' van het omliggende landschap duidelijk vanaf de Westfriesedijk herkenbaar is. Deze openheid wordt versterkt bij de visuele beleving vanaf de dijk, en vanaf het landschap naar de dijk toe.

Het plangebied ligt precies in de 'oksel' van de Westfriesedijk, het deelgebied ten zuiden van Kolhorn. Het plangebied heeft een behoorlijke diepte waardoor het aannemelijk is dat hier een, voor dit lint typerend, bebouwingscluster kan worden gerealiseerd. Door de bebouwingsvlakken van de woningen op deze wijze te positioneren, sluit dit stedenbouwkundig goed aan op de omliggende lintbebouwing en blijft de gewenste openheid, en dus de zichtlijnen ván en náár de dijk, gewaarborgd. Zie afbeelding 6.



afbeelding 6 – Effectuering zichtlijnen plangebied

De ontsluiting van de erven geschiedt via de bestaande inrit van de Westfriesedijk 154 en langs de bestaande afrit, onderaan de dijk, aansluitend op de nieuw aan te leggen inrit van bouwkvavel 2.

Parkeren ten behoeve van de nieuwe woningen vindt volledig plaats op eigen terrein. Gezien de grootte van de percelen zijn hiervoor voldoende mogelijkheden. Eis is dat het perceel wordt voorzien van minimaal twee parkeerplaatsen.

Door de kleinschaligheid van het plan past deze ontwikkeling goed in de aanwezige stedenbouwkundige structuur en sluit het op een natuurlijke wijze aan op de bestaande dorpsstructuur. Het plan doet geen afbreuk aan de ruimtelijke kwaliteit.

3.2 **Bebouwing**

Voor het plangebied is de Welstandnota 'Herziening Welstandnota Niedorp' van toepassing. Zoals aangegeven vormen niet alleen de algemene en objectgerichte welstandscriteria een belangrijk aspect, maar vooral de gebiedsgerichte welstandscriteria zijn van belang voor dit plan. Het plan ligt volgens het Welstandsbeleidkaart binnen het deelgebied 2 dat is aangewezen als 'Kolhorn (beschermde dorpsgezicht)'.

Het uitgangspunt voor de gebiedsgerichte criteria is dat het bouwwerk niet teveel uit de toon valt en geïnspireerd is op de traditionele architectuur uit de omgeving, maar tegelijkertijd niet te historiserend.

Het welstandsbeleid is met name gericht op het in stand houden van de eenheid van de bebouwing. Het karakter van de nieuwe woningen dient gerelateerd te zijn aan de aanwezige bebouwing in de omgeving. De bestaande stedenbouwkundige structuur, de kenmerken van de architectuurperiode, de karakteristiek van de gebouwen, de detaillering en het kleur- en materiaalgebruik dienen zo mogelijk te worden aangehouden.

De huidige situatie bestaat uit een woning en bedrijfsbebouwing. De bestaande woning en bedrijfsbebouwing blijven gehandhaafd. Het perceel zal derhalve worden opgesplitst in een drietal percelen zodat er twee nieuwe woningen kunnen worden ontwikkeld, op de aangegeven bouwvlakken. Zie afbeelding 7.



afbeelding 7 – Verkeveling Westfriesedijk 154 Kolhorn

In het kader van het welstandsbeleid heeft de initiatiefnemer het voornemen om op de aangegeven bouwkavels, geïnspireerd door de architectuur van bestaande bebouwing in de omgeving, twee vrijstaande woningen te ontwikkelen.

Op bouwkavel 1 wordt een vrijstaande woning ontwikkeld, gebaseerd op een stolpboerderij.

Op bouwkavel 2 wordt in eerste instantie een stolpboerderij gerealiseerd. In de 'nabije toekomst' zal er achter de stolpboerderij, een kapbergwoning worden geplaatst. De kapbergwoning krijgt de functie 'kangoeroewoning' en zal pas in de nabije toekomst gerealiseerd gaan worden om onderdak te gaan bieden aan hulpbehoevende ouders.

Goot- en nokhoogtes woningen

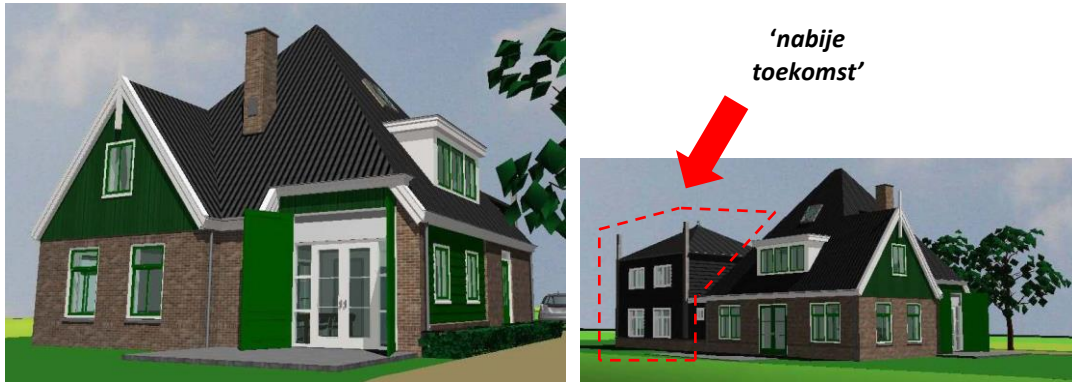
Voor de vrijstaande woning op bouwkavel 1, indien een stolpboerderijachtige woning, een goothoogte van maximaal 3,5 m1 en een maximale nokhoogte van 10,0 m1. Zie afbeelding 8 voor referentiebeelden.

Op bouwkavel 2, een stolpboerderij waarbij de boerderij een goothoogte van ca. 3,0 m1 krijgt en een nokhoogte van ca. 10 m1. De 'toekomstige' kapbergwoning krijgt een goothoogte van ca. 6 m1 en een nokhoogte van ca. 8 m1.

Op bouwkavel 2 is een goothoogte van maximaal 6,0 m1 toegestaan met een maximale nokhoogte van 11,0 m1. Zie afbeelding 9 voor impressies.



afbeelding 8 - Referentiebeelden principe stolpboerderij, bouwkavel 1



afbeelding 9 – Impressie stolpboerderij met 'toekomstige' kapbergwoning, bouwkaavel 2

Zie de overzichtstekening 'Voorgenomen bouwinitiatieven voor bouwvlakken 1 & 2, Westfriesedijk 154' voor de voorgenomen gebouw afmetingen, nokhoogtes, goothoogtes en bijbehorende volumes van de bouwinitiatieven.

De referentiebeelden/impressies komen in grote mate overeen met de gewenste typologie, architectuur en bouwmassa in de aanwezige bebouwingsstructuur langs de Westfriesedijk. De detaillering en kleur-/materiaalgebruik zal afgestemd worden in relatie tot de vigerende Welstandsnota.

3.3 Volkshuisvesting

Het 'oude' plan van tien woningen paste reeds binnen de regionale en lokale woningbehoefte. Dit plan was opgenomen in het rapport 'Regionale Actie Programma (RAP)' vastgesteld in november 2011. Het plan staat vermeld op pagina 36, bovenin met een rode stip genummerd 16.

Op 24 oktober 2011 was het project voorgelegd aan het bestuur van Ruimtelijke Ordening, Volkshuisvesting en Economische Zaken (ROVEZ). Zij gingen akkoord met tien woningen. Aangezien er nu maar twee woningen gerealiseerd worden heeft dit geen directe consequentie in relatie tot de 'vraag' naar woningbehoefte. Hieraan werd reeds voldaan.

3.4 Principeverzoek bouwplan

Voor het plan is op 15 juli 2013 een principeverzoek ingediend bij B&W Gemeente Hollands Kroon. Zij hebben het plan als 'positief' beoordeeld.

Een kopie van deze brief is bijgevoegd met kenmerk 2-017945/uit-020218, dd. 13-11-2013 Gemeente Hollands Kroon.

Het landschaps-DNA wordt als volgt gedefinieerd:

Historische structuurlijnen:

- Westfrieze Omringdijk (provinciaal monument) als het geheel van het dijklichaam, de wielen, de buitendijkse landen, het oude tracé van de dijk en een brede open zone aan weerszijden van de dijk;
- Langgerekte lintdorpen in het open Westfrieze landschap;
- Lokaalspoorlijn Hoorn - Medemblik met bijbehorende infrastructuur;
- De waaierverkaveling van Wadway en Spanbroek;
- Verkaveling ten oosten en zuidoosten van Hoorn;
- Daliegaten (voormalige putten van waaruit klei uit de ondergrond naar boven werd gehaald om de vruchtbaarheid van de arme veengronden te verbeteren), wielen, drinkputten, meerwallen en hoogstamboomgaarden;
- Voormalige waterkeringen en historische wegen als de lintweg tussen Hoorn en Enkhuizen en de Tolweg tussen Harenkarspel en Medemblik;
- Bijzondere kavelvormen als de resterende vaarverkavelingen in Broek op Langedijk;
- 'Kadetjesland' bij Schagen;
- Terpen bij Schagen.

Cultuurhistorische objecten:

- Stolpboerderijen als identiteitsbepalende onderdelen van de lintdorpen en de doorgaande wegen daartussen;
- Stationsgebouwen langs de lokaalspoorlijn Hoorn-Medemblik;
- Verspreide molens met hun molenbiotopen.

Openheid:

- Kleinschalige zeelei-polders. Half-open landschap, overwegend vlak met tuinbouw, gras- en bouwland.
- Kreekruggen (West-Friesland), ontgonnen veenvlakte, oude en jonge zeelei en terpen;
- Mate van openheid: landschap met een half-open karakter.

Dorps-DNA weg-, dijk-, en terpdorpen:

- Lineaire dorpsstructuur;
- De weg of dijk is de ruimtelijke structuurdrager;
- De bebouwing is georiënteerd op de structuurdrager;
- Rafelige dorpsranden: zachte overgang dorplandschap;
- Vanuit de lintbebouwing zijn doorzichten naar het omringende landschap en naastgelegen dorpen aanwezig;
- Naar de kern (kerk) toe worden de doorzichten minder en staat de bebouwing dicht op elkaar;

- De mate van bebouwingsdichtheid is per dorpslint verschillend en varieert van dichtere bebouwing en een steniger beeld tot lossere bebouwing en een landelijker karakter;
- De woningen staan meestal niet direct aan de weg of dijk, maar worden gescheiden door een voortuin;
- Het groene beeld wordt bepaald door erfbeplanting en particuliere tuinen;
- Stolpboerderijen langs het lint, soms met een vaart ertussen (Barsingerhorn en Twisk).



- Kenmerken dijkdorp in oude zeekeilandchap:
- Onregelmatig verkavelingspatroon
 - Lineaire dorpsstructuur
 - Bebouwing georiënteerd op de dijk
 - Weidse doorzichten vanaf de weg
 - Vaart parallel aan de hoofdweg

afbeelding 10 – Afdruk uit Leidraad landschap en Cultuurhistorie

Als algemene beleidslijn geldt voor alle landschapstypen: *‘behoud en ontwikkeling van de kernkwaliteiten van het landschap bij ruimtelijke ontwikkelingen buiten het bestaand bebouwd gebied’*.

Bij nieuwe ontwikkelingen dienen de historische structuren en structuurlijnen als uitgangspunt te worden gehanteerd. Hiermee krijgen deze een hernieuwde betekenis en daarmee een vernieuwde zeggingskracht.

In opdracht van BügelHajema adviseurs is door bureau De Steekproef bv onderzocht op de aanwezigheid van archeologische waarden. Het veldonderzoek heeft in augustus 2008 plaatsgevonden. Het rapport *“Een Inventariserend Archeologisch Veldonderzoek”* zal bij de aanvraag van de omgevingsvergunning aan de in te dienen

stukken worden toegevoegd. Uit het rapport is gebleken dat het niet noodzakelijk is nader archeologisch onderzoek te laten uitvoeren.

Conclusie

Het plan zal geen aantasting vormen ten aanzien van de cultuurhistorische waarden in het gebied. De locatie ligt binnen het aangeduide beschermde dorpsgezicht van Kolhorn. De typologie, hoogte en vorm van de gebouwen zal geen nadelige invloed hebben op het beschermde deel van het dorp.

De aanwezige archeologische waarden in het gebied vormen geen belemmering voor het planvoornemen.

4.2 Milieu aspecten

4.2.1 Wet Milieubeheer

De bouwactiviteiten alsmede het gebruik van de toekomstige woningen levert geen milieutechnische beperkingen op in het licht van de Wet Milieubeheer. De aard en de geringe omvang van geplande ontwikkeling is zodanig dat het opstellen van een milieu effectrapportage (MER) niet nodig is.

4.2.2 Bodem en grondwater

Milieutechniek De Vries & Van de Wiel heeft reeds in 2008-2009 een aantal verkennende bodemonderzoeken uitgevoerd. Dit betreft de percelen gelegen aan de Westfriesedijk 154, 156, 158 en het weiland ten westen van Westfriesedijk 158. Deze rapporten zullen bij de aanvraag van de omgevingsvergunning aan de in te dienen stukken worden toegevoegd.

Er is uit de verkennende bodemonderzoeken naar voren gekomen dat er op het perceel Westfriesedijk 154 'matige' tot 'sterke' bodemverontreiniging aanwezig is. Tevens is er onder de aanwezige puinverharding/-fundering op een drietal gegraven locaties asbest aangetroffen, waarbij de asbestconcentratie groter is dan de hergebruiksnorm.

Naar aanleiding van deze asbestconcentratie heeft Milieutechniek De Vries & van de Wiel een plan van aanpak opgesteld ten behoeve van sanering van de asbesthoudende puinverharding/-fundering. Dit rapport zal t.z.t. bij de aanvraag van de omgevingsvergunning aan de in te dienen stukken worden toegevoegd.

De kwaliteit betreffende grondwater staat in de ook in de verkennende bodemonderzoeken beschreven.

Ten behoeve van de bouw en herinrichting van het perceel wordt de grond ontgraven en aangevuld met dezelfde vrijgekomen grond. Op de gesaneerde grond na, zal er geen grond worden afgevoerd. Uitgangspunt is een 'gesloten grondbalans'.

4.2.3 Geluid

Woningen zijn volgens de Wet Geluidhinder geluidgevoelige bestemmingen. In het kader van de Wet Geluidhinder liggen er zones rond wegen en spoorlijnen en gezoneerde industrieterreinen. Binnen een zone moet voor het realiseren van nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen, zoals woningen, onderzoek worden gedaan naar de optredende geluidbelasting. Wegen op een woonerf of met een maximumsnelheid van 30 km/uur hebben geen zone.

Wegverkeerslawaaai

De planlocatie ligt niet binnen de zone van wegen met een geluidszone. De maximum snelheid op de Westfriesedijk ter plaatse van de planlocatie bedraagt 30 km/uur. Dit weggedeelte van de Westfriesedijk ligt binnen de bebouwde kom van Kolhorn.

Normaliter is de Wet Geluidhinder hierdoor niet van toepassing maar in het kader van een 'goede ruimtelijke ordening' (in de zin van de Wet ruimtelijke ordening) dient altijd onderzocht worden of de geluidsbelasting van dit soort wegen in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. De geluidsbelasting ter plaatse kan als gevolg van de 30 km/uur weg kan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB wel degelijk overschrijden. Derhalve dient gemotiveerd te worden of dat de of de 30 km/uur weg bijvoorbeeld niet leidt tot een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat.

Motivatie

De planlocatie ligt beneden de Westfriesedijk, in de oksel van begin bebouwde kom Kolhorn, dat via een eenvoudig aflopend geasfalteerde landweggetje naar de planlocatie loopt. Dit landweggetje is een doodlopend bestemmingsverkeerweg en dient puur ter ontsluiting van slechts een vijftal woningen/grasweiland. De verkeersintensiteit is daarom zeer laag.

Daarbij liggen beide woningen niet direct aan dit landweggetje. Er is altijd nog sprake van dat beide woningen gebruik maken van een eigen oprijlaan (van enige lengte) tot aan de eigen inritten, gelegen aan deze landweg. Derhalve staan de gevels van de woningen op zeer ruime afstand van de 30 km/uur weggedeelte van de Westfriesedijk.

Railverkeerslawaaai

De planlocatie ligt niet binnen de zone van een spoorweg.

Industrielawaai

De planlocatie ligt niet binnen de zone van een industrieterrein.

Conclusie

In het kader van goede ruimtelijk ordening in relatie tot de wegverkeerslawaai leidt de 30 km/uur weggedeelte van de Westfriesdijk niet tot onevenredige aantasting van de woon- en leefklimaat van de nieuwbouw woningen.

Het plangebied is gelegen in een gebied waar geen zones gelden en er dus geen aanvullend akoestisch onderzoek nodig is.

4.2.4 Luchtkwaliteit

Bij ontwikkelingen is in algemene zin onderzoek nodig naar de bestaande luchtkwaliteit en de effecten, die de realisatie van die ontwikkelingen daarop zal hebben.

Op 15 november 2007 is de “Wet Luchtkwaliteit” (Stb.2007, 434) in werking getreden en vervangt deze het “Besluit Luchtkwaliteit 2005”. Deze wet 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. Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze ‘niet in betekenende mate’ (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Een project draagt ‘in niet betekenende mate’ bij aan de luchtverontreiniging als de 3%-grens niet wordt overschreden.

De 3%-grens is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijnstof (PM10) of stikstofdioxide (NO2). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m3 voor zowel PM10 als NO2.

Luchtkwaliteitseisen vormen onder de ‘Wet Luchtkwaliteit’ geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkeling 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 luchtkwaliteit;
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL, dat in werking treedt nadat de EU derogatie heeft verleend.

Het realiseren van een tweetal woningen, kan geacht worden te voldoen aan in ieder geval de drie eerstgenoemde voorwaarden.

De intensiteiten van verkeer en vervoer zijn dermate laag, dat niet verwacht mag worden dat de grenswaarden voor CO₂ en fijnstof op de locatie worden overschreden.

Gemeentelijk beleid luchtkwaliteit Kolhorn

In de gemeente Hollands Kroon zijn ook geen knelpunten ten aanzien van de luchtkwaliteit bekend.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het onderhavige bouwinitiatief geen invloed heeft op de luchtkwaliteit ter plaatse.

4.2.5 Externe veiligheid (BEVI)

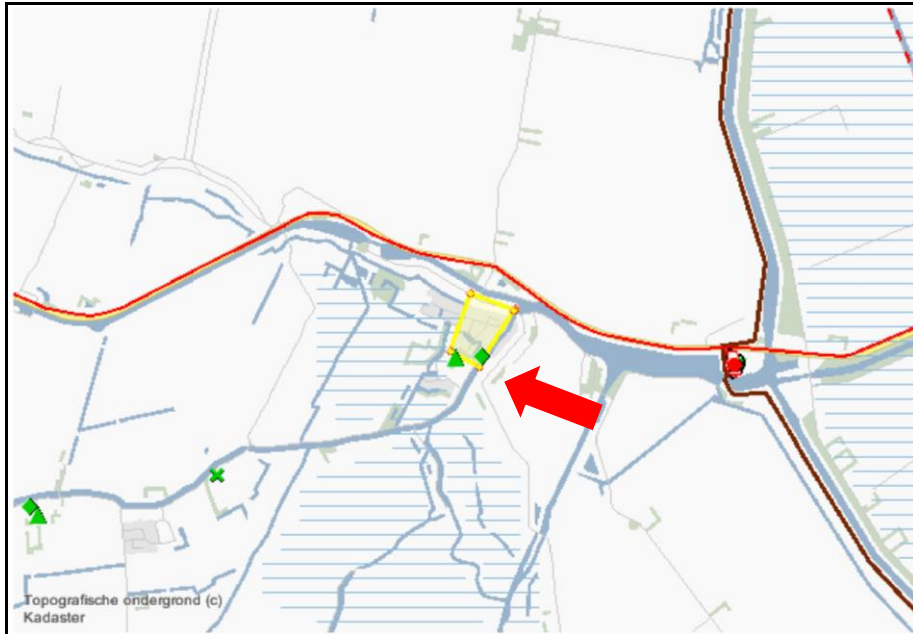
Op basis van het Besluit Externe Veiligheid dient in ruimtelijke plannen aandacht geschonken te worden aan de risico's die zijn verbonden aan 'risicovolle inrichtingen'.

Om ongewenste situaties in de toekomst te vermijden is door de gemeente Hollands Kroon beoordeeld in hoeverre in de huidige bestemmingsplannen het bouwen van (beperkt) kwetsbare objecten in de directe omgeving van risicobronnen mogelijk is. De gemeente Hollands Kroon heeft hiervoor het '*Beleidsvisie Externe Veiligheid 2012 – 2015*' vastgesteld op 30 oktober 2012, dat is opgesteld door Adviesgroep Prevent. Hierin heeft de gemeente Hollands Kroon het beleid uiteengezet om de nodige maatregelen (cq. inzet sturingsinstrumenten) te kunnen treffen om de risico's te vermijden en indien risico's blijven bestaan, te beheersen.

Risicokaart 'Kolhorn'

Om na te gaan of bij het planvoornemen ook aandachtspunten op het vlak van de externe veiligheid aanwezig zijn, is de risicokaart van de Kolhorn geraadpleegd. Het doel van de risicokaart is het geven van een actueel en volledig beeld van de risico's in de directe omgeving van het plangebied. De gemeentes, provincies, waterschappen en rijk leveren de gegevens over risico's aan voor deze landelijke databank.

Een kaartfragment van het plangebied is opgenomen in afbeelding 11. De pijl geeft de locatie van het plangebied aan.



afbeelding 11 – Afdruk Risicokaart ter plaatse van de locatie (www.risicokaart.nl)

De risicovolste inrichting bevindt zich op 1,45 km ten oosten van de planlocatie. Dit betreft een AVIA tankstation, direct gelieerd aan het bedrijf Marees & Kistemaker Oliehandel bv.

Op 0,6 km, ten noorden van de planlocatie, bevindt zich de provinciale weg waarop het transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt.

Deze risico's bevinden zich dusdanig op ruime afstand van het plangebied dat deze risico's geen invloed hebben op het plangebied.

Conclusie

Er kan worden gesteld dat er geen belemmeringen in het kader van externe veiligheid voor het onderhavige planvoornemen zijn te verwachten. Op of nabij de onderhavige planlocatie zijn geen risico's waar te nemen die een direct gevaar kunnen opleveren.

4.2.6 Bedrijven en milieuzonering

Een goede ruimtelijke ontwikkeling streeft naar het bevorderen van een duurzame ruimtelijke kwaliteit in een dynamische samenleving. Het is helder dat duurzame ruimtelijke kwaliteit mede richting en inhoud geeft aan het criterium "een goede ruimtelijke ordening".

Een goede ruimtelijke ordening houdt ook in het voorkomen van voorzienbare hinder door milieubelastende activiteiten. De Vereniging van Nederlandse Gemeenten doet in de publicatie "Bedrijven en milieuzonering" (editie 2009), het zogenaamde 'Groene

Boekje', een handreiking ten behoeve van de afstemming tussen ruimtelijke ordening en milieu op lokaal niveau.

Milieuzonering zorgt ervoor dat nieuwe bedrijven een passende locatie ten opzichte van woningen krijgen en dat nieuwe woningen op een verantwoorde afstand van bedrijven gesitueerd worden. Het Groene Boekje geeft adviesafstanden (zie tabel) die gemotiveerd kunnen worden toegepast bij ruimtelijke ordening.

De adviesafstanden hangen samen met gebiedskenmerken. Het is mogelijk om door middel van maatregelen overlast te beperken en daardoor af te wijken van de afstanden. In dit geval zal aangetoond moeten worden welke maatregelen worden genomen om de overlast te beperken. Aan de hand hiervan kan dan gemotiveerd worden afgeweken van de standaard adviesafstanden.

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

Het toetsen van het plan bestaat uit:

Het toetsen van de afstanden van de bestaande milieubelastende activiteiten aan de te bouwen milieugevoelige functies.

De beoogde woningen dienen op de bestaande functies te worden afgestemd. Uitgangspunt daarbij is dat de bedrijfsvoering van de bestaande bedrijven niet onevenredig wordt beperkt. Ook moet ter plaatse van de woningen een aanvaardbaar woon- en leefmilieu kunnen worden gegarandeerd. In de directe omgeving van het projectgebied bevinden zich geen functies waarmee uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening rekening dient te worden gehouden (vanwege eventuele milieuhinder). Het plan heeft zelf eveneens geen milieucategorie.

Bedrijven moet voldoen aan de milieuregels zoals gesteld in het Activiteitenbesluit, deze regelgeving beschermt de beoogde woning. In de directe nabijheid van het plangebied zijn geen bedrijven aanwezig met een milieuzone. Er kan geconcludeerd worden dat er ter plaatse van de beoogde woningen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het aspect bedrijven en milieuhinder geen beperkingen oplevert voor de beoogde ontwikkeling. Aanwezige bedrijven worden niet in hun bedrijfsvoering beperkt en ter plaatse van de nieuwe woningen is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

4.3 Waterhuishouding / Watertoets HHNK

Bij het plangebied is alleen een gemeentelijke persriool aanwezig ten behoeve van het vuilwaterafvoer. De gemeentelijke persgemaaltje vuilwaterriool staat gepositioneerd nabij woning Westfriesedijk 160.

De woningen dienen te worden voorzien van een eigen vuilwater pompput in terrein waarop een vuilwaterrioolleiding wordt aangesloten, tot aan de perceels-aansluitriool(pers)leiding van de gemeente in de openbare weg.

Er is geen gemeentelijke hemelwaterafvoer stelsel aanwezig. De afvoer van het hemelwater dient naar het open water te gaan.

Watertoets HHNK

Op 12 december 2013 heeft de initiatiefnemer en PRN een vooroverleg gehad met het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK), met de heer D. Kos.

De aanwezige terreinverharding van perceel Westfriesedijk 154 zal grotendeels worden verwijderd, waardoor het regenwater door middel van infiltratie in het grondwater kan plaatsvinden. Het maaiveld wordt teruggebracht in oorspronkelijke staat, als zijnde tuin/onverhard terrein. De compensatieregeling HHNK 'waterberging vóór verharding' is hiermee niet van toepassing. Zie bijgevoegde tekening '*Bestaande / nieuwe verharding nav overleg HHNK*', betreffende te verwijderen terreinverharding.

Mogelijke grondophoging terrein bouwkevel 2

Vooruitlopend op de daadwerkelijke watertoets van bouwkevel 2 neemt de initiatiefnemer alvast de maatregel om een aanlegplaats-/haven voor twee boten te realiseren. Deze aanlegplaats-/haven wordt volledig gerealiseerd op eigen grond, van

zowel bouwkavel 2 als bouwkavel 1. De afmeting van de totale aanlegplaats bouwkavels bedraagt 18 m1 bij 3 m1.

De tekening van de aanlegplaats/-haven zal bij de aanvraag van de omgevingsvergunning aan de te dienen stukken worden toegevoegd. Zie tekening 'Aanlegplaats/-haven bouwkavels 1 & 2 nav overleg HHNK' kenmerk: APH-001.

Bij het bouwplan zullen zo min mogelijk materialen worden toegepast, welke een verontreinigende werking hebben op hemelwater en/of grondwater.

4.4 Ecologie

4.4.1 Natuurbeschermingswet (Natura 2000) / Flora- en faunawet

In de Natuurbeschermingswet 1998 is de bescherming van specifieke gebieden geregeld. De Natuurbeschermingswet is alleen gericht op *gebiedsbescherming*.

De bepalingen uit de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn zijn in de Natuurbeschermingswet verwerkt. De volgende gebieden zijn aangewezen en beschermd op grond van de Natuurbeschermingswet:

- Gebieden als onderdeel van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) en/of Natura 2000-gebieden (Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijngebieden)
- Beschermd Natuurmonumenten
- Wetlands

Soortbescherming wordt gewaarborgd door de Flora- en faunawet. Deze wet beschermt de inheemse dier- en plantensoorten waarbij onderscheid wordt gemaakt in verschillende beschermingscategorieën. Voor alle activiteiten met een mogelijk effect op beschermde dier- en plantensoorten is toetsing aan de Flora- en faunawet noodzakelijk.

Soortverspreiding

De *Flora- en faunawet* heeft betrekking op alle in Nederland in het wild voorkomende zoogdieren, (trek)vogels, reptielen, amfibieën, op een aantal vissen, libellen en vlinders, op enkele bijzondere en min of meer zeldzame ongewervelde diersoorten (uit de groepen kevers, mieren, schelp- en schaaldieren) en vaatplanten.

In de Flora- en faunawet wordt onderscheid gemaakt in drie tabellen beschermde soorten:

- tabel 1-soorten; niet bedreigd
- tabel 2-soorten; beschermd
- tabel 3-soorten; strikt beschermd

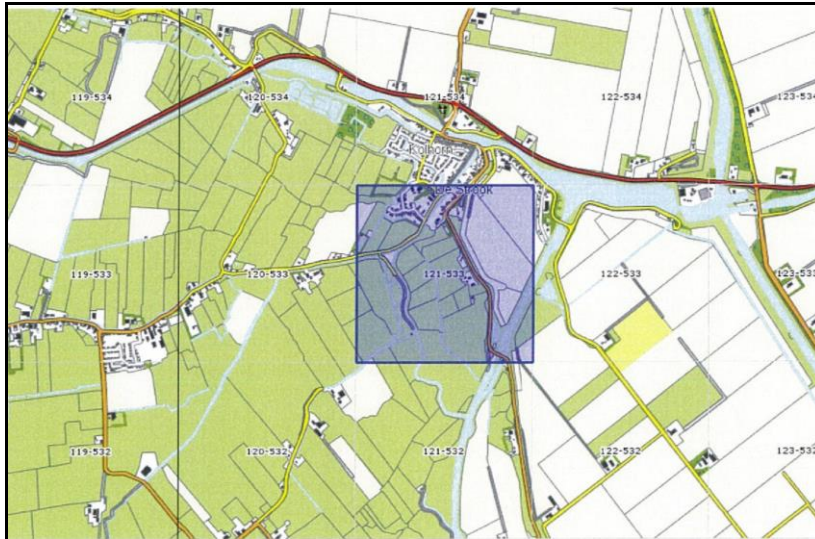
Naast deze groepen zijn alleen de broedende vogels, hun broedplaatsen en de functionele omgeving van de broedplaatsen beschermd tijdens de broedperiode. Ook zijn vaste rust- en verblijfsplaatsen en functionele omgeving van een aantal soorten jaarrond beschermd. Bij bepaalde activiteiten en alleen voor soorten vermeld in tabel 1 geldt een vrijstellingsregeling. Voor tabel 2 soorten is bij een ruimtelijke ontwikkeling geen ontheffing nodig wanneer deze worden uitgevoerd op basis van een door het Ministerie van Economie, Landbouw en Innovatie (EL&I) goedgekeurde en door de initiatiefnemer geaccordeerde gedragscode. Wanneer niet volgens een gedragscode gewerkt wordt en wanneer tabel 2- en 3-soorten worden aangetast, dan moeten mitigerende maatregelen worden genomen ter voorkoming van een overtreding van de verbodsbepalingen.

4.4.1.1 Quickscan flora en fauna

Het plangebied bestaat voor het overgrote deel uit reeds aanwezige bestaande puinverharding (zie ook '5.2.2 Bodem en grondwater') en een deel weiland (grasland). Bij de toekomstige planontwikkeling ligt de erfscheiding ook zodanig dat bouwkevel 1 op het puinverharde gedeelte is geprojecteerd en dat bouwkevel 2 is geprojecteerd op het weilanddeel.

Gezien het bestaande gebruik van het puinverharde gedeelte (projectiegebied bouwkevel 1) - en de verstoring die hier plaatsvond (druk vrachtverkeer, menselijke aanwezigheid) – alsmede door de aard en inrichting van het puinverharde gedeelte, vormt dit gedeelte geen geschikte biotoop voor vogels, zoogdieren (waaronder vleermuizen, hoewel het gebied wel incidenteel als foerageergebied kan dienen), amfibieën en reptielen.

Om het biotoop van het weiland, op basis van een eerste verkenning, inzichtelijk te maken is er een quickscan gemaakt van het gebied afkomstig van www.natuurloket.nl. Zie onderstaande afbeelding 12.



121-533	insecten	mossen	paddestoelen	spinnen	vogels	reptielen	amfibieën	planten	algemeen	beschermde	beschermde	beschermde	beschermde	beschermde	beschermde	beschermde	beschermde	beschermde
insecten	2				1		7											
spinnen	2				1		2											
planten	1				1													
algemeen							17											
beschermde																		
insecten	143	4	1	6	18	2		14	17	12		3				1		
insecten	onbepaald	goed	niet	slecht	slecht	slecht/matig	slecht	niet	onbepaald	goed	redelijk	niet	matig	niet	onbepaald	niet		
insecten	1990-2010	2010-2010	2010-2010	2010-2010	2010-2010	2010-2010	2010-2010	2010-2010	2010-2010	2010-2010	2010-2010	2010-2010	2010-2010	2010-2010	2010-2010	2010-2010	2010-2010	2010-2010

afbeelding 12 – Uitsnede Natuurloket (OHNL-20 13-3000 d.d. 06/09/2013-12.23)

Uit een eerste verkenning van de omgeving van het projectgebied blijkt in het kilometervak waarin het projectgebied is gelegen (121-533) dat er een melding wordt gemaakt van een zestal zoogdieren, 143 vaatplanten, 4 mossen, 1 paddenstoel, 12 dag- & 12 macronachtvlinders, 3 libellen en 2 amfibieën. Het overgrote deel van deze soorten behoren tot de algemeen beschermde soorten. Gelet op de verstoring binnen het projectgebied als gevolg van de aanwezige verharding (en menselijke aanwezigheid) is het waarschijnlijk te achten dat de geïnventariseerde flora en fauna binnen het kilometervak zich met name buiten het plangebied bevindt. De inventarisatiegegevens zijn afkomstig uit de periode 1990-2010 en zijn dus redelijk recent. Het rapport 'Quickscan Flora en Fauna' zal bij de aanvraag van de omgevingsvergunning aan de in te dienen stukken toegevoegd.

Hoewel vleermuizen zoogdieren zijn, worden deze vanwege hun afwijkende eigenschappen als afzonderlijke groep behandeld. Alle vleermuizen die voorkomen in Nederland zijn opgenomen in tabel 3 van de Flora- en faunawet. Voor hun verblijfplaatsen zijn vleermuizen sterk afhankelijk van holle bomen, gebouwen met spouwmuren en open daklijsten.

Het plangebied wordt gekenmerkt door twee biotopen; bomen en grasland. Het grasland wordt gedomineerd door algemene grassen. De bomen ter plaatse van het

grasland betreffen een aantal wilgen en verder bevinden zich een aantal bomen langs de sloot, op de noordwest grens van het plangebied. Het grasland en de bomen bieden geen geschikte verblijf- en rustplaatsen voor boombewonende vleermuizen. Wel kunnen vleermuizen het gebied als foerageergebied gebruiken.

Beschermde plantensoorten zijn niet aangetroffen en worden in het aangetroffen biotoop ook niet verwacht.

Het grasland biedt een geschikt leefgebied voor algemeen voorkomende grondgebonden zoogdieren, zoals muizen en spitsmuizen. Daarnaast kunnen soorten als konijn, haas, egel en incidenteel wezel, bunzing, hermelijn en vos in dit biotoop voorkomen. Het plangebied biedt geen geschikt leefgebied voor de beschermde zoogdieren die op basis van het bureauonderzoek in de omgeving van het plangebied voor kunnen komen.

Binnen het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig zodat (beschermde) vissoorten kunnen worden uitgesloten.

Het grasland biedt een geschikt biotoop voor algemene amfibieën. Zwaarder beschermde amfibieën worden op basis van het biotoop niet verwacht. Het biotoop biedt geen geschikt leefgebied voor de in de Rode lijst vermelde soorten. Het plangebied biedt geen geschikt biotoop voor reptielen.

4.4.1.2 Weidevogelleefgebied / broedvogels

De dichtst bijzijnde Natura 2000-gebieden liggen ten westen van het plangebied op circa 13-19 km, zijnde 'Zwanenwater & Pettemerduinen' en 'Schoorlse Duinen', en ten zuidwesten van het natuureservaat 'Eilandspolder' (tevens EHS) op circa 22 km afstand.

Het plangebied ligt op redelijke korte afstand (circa 0,3 km) van de Ecologische verbindingzone en Ecologische Hoofdstructuur en grenst direct aan een weidevogelleefgebied. Zie afbeelding 13.



afbeelding 13 – Afdruk kaart EHS en Weidevogelleefgebieden
(bron: <http://maps.noordholland.nl/structuurvisie2040>)

Formeel dient in een voortoets gekeken te worden naar eventuele significante gevolgen voor de Natura 2000-gebieden. Gezien de afstand (meer dan 13 km tot het Natura 2000-gebied Zwanenwater & Pettemerduinen) mag er van uitgegaan worden dat met de realisatie van dit plan geen significante gevolgen zullen voordoen. Gezien de redelijke afstand van het plangebied ten opzichte van het EHS gebied zal het plan ook geen directe gevolgen hebben voor het bestaande EHS gebied.

Ten aanzien van het directe begrenzing aan het weidevogelleefgebied dient zorgvuldig te worden gehandeld ten opzichte van mogelijk aanwezige nestlocaties van broedvogels in de omgeving. Bij het aantreffen van nesten dient voldoende afstand te worden gehouden. Bij eventuele kap- en/of rooiwerkzaamheden dient een controle op de aanwezigheid van een broedgeval te worden uitgevoerd. Bomen en struiken dienen buiten de periode 15 maart – 15 juli te worden gekapt in verband met broedseizoen.

Conclusie

Herinrichting van de kavel Westfriesedijk 154 heeft geen invloed op de nationale landschappen en vallen derhalve buiten de invloedssfeer van de bijbehorende regelgeving. De Natura 2000-gebieden bevinden zich niet in de nabijheid van het plangebied waardoor geen nadere voorwaarde aan de plannen worden verbonden. Er is geen sprake van effecten op de ecologische hoofdstructuur of natuurgebieden. De Natuurbeschermingswet 1998 is niet van belang voor dit plan.

Op grond van de aanwezige biotopen wordt de aanwezigheid van beschermde soorten niet verwacht, met uitzondering van (broed)vogels. Geconcludeerd kan worden dat er vanwege de Flora- en faunawet geen belemmeringen zijn voor de beoogde ontwikkeling.

Bovenstaande conclusie wordt onderbouwd door het rapport 'Toetsing Flora- en faunawet voor de sloop van woningen aan de Westfriesedijk te Kolhorn' van het adviesbureau Buro Bakker, met dien verstande dat er één kanttekening voor dit rapport van toepassing is.

Dit rapport was opgesteld ten tijde dat er een plan lag waarbij nog sprake was van **sloop** van de bestaande panden op de adressen Westfriesedijk 154, 156 & 158. Dit is **niet** meer van toepassing. De bestaande panden **blijven gehandhaafd**. Aangezien het bestaande rapport wel de Flora- en fauna grondig heeft geïnventariseerd blijft dit onderdeel actueel. Het onderdeel 'Vleermuizen' is niet meer van toepassing. Vandaar dat dit rapport bij de aanvraag van de omgevingsvergunning aan de in te dienen stukken zal worden toegevoegd.

4.5 Kapvergunning

In het plangebied zijn geen bomen aanwezig die vermeld staan op de 'Bomenlijst 2012' bijlage A (d.d. 20 maart 2012) van de Gemeente Hollands Kroon. Tevens staan er geen bomen die vermeld staan in het Landelijk Register van Monumentale Bomen van de Bomenstichting.

Conclusie

De aanwezige bomen kunnen zonder kapvergunning worden gerooid met inachtneming van het broed-/nestseizoen van vogels.

4.6 Duurzaam bouwen

Het Rijk en de gemeenten hebben een klimaatakkoord ondertekend. Hierin staan afspraken over energiebesparing en de overgang naar duurzame energie. De gemeenten onderschrijven de ambities van het kabinet: een reductie van de uitstoot van broeikasgassen van 30% in 2020 ten opzichte van 1990, een energiebesparingpercentage van 2% energiebesparing per jaar en een aandeel van 20% duurzame energie in 2020.

De ambitie is dat in 2020 de nieuwbouw energieneutraal is en dat het energieverbruik van woningen en gebouwen in 2020 met meer dan 50% is verlaagd. Om resultaten te boeken en om innovatie te stimuleren wordt de energieprestatie coëfficiënt voor nieuwe woningen in 2015 aangescherpt naar 0,4. Nu er afspraken zijn gemaakt over energiebesparing en de overgang naar duurzame energie, zal er ook naar toe gewerkt moeten worden.

Overeenkomstig het beleid van de gemeente wordt rekening gehouden met de adviezen om duurzaam te bouwen. De uitwendige scheidingsconstructies worden geïsoleerd. De buitenmuren worden voorzien van een isolatie laag van tenminste 4,0

m2K/W, kap tenminste 4,5 m2K/W, en voor de kozijnen wordt HR++ beglazing toegepast. Voor de ventilatie wordt gekozen voor zelfregelende ventilatieroosters in combinatie met een intelligente afzuigunit.

Overeenkomstig de menukaart 'Duurzame woningen nieuwbouw' op de website www.servicepuntduurzameenergie.nl zal de initiatiefnemer zoveel mogelijk trachten de hier gegeven duurzame maatregelen te initiëren in de onderhavige woningen.

Conclusie

De woningen zullen binnen het gestelde kader van duurzaam bouwen worden verwezenlijkt.

5 Infrastructuur

5.1 Verkeersaspecten

Aangezien de bedrijfsvoering is beëindigd op de huidige locatie is hiermee tevens de verkeersdruk afgenomen en door herstructurering van de bestaande situatie zal dit ten goede komen van de ruimtelijke kwaliteit.

Er is nu 'slechts' nog sprake van een drietal woonfuncties die anders dan een bedrijfsfunctie geen bijzondere verkeersaantrekkende werking hebben. De percelen bieden voldoende ruimte om in de parkeerbehoefte te voorzien. Elk perceel heeft in ieder geval ruimte om twee auto's op het erf te parkeren en tevens is voldoende ruimte aanwezig om eventuele bezoekers op het erf te kunnen laten parkeren. De ontsluiting van de woningen vormt ook geen probleem.

Bij bouwkvavel 2 is de terrein inrichting met 2 parkeerplaatsen en de gewenste bebouwing reeds bekend. Een situatietekening van bouwkvavel 2 zal bij de aanvraag van de omgevingsvergunning aan de in te dienen stukken toegevoegd.

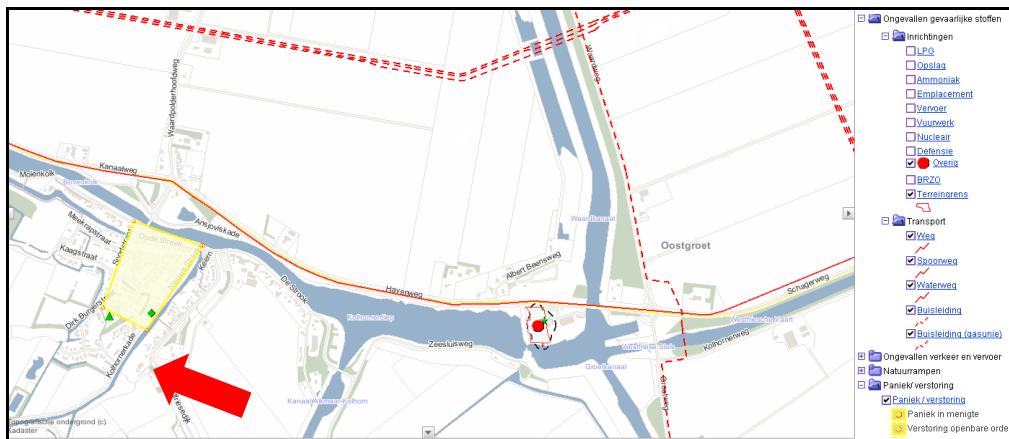
Conclusie

Het realiseren van twee woningen heeft geen extra verkeersdruk tot gevolg.

5.2 Kabels en leidingen

De twee nieuwe woningen worden gerealiseerd buiten de beschermingszones van de buisleidingen gas.

Ten noorden en noordoosten liggen de buisleidingen gas, op 1 km en op 1,8 km van het plangebied. Zie afbeelding 14. Pijl geeft locatie plangebied aan.



afbeelding 14 – Afdruk Risicokaart ter plaatse van de locatie (bron: www.risicokaart.nl)

Conclusie

De buisleidingen gas vormen geen belemmering voor het voorgenomen initiatief.

6 Maatschappelijke aspecten

De direct omwonenden zijn op de hoogte van het bouwplan en hebben op voorhand geen plausibele bezwaren.

7 Economische uitvoerbaarheid / planschade-risico

Het aan de Ruimtelijke Onderbouwing ten grondslag liggende bouwplan is een commercieel initiatief.

De kosten van de ontwikkeling, sanering en het bouw-/woonrijpmaken van de locatie is voor rekening van de initiatiefnemer. De aanpassingen/aansluitingen op de openbare infrastructuur zijn eveneens voor rekening van de initiatiefnemer.

Exploitatie-/planschadeovereenkomst gemeente / initiatiefnemer

De (overige) kosten en hiermee samenhangende voorwaarden zal worden vastgelegd in een overeenkomst tussen Sinnige Bouw bv en de gemeente. In het verleden was er al een overeenkomst tussen de initiatiefnemer en de gemeente.

Aangezien het plan gewijzigd is (van 10 naar 2 woningen) zal er een nieuwe overeenkomst worden gesloten. Hierin zal specifiek de kostenstructuur en -verdeling worden vastgelegd.

Tevens zal in deze overeenkomst een artikel met betrekking tot het planschade-risico worden opgenomen.

7.1 Huisnummering/-adressen bouwvlakken 1& 2

Bij de vaststelling van het huisnummer-/adressenbesluit is de initiatiefnemer in de veronderstelling dat er rekening wordt gehouden met de volgende voorkeur. Deze voorkeur is verduidelijkt op de bijgevoegde tekening *'Voorstel huisnummering voor bouwvlakken 1 & 2, Westfriesedijk 154'*.

Bouwvlak 1:

Op deze kavel komt één woning met één huisnummer/-adres.

Bouwvlak 2:

Op deze kavel wordt in eerste instantie een stolpboerderij gerealiseerd.

In de 'nabije toekomst' zal achter de stolpboerderij, een kapbergwoning worden geplaatst. De kapbergwoning krijgt de functie 'kangoeroewoning'.

In het huisnummerbesluit dient te worden meegenomen dat zowel de stolpboerderij, als de toekomstige kapbergwoning (kangoeroewoning), een eigen huisnummer/-adres (alvast) krijgt toegewezen.

8 Motivatie/conclusie plan

De voorgestelde planontwikkeling valt onder de noemer 'kleinschalige ruimtelijke ontwikkeling' en is hiermee niet in strijd met het Rijksbeleid en Provinciaal beleid. Het plan respecteert en versterkt in voldoende mate de beleidsregels omtrent het beschermde dorpsgezicht Kolhorn en de direct hiermee samenhangende behoud van de aanwezige historische structuurlijnen, als zijnde de Westfriesse Omringdijk.

De afwijking van de vigerende beheersverordening is duidelijk, maar de ingreep is passend en het sluit op een 'natuurlijker' wijze aan op de bestaande stedenbouwkundige samenhang en inrichting van de betreffende gronden. Hiermee voldoet dit plan gelijk aan de gewenste voorkeur van de commissie ARO.

Tevens voldoet het plan aan de beheersverordening voorschreven besluitvak 'Woongebied', namelijk dat alleen woongerelateerde gebouwen mogen worden gerealiseerd.

Het plan is in overeenstemming met het gewenste behoud van de cultuurhistorische waarden en de typologie, hoogte en de vorm van de gebouwen zullen naar verwachting geen nadelige invloed hierop hebben en ook niet op het beschermde deel van het dorp. Vanuit archeologische waarden is er geen vervolgonderzoek benodigd en vormt het geen belemmering voor het voorgenomen bouwplan.

Milieuaspecten betreffende de wet Milieubeheer, geluid, luchtkwaliteit, externe veiligheid, bedrijven & milieuzonering en ecologie (natuurbeschermingswet en weidevogelleefgebied), voor zover deze aanwezig zijn ter plaatse en/of in de omgeving, vormen ook geen belemmering voor het voorgenomen bouwplan.

Overige relevante aspecten, zoals verkeersaspecten, kabels en leidingen, waterhuishouding, flora & fauna en bodem & grondwater, zijn onderzocht en geven geen aanleiding tot nader onderzoek.

De vervuilde grond zal worden gesaneerd en afgevoerd. Voor het rooien van de aanwezige bomen/ begroeiing is geen kapvergunning benodigd. Overeenkomstig het beleid van de gemeente dient bij voorkeur duurzaam te worden gebouwd.

Aan de nodige aspecten rond dit bouwvoornemen van twee woningen is voldoende aandacht besteed en er zijn geen ruimtelijke bezwaren in het geding. De voorliggende bouwplan in de betreffende structuur kan derhalve als **stedenbouwkundig aanvaardbaar** worden aangemerkt.

Aldus opgemaakt januari 2015
PRN BV, ir. ing. D.A. Masselink

Bronnen:

- Beheersverordening Kolhorn, Barsingerhorn en Haringhuizen (kernen), opgesteld dd. 15 april 2013 Grontmij, vastgesteld dd. 23-05-2013 Gemeente Hollands Kroon;
- Structuurvisie Noord-Holland 2040 'Kwaliteit door veelzijdigheid', dd. 21-06-2010
- Provinciale Ruimtelijke Verordening, vastgesteld dd. 03-02-2014;
- Beeldkwaliteitsplan Westfriese Omringdijk, vastgesteld juni 2009;
- Welstandsnota Hollands Kroon, dd. 20-11-2013;
- Regionaal Actie Programma (RAP), Regio Kop van Noord-Holland, vastgesteld november 2011;
- Ruimteplannen, afdruk bestemmingskaart dd. 22-08-2013;
- Leidraad Landschap en Cultuurhistorie – ontwikkelen met ruimtelijke kwaliteit, september 2010;
- Beleidsvisie Externe Veiligheid 2012 – 2015, opgesteld d.d. 12-08-2012, vastgesteld dd. 30 oktober 2012 Gemeente Hollands Kroon;
- Bomenlijst 2012 bijlage A, d.d. 20 maart 2012 Gemeente Hollands Kroon