

# Bestemmingsplan

De Burgh

Gemeente Koggenland  
februari 2013



Gemeente Koggenland

Bestemmingplan De Burgh

Plannummer: NL.IMRO.1598.BPKdeBurgh-ON01

- Toelichting
- Bijlage 1: Overzicht uitgevoerde onderzoeken
- Bijlage 2: Nota van beantwoording inspraak en overleg ex artikel 3.1.1 Bro
- Regels
- Verbeelding

### Ontwerp

Februari 2013

Projectnummer 2408 – 120





Gemeente Koggenland  
Toelichting, deel uitmakende van het  
Bestemmingsplan De Burgh  
**Ontwerp**

Plannummer: NL.IMRO.1598.BPKdeBurgh-ON01

Vastgesteld door de raad op ...-.-....

Plan onherroepelijk per...-.-....



## **INHOUDSOPGAVE**

<b>1</b>	<b>INLEIDING</b>	<b>4</b>
1.1	Algemeen	4
1.2	Plangebied	4
1.3	Doel	5
1.4	Vigerend bestemmingsplan	5
1.5	Opzet van de toelichting	5
<b>2</b>	<b>BELEIDSKADER</b>	<b>6</b>
2.1	Algemeen	6
2.2	Rijksbeleid	6
2.3	Provinciaal en regionaal beleid	10
2.4	Gemeentelijk beleid	15
<b>3</b>	<b>BESTAANDE SITUATIE</b>	<b>16</b>
3.1	Huidige situatie plangebied	16
<b>4</b>	<b>PLANBESCHRIJVING</b>	<b>18</b>
4.1	Inleiding	18
4.2	Beschrijving plan	18
4.3	Woningverdeling	19
4.4	Verkeer en parkeren	21
4.5	Groen- en speelvoorzieningen	24
4.6	Water en vaarverbindingen	25
4.7	Fasering	27
4.8	Profielen	28
4.9	Duurzaamheid	28
4.10	Beeldkwaliteit	31
<b>5</b>	<b>MOTIVERING BOUWEN BUITEN BBG</b>	<b>34</b>
5.1	Historisch perspectief	34
5.2	Provinciaal beleid t.a.v. het bouwen buiten BBG	38
5.3	Motivering vanuit woningbouwbehoefte	39
5.4	Motivering vanuit mogelijkheden binnen BBG	60
5.5	Verantwoording landschappelijke inpassing	64
5.6	Conclusie ten aanzien van bouwen buiten BBG	70

<b>6</b>	<b>MILIEU EN LEEFKWALITEIT</b>	<b>72</b>
6.1	Inleiding	72
6.2	Akoestische aspecten	72
6.3	Flora en fauna	75
6.4	Watersoets	77
6.5	Archeologie	78
6.6	Bodemonderzoek	79
6.7	Externe veiligheid	80
6.8	Luchtkwaliteit	81
<b>7</b>	<b>JURIDISCHE VORMGEVING</b>	<b>84</b>
7.1	Planvorm	84
7.2	Regels	84
<b>8</b>	<b>ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID</b>	<b>86</b>
<b>9</b>	<b>MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID</b>	<b>88</b>
9.1	Inspraak	88
9.2	Overleg ex artikel 3.1.1 Bro	88
9.3	Ter visie legging	88

#### **BIJLAGE 1**

Overzicht uitgevoerde onderzoeken

#### **BIJLAGE 2**

Nota Beantwoording inspraak en overleg ex artikel 3.1.1 Bro



De aanwezige bebouwing en open terrein langs de Zuid-Spiedijkerweg is, evenals de aanwezige bebouwing op de hoek van de Zuid-Spiedijkerweg en De Burg, geen onderdeel van het onderhavige bestemmingsplan. Het plangebied is ca. 16,1 ha groot.

### **1.3 Doel**

Het bestemmingsplan heeft tot doel de realisatie van een hoogwaardig woongebied mogelijk te maken, bestaande uit zowel huurwoningen als koopwoningen in verschillende categorieën en woningbouwkevels.

### **1.4 Vigerend bestemmingsplan**

De gronden van het nieuwe bestemmingsplan zijn onderdeel van het vigerende bestemmingsplan 'Landelijk Gebied' van de voormalige gemeente Berkhout. Het vigerende bestemmingsplan is vastgesteld door de Raad van de gemeente Berkhout op 7 december 1978.

In het vigerende bestemmingsplan hebben de gronden de bestemming 'Agrarische doeleinden (onbebouwd)'. De nieuwe ontwikkelingen passen niet binnen deze bestemming. Daarnaast is het vigerend bestemmingsplan reeds ouder dan 10 jaar.

### **1.5 Opzet van de toelichting**

De toelichting is als volgt opgebouwd:

- in hoofdstuk 2 is een korte samenvatting van de voor het bestemmingsplan relevante beleidsstukken, zowel op rijksniveau als op provinciaal en gemeentelijk niveau, opgenomen;
- in hoofdstuk 3 is de bestaande situatie kort beschreven;
- in hoofdstuk 4 is de beschrijving van het plan opgenomen.
- In hoofdstuk 5 wordt het plan gemotiveerd ten aanzien van het bouwen buiten Bestaand Bebouwd Gebied, zoals bedoeld in de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie;
- In hoofdstuk 6 zijn alle aspecten op het gebied van het milieu en leefkwaliteit beschreven;
- hoofdstuk 7 omvat de juridische planbeschrijving;
- hoofdstuk 8 omvat de economische uitvoerbaarheid;
- In hoofdstuk 9 zijn de resultaten opgenomen van inspraak en overleg ingevolge artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

## **2 BELEIDSKADER**

### **2.1 Algemeen**

Op bestuurlijk niveau zijn beleidsuitspraken geformuleerd die onder meer betrekking hebben op het plangebied. Dit hoofdstuk bevat een korte samenvatting van de voor het bestemmingsplan van belang zijnde nota's en studies. Het milieubeleid, dat is vastgelegd in diverse wetten en waarvoor specifiek onderzoek moet worden uitgevoerd, is opgenomen in hoofdstuk 5.

### **2.2 Rijksbeleid**

#### **2.2.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte**

Op 13 maart 2012 heeft de minister van Infrastructuur en Milieu de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. Daarmee is het nieuwe nationale ruimtelijke en mobiliteitsbeleid van kracht geworden. De SVIR vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving.

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) staan de plannen voor ruimte en mobiliteit. Zo beschrijft het kabinet in de Structuurvisie in welke infrastructuurprojecten het de komende jaren wil investeren. Provincies en gemeentes krijgen meer bevoegdheden bij ruimtelijke ordening. De Rijksoverheid richt zich op nationale belangen. De Structuurvisie gaat diverse beleidsnota's vervangen, waaronder de Nota Ruimte.

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte schetst het kabinet hoe Nederland er in 2040 uit moet zien: concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Het ruimtelijke en mobiliteitsbeleid wordt meer aan provincies en gemeenten overgelaten. Hieronder valt bijvoorbeeld het landschapsbeleid.

Tot 2028 heeft het kabinet in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte drie Rijksdoelen geformuleerd:

- de concurrentiekracht vergroten door de ruimtelijk-economische structuur van Nederland te versterken. Dit betekent bijvoorbeeld een aantrekkelijk (internationaal) vestigingsklimaat;
- de bereikbaarheid verbeteren;
- zorgen voor een leefbare en veilige omgeving met unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden.

Voor het Verbeteren van de milieukwaliteit gaat de nota uit van de (internationaal) geldende normen. Verder gaat de nota uit van ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten, het gaat daarbij om de (herijkte) EHS en Natura 2000 gebieden.

Vraaggericht programmeren en realiseren van verstedelijking door provincies, gemeenten en marktpartijen is nodig om groei te faciliteren, te anticiperen op stagnatie en krimpregio's leefbaar te houden. Ook dient de ruimte zorgvuldig te worden benut en overprogrammering te worden voorkomen. Om beide te bereiken wordt een ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

De ladder voor duurzame verstedelijking werkt met de volgende opeenvolgende stappen :

1. Beoordeling door betrokken overheden of de beoogde ontwikkeling voorziet in een regionale en intergemeentelijke behoefte voor bedrijventerreinen, kantoren, woningbouwlocaties, detailhandel en andere stedelijke voorzieningen waarin nog niet

elders is voorzien. Naast de kwantitatieve beoordeling gaat het ook om kwalitatieve vraag op regionale, intergemeentelijke schaal. Het passende regionale schaalniveau wordt voornamelijk bepaald door het woon-werk verkeer;

2. Indien de beoogde ontwikkeling voorziet in een regionale, intergemeentelijke vraag, beoordelen betrokken overheden of deze binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd door locaties voor herstructurering of transformatie te benutten;
3. Indien herstructurering of transformatie van bestaand stedelijk gebied onvoldoende mogelijkheden biedt om aan de regionale, intergemeentelijke vraag te voldoen, beoordelen betrokken overheden of de ontwikkeling zo kan worden gerealiseerd dat deze passend multimodaal ontsloten is of als zodanig wordt ontwikkeld.

Naast de ladder voor duurzame verstedelijking, is ook een goed en bestendig ontwerp alsook adequate ruimtelijke informatie onderdeel van een gedegen afweging in de planvormende fase. Als onderdeel van de verantwoordelijkheid voor een goed systeem van ruimtelijke ordening ondersteunt het Rijk de andere overheden door middel van kennis en experimenten en bij de ontwikkeling van alternatieve vormen van financiering en nieuwe verdienmodellen.

### **2.2.2 AMVB Ruimte**

De borging van de uitspraken uit de SVIR heeft in juridische zin plaatsgevonden in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Dit is op 30 december 2011 in werking getreden. In het Barro zijn de verschillende nationale belangen vastgelegd die doorwerking moeten krijgen bij lagere overheden. Het gaat om de volgende nationale belangen: rijksvaarwegen, project Mainportontwikkeling Rotterdam, kustfundament, grote rivieren, Waddenzee en waddengebied, defensie, Ecologische Hoofdstructuur, erfgoederen van universele waarden, hoofdwegen en hoofdspoorwegen, elektriciteitsvoorziening, buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, primaire waterkeringen buiten het kustfundament en het IJsselmeergebied. Het onderhavige bestemmingsplan is niet in strijd met de genoemde rijksbelangen.

### **2.2.3 Nationaal Milieubeleidsplan 4**

In het NMP4 staat de aanpak van de in het NMP3 gesignaleerde hardnekkige milieuproblemen centraal. De aanpak van deze problemen vraagt om ingrijpende maatschappelijke veranderingen. Het NMP4 zet daarom in op het tot stand brengen van transities (systeeminnovaties) op het vlak van de energiehuishouding, gebruik van natuurlijke hulpbronnen, landbouw en mobiliteit. Vanwege de groeiende aandacht voor gezondheid en veiligheid is de nota ook gericht op vernieuwing van het stoffenbeleid en beleidsvernieuwing van de leefomgeving. Het NMP4 heeft een beleidshorizon die verder reikt dan de beleidshorizon in het NMP3. Het NMP4 gaat uit van een beleidshorizon die in het jaar 2030 is gelegd.

In het NMP4 worden zeven grote milieuproblemen gesignaleerd en laat zien hoe de situatie over dertig jaar zal zijn als het beleid niet verandert. Deze problemen zijn:

- verlies aan biodiversiteit;
- klimaatverandering;
- overexploitatie van natuurlijke hulpbronnen;
- bedreiging van de gezondheid;
- bedreiging van de externe veiligheid;
- aantasting van de leefomgeving;
- mogelijk onbeheersbare risico's.



De gewenste situatie over 30 jaar kan als volgt worden omschreven:

Het milieubeleid moet een bijdrage leveren aan een gezond en veilig leven, in een aantrekkelijke leefomgeving, te midden van een vitale natuur, zonder de mondiale biodiversiteit aan te tasten of natuurlijke hulpbronnen uit te putten, hier en nu en elders en later.

Hoewel het milieubeleid van de afgelopen jaren redelijk succesvol is geweest, op de grote milieuproblemen heeft het nog geen afdoende antwoord. In het NMP4 worden zeven onderlinge barrières onderkend die een oplossing van de grote problemen in de weg staan. Voortzetting van het huidige beleid is niet voldoende als we de ambities voor 2030 willen realiseren. Het huidige beleid gaat immers nog te veel voorbij aan deze barrières voor duurzame ontwikkeling, die te beschouwen zijn als systeemfouten in de economie en de thans functionerende instituties. In het NMP4 is aangegeven waarmee deze barrières doorbroken kunnen worden en zijn hiervoor nieuwe beleidsinstrumenten aangegeven.

Milieubeleid draagt bij aan de kwaliteit van de leefomgeving. Hoe de leefomgeving wordt ervaren, wordt onder meer bepaald door de aanpak van de vervuiling van bodem, lucht en water, door veiligheidsrisico's van bedrijvigheid, geluidsoverlast en afvalinzameling. Daarnaast spelen zaken als woningaanbod, werkgelegenheid en voorzieningen een rol, evenals groenvoorzieningen, natuur en afwisseling van karakteristieke gebieden.

De plaatselijke overheid is vaak beter dan de rijksoverheid in staat aan de kwaliteit van de leefomgeving bij te dragen. Daarom krijgt de lokale overheid meer vrijheid en zoveel mogelijk integrale verantwoordelijkheid voor de lokale leefomgeving. Uitgangspunt hierbij is dat dit leidt tot verbetering van de kwaliteit van de leefomgeving. Het rijk stelt voor de milieukwaliteit een harde ondergrens en zal samen met de andere overheden bij uitvoering en handhaving die grens bewaken.

#### **2.2.4 Natura 2000**

De Europese Unie heeft zich ten doel gesteld in 2010 de achteruitgang van de biodiversiteit te stoppen. Een belangrijk instrument hiervoor is de uitvoering van de gebiedsgerichte onderdelen van de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn. Dit betekent het realiseren van een netwerk van natuurgebieden van Europees belang: het Natura 2000 netwerk. Dit netwerk heeft als hoofddoelstelling het waarborgen van de biodiversiteit in Europa. In dit verband is de afspraak gemaakt dat de lidstaten van de Europese Unie alle maatregelen nemen die nodig zijn om een 'gunstige staat van instandhouding' van soorten en habitattypen van communautair belang te realiseren. Voor Nederland betreft dit 51 habitattypen, 36 soorten en 95 vogelsoorten. Bij de vormgeving en keuze van maatregelen wordt rekening gehouden met de vereisten op economisch, sociaal en cultureel gebied, alsmede met regionale en lokale bijzonderheden. Het is evident dat aan te nemen maatregelen in het kader van veiligheid een zwaar gewicht wordt toegekend. In 2002 zijn de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn opgenomen in de Flora- en faunawet.

#### **2.2.5 Verdrag van Malta**

Op basis van diverse Europese, rijks- en provinciale beleidsregels, met name het Europese Verdrag inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed (Verdrag van Malta, bij wet 26 februari 1998) is onder andere bepaald dat het archeologisch belang wordt meegewogen bij de besluitvorming rond ruimtelijke ordeningsaspecten.

Een belangrijk punt in het verdrag van Malta is dat vooraf aan iedere ingreep in het bodemarchief (door nieuwbouw, wegeaanleg etc.) archeologisch onderzoek plaats moet vinden. Daarmee kan worden bepaald hoe eventueel aangetroffen archeologische waarden

in de plannen kunnen worden ingepast. Mocht dit niet kunnen en is een opgraving onvermijdelijk geworden om de archeologische informatie veilig te stellen, dan dienen de kosten daarvan in het ontwikkelingsproces meegenomen te worden.

## 2.2.6 Waterbeleid

### Nationaal Waterplan

Het Nationaal Waterplan (NWP) is het rijksplan voor het waterbeleid. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, beschikbaarheid van voldoende en schoon water, en diverse vormen van gebruik van water. Het NWP beschrijft de maatregelen die in de periode 2009-2015 genomen moeten worden om Nederland ook voor toekomstige generaties veilig en leefbaar te houden en de kansen die water biedt te benutten.

#### *Maatregelen*

In het Nationaal Waterplan wordt uitwerking gegeven aan het Deltaprogramma dat wordt opgesteld naar aanleiding van het advies van de Deltacommissie in 2008. Het is gericht op duurzame waterveiligheid en zoetwatervoorziening. Belangrijke onderdelen van het Nationaal Waterplan zijn verder het nieuwe beleid op het gebied van waterveiligheid, het beleid voor het IJsselmeergebied, het Noordzeebeleid en de Stroomgebiedbeheerplannen op grond van de Europese Kaderrichtlijn Water.

#### *Stroomgebiedbeheerplannen*

De stroomgebiedbeheerplannen zijn een bijlage van het NWP. De Ministerraad heeft 27 november 2009 de stroomgebiedbeheerplannen 2009-2015 van de Eems, Maas, Rijndelta (Nederlandse deel) en Schelde vastgesteld.



*Stroomgebied Rijn-delta*

### Waterbeheer 21ste eeuw (WB21)

Het Rijk, de provincies en waterschappen hebben de WB21 uitgangspunten vastgelegd in hun beleid. Hiertoe wordt het waterneutraal principe gehanteerd. Concreet houdt dit in dat bij ruimtelijke ontwikkelingen waarbij het verhard oppervlak toeneemt- en/of waarbij het waterbergend vermogen afneemt er maatregelen worden getroffen om de negatieve effecten op te kunnen heffen. Uitgangspunt is dat dit plaatsvindt in het plangebied.

Om veiligheid te creëren en schade door wateroverlast en droogte te voorkomen is gekozen voor een drietrapsstrategie bij de keuze van maatregelen. Deze drietrapsstrategie krijgt een verplichtend karakter voor alle overheden:

- overtollig water zoveel mogelijk bovenstrooms vasthouden in de bodem en oppervlakte water;
- zonodig water tijdelijk bergen in retentiegebieden langs de waterlopen waarvoor ruimte moet worden gecreëerd;
- pas als 1 en 2 te weinig opleveren, water afvoeren naar elders of, als dat niet kan, het water bij extreme omstandigheden gecontroleerd opvangen in daarvoor aangewezen gebieden.

De opgave van WB21 is om ervoor te zorgen dat in 2015 geen regionale wateroverlast meer voorkomt. De afspraken hierover tussen het rijk, provincies en gemeenten zijn vastgelegd in het Nationaal Bestuursakkoord Water-actueel.

### **2.2.7 Conclusie**

Op basis van bovenstaande samenvattingen van de van belang zijnde beleidsnota, kan geconcludeerd worden dat het bestemmingsplan in overeenstemming is met het rijksbeleid.

## **2.3 Provinciaal en regionaal beleid**

### **2.3.1 Structuurvisie Noord-Holland 2040**

Op 21 juni 2010 is door Provinciale staten van Staten van Noord-Holland de Structuurvisie Noord-Holland 2040 vastgesteld. Tegelijkertijd zijn een nieuwe bijbehorende provinciale verordening en een planMer vastgesteld. Op 23 mei 2011 is de eerste herziening door Provinciale Staten vastgesteld van de Structuurvisie Noord-Holland 2040 vastgesteld en de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie. De Structuurvisie vervangt het voorheen geldende ontwikkelingsbeeld Noord-Holland Noord, met de status van een streekplan.

In de structuurvisie zijn de provinciale belangen benoemd en wordt in verschillende hoofdstukken de provinciale visie op deze belangen beschreven.

De provinciale belangen die uiteengezet worden, zijn ruimtelijke kwaliteit, duurzaam ruimtegebruik en klimaatbestendigheid.

Om de visie van Noord-Holland te kunnen waarmaken is de structuurvisie opgebouwd uit diverse hoofd- en subthema's met daaronder een aantal concrete projecten als uitvoeringsprogramma:

1. Klimaatbestendigheid
  - voldoende bescherming tegen overstroming en wateroverlast
  - voldoende schoon grond-, drink- en oppervlaktewater
  - voldoende ruimte voor het opwekken van duurzame energie
2. Ruimtelijke kwaliteit
  - behoud en ontwikkeling Noord-Hollandse cultuurlandschappen
  - behoud en ontwikkeling natuurgebieden
  - behoud en ontwikkeling van groen om de stad
3. Duurzaam ruimtegebruik
  - milieukwaliteit;
  - voldoende en gedifferentieerde ruimte voor economische activiteiten

- behoud en ontwikkeling van verkeer- en vervoersnetwerken
- voldoende en op de behoefte aansluitende huisvesting
- voldoende en gedifferentieerde ruimte voor landbouw en visserij
- voldoende en gedifferentieerde ruimte voor recreatie en toerisme

De Structuurvisie 2040 richt zich op de ontwikkeling van landschappen en dorpen op basis van het zogenaamde 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 de karakteristieke eigenschappen van de landschappen en dorpen.

Op de Structuurvisiekaart is de Goorn aangegeven als: Kleine kernen en bebouwing in buitengebied. Het beleid hiervoor is: Ontwikkelen op basis landschaps- en dorps-DNA (incl. aspect openheid), vastgelegd in nieuw beleidskader landschap en cultuurhistorie.

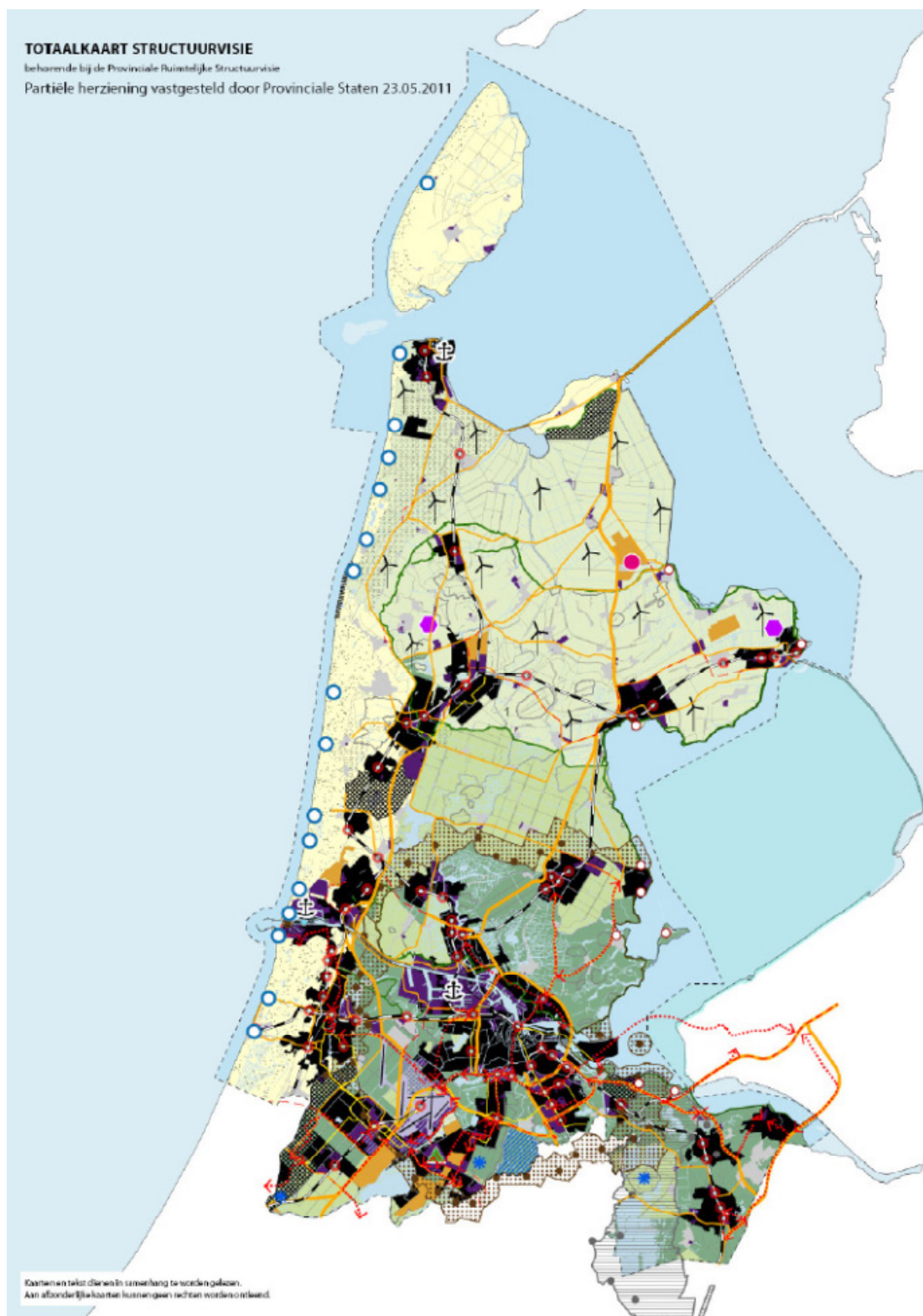
#### *Bouwen buiten BBG*

In de Structuurvisie is sterker dan voorheen ingezet op het beperken van woningbouwontwikkeling buiten het reeds Bestaande Bebouwde Gebied in de provincie. Voor het beleid ten aanzien van het bouwen buiten BBG en de uitwerking daarvan voor De Burgh wordt verwezen naar hoofdstuk 5.2.

**TOTAALKAART STRUCTUURVISIE**

Behorende bij de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie

Partiële herziening vastgesteld door Provinciale Staten 23.05.2011



*Totaalkaart Structuurvisie Noord-Holland 2040  
(partiële herziening vastgesteld door PS 23-05-2011)*

### **2.3.2 Leidraad Landschap en Cultuurhistorie (2010)**

Aandacht voor behoud en ontwikkeling van landschap en cultuurhistorie is sterk verankerd in het ruimtelijk beleid van de provincie Noord-Holland. In de afgelopen jaren is het beleid sterk ontwikkeld en heeft het een duidelijke plek gekregen in de Structuurvisie Noord-Holland 2040 en de Provinciale Verordening Structuurvisie. Voor het opstellen van ruimtelijke plannen zoals bestemmingsplannen, beeldkwaliteitsplannen en structuurplannen is de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie (2010) vastgesteld.

Uitgangspunt bij ruimtelijke ontwikkelingen is 'ontwikkelen met behoud van identiteit en kwaliteit'. Dat betekent dat bewust moet worden omgegaan met de karakteristieke eigenschappen van de verschillende landschappen en de dorpen. Die kwaliteiten dienen als uitgangspunt van ruimtelijke plannen. Dit zet ontwikkelingen niet op slot.

De provincie wil voorkomen dat nieuwe ontwikkelingen in het buitengebied worden gepland die binnen bestaand bebouwd gebied een plek zouden kunnen krijgen. Bij noodzakelijke uitbreiding hecht de provincie er belang aan dat deze een bijdrage levert aan de identiteit en kwaliteit van de specifieke plek.

Met de voorliggende leidraad borduurt de provincie Noord-Holland voort op eerdere beleidsnota's waarin ruimtelijke kwaliteit al een centrale plaats innam. De leidraad is een uitwerking van het in 2006 vastgestelde Beleidskader Landschap en Cultuurhistorie, dat werd gebruikt als toetsingskader voor ruimtelijke plannen als bestemmingsplannen, beeldkwaliteitsplannen en structuurplannen. Daarnaast bood het handreikingen en inspiratie aan gemeenten om landschap en cultuurhistorie als uitgangspunt te gebruiken bij planvorming.

Verder werden in het in 2004 vastgestelde Ontwikkelingsbeeld Noord-Holland Noord beeldkwaliteitplannen verplicht gesteld als onderbouwing van nieuwe ontwikkelingen in het landelijk gebied. Deze lijn is met deze nieuwe leidraad doorgezet. De beschrijvingen van (fundamentele) kwaliteiten in de verschillende landschapstypen zijn niet gewijzigd. Wel zijn de beleidslijnen in de voorliggende leidraad explicieter verwoord.

Volgens de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie (2010) dient bij ruimtelijke plannen verantwoording te worden afgelegd van de manier waarop nieuwe functies rekening houden met de ontwikkelingsgeschiedenis van het landschap, de ordeningsprincipes van het landschap, de bebouwingskarakteristieken en de bestaande kwaliteiten van het gebied. Voor de verantwoording van de landschappelijke inpassing van De Burgh wordt verwezen naar hoofdstuk 5.5

### **2.3.3 Provinciaal Verkeers- en Vervoersplan**

Op 10 februari 2003 hebben Provinciale Staten het Provinciaal Verkeers- en Vervoersplan Noord-Holland vastgesteld en ingestemd met de daarin geformuleerde uitgangspunten voor nieuw beleid op het gebied van verkeer en vervoer. Belangrijk vertrekpunt in het nieuwe verkeers- en vervoersbeleid is de vrije mobiliteitskeuze van mensen en bedrijven, terwijl het inzicht in hoe de overheid hierop moet inspelen is gewijzigd. Om verschillende redenen maakt het beleid om automobiliteit terug te dringen plaats voor een beleid om mobiliteit in zijn algemeenheid te accommoderen. Daarmee sluit het PVVPNH aan bij de koerswijziging die landelijk werd ingezet met het concept Nationaal Verkeers- en Vervoersplan (NVVP).

De vraag naar bereikbaarheid in Noord-Holland is gedifferentieerd. In het zuidelijker deel van de provincie treden vele capaciteitsknelpunten op bij zowel weg als OV. In het noordelijke deel zijn deze er ook, maar van een andere orde van grootte. Bovendien speelt daar het probleem om tegen verantwoorde kosten een minimumniveau voor het OV te garanderen. De kuststrook kent zijn specifieke bereikbaarheidsprobleem op mooie zomerse dagen. Op deze vragen moet een antwoord worden gegeven.

Dit gebeurt door voor alle netwerken (auto, OV, fiets en vaarwegennet) aan te geven op welke manier deze kunnen worden verbeterd. Er worden kwaliteitseisen geformuleerd. Voorts wordt aandacht besteed aan het verknopen van de netwerken ten behoeve van het transport van personen en goederen. Pas als de veiligheid en leefbaarheid in het geding komen kunnen er beperkingen worden opgelegd.

Op 1 oktober 2007 hebben Provinciale Staten van Noord-Holland een actualisatie van het PVVP vastgesteld. De algemene beleidsdoelstelling is en blijft 'vlot en veilig door Noord-Holland'. Dit vraagt om actie. Met name in de sterk verstedelijkte gebieden is er een hoge verkeersdruk. Vanuit sociaal en economisch perspectief en voor de leefbaarheid en het milieu is dit een belangrijk aandachtspunt. In landelijke gebieden is er inzet voor meer keuze tussen vervoerswijzen en het beter op elkaar laten aansluiten van vervoerssystemen.

#### **2.3.4 Intergemeentelijk structuurplan Obdam, Wester-Koggenland en Opmeer**

Voor het beschrijven van het intergemeentelijk structuurplan is gebruik gemaakt van de versie welke is vastgesteld door de gemeente Wester-Koggenland op 8 juni 2006. Deze versie verschilt op onderdelen van het intergemeentelijk structuurplan, zoals deze geldt voor de gemeente Obdam en Opmeer.

Met dit structuurplan willen de gemeenten richting geven aan de ruimtelijke ontwikkeling van het grondgebied. Een richting die het gebied integraal benadert en zowel recht doet aan de (gebieds)specifieke kwaliteiten van natuur, landschap, waterstructuur en cultuurhistorie, als aan de wensen van de lokale samenleving om er te kunnen wonen, werken en recreëren. Door de omvang van het grondgebied beperkt de visie zich tot hoofdlijnen. Het plan geeft aan in welke richting een gebied zich in de komende 10 a 15 jaar kan ontwikkelen. Het vormt het kader waarbinnen de gemeenten gaan opereren. Dit kader wordt op lokaal niveau uitgewerkt in meer gedetailleerde gebiedsvisies of bestemmingsplannen en wordt gebruikt om nieuwe ontwikkelingen aan te toetsen.

In het structuurplan (althans in de bebouwde gebieden) overheerst de woonfunctie, al dan niet gecombineerd met bedrijvigheid aan huis. De drie hoofdkernen (Opmeer, Obdam en Avenhorn-De Goorn) vormen, samen met de basiskern Ursem, het grootst aaneengesloten gebied waar overwegend een woonfunctie aanwezig is. In het structuurplan is, voor wat betreft het aspect wonen, voor de korte termijn (2010) voorzien in het realiseren van het plan de Burghtlanden in De Goorn, een nieuwe wijk met ca 250 woningen. Voor de wat langere termijn (2010-2015) is voorzien in een uitbreiding van het plan (in het structuurplan aangeduid als Burghtlanden-Noord) met ca. 200 woningen. Tevens is voorzien in enkele kleinere locaties. De planning en woningaantallen zijn inmiddels geactualiseerd.

#### **2.3.5 Regionale woonvisie, woningprogramma, woningbehoefte en regionale afstemming**

Voor dit onderdeel wordt verwezen naar hoofdstuk 5.3

#### **2.3.6 Conclusie**

Op basis van het vorenstaande en de motivering ten aanzien van het bouwen buiten BBG, zoals opgenomen in hoofdstuk 5 van deze plantoelichting, kan worden geconcludeerd dat deze ontwikkeling in overeenstemming is met het provinciaal en regionaal beleid.

## **2.4 Gemeentelijk beleid**

### **2.4.1 Structuurschets Avenhorn / De Goorn**

De structuurschets Avenhorn/De Goorn is door de raad van de gemeente Wester Koggenland op 9 juli 1992 vastgesteld. In deze structuurschets is door middel van een modellenstudie het plangebied reeds aangemerkt voor woningbouw op de langere termijn. Deze structuurschets is als zodanig opgenomen in het intergemeentelijke structuurplan Obdam, Wester-Koggenland en Opmeer. Dit structuurplan is beschreven onder 2.3.

### **2.4.2 Structuurvisie 2009 - 2020**

De Structuurvisie 2009-2020 is op 12 oktober 2009 vastgesteld door de gemeenteraad van Koggenland. De structuurvisie is er op gericht een ontwikkelingsrichting te formuleren voor de kernen en de polders. Nabij de Goorn is De Burgh opgenomen als ontwikkellocatie voor woningbouw (300 woningen). De uitvoering is gepland met een aantal van 50 woningen per jaar van 2012 tot en met 2017.

### **2.4.3 Verkeerscirculatieplan Koggenland – De Leet**

In dit verkeerscirculatieplan wordt vooral onderzoek gedaan naar de verkeerskundige consequenties van de aanleg van twee woonwijken in relatie tot de eventuele doortrekking van De Leet en de opwaardering van de Westfrisiaweg.

Geconcludeerd wordt dat de nieuwbouwlocaties weinig invloed hebben op de regionale verkeersstromen maar wel op de lokale verkeersstromen. Ook de doorgetrokken De Leet heeft weinig regionale effecten. Toch zorgt de doorgetrokken De Leet lokaal wel voor een betere verkeersafwikkeling en met name in de afwikkeling naar de Westfrisiaweg-West. Als De Leet niet is doorgetrokken verspreidt het verkeer uit de woonwijken zich over een aantal routes waar het niet overal wenselijk is.

Gekozen is voor een tracé om de woonwijk heen. Verkeerskundig vormt een weg om de woonwijk heen een veilige oplossing. Er zijn minder kruisingen aanwezig waardoor minder conflicten op zullen treden. Daarnaast heeft een weg om de woonwijk heen als voordeel dat voor een automobilist duidelijker herkenbaar is wanneer een verblijfsgebied in of uit wordt gereden. Naast verkeerskundige voordelen heeft een weg om de woonwijk heen ook positieve geluidsaspecten. Het voordeel is dat er slechts met één rij huizen rekening gehouden hoeft te worden als het gaat om geluidhinder.

### **2.4.4 Conclusie**

Op basis van bovenstaande samenvattingen van de van belang zijnde beleidsnota's, kan geconcludeerd worden dat het bestemmingsplan in overeenstemming is met het gemeentelijk beleid.



### 3 BESTAANDE SITUATIE

#### 3.1 Huidige situatie plangebied

Het plangebied ligt op de overgang van de kern van Avenhorn / de Goorn naar het open Westfriesse landschap. De belangrijkste structuurdragers in de omgeving zijn de linten langs de randen van het plangebied en de structuur van het agrarische landschap.



*Bestaande situatie met straatnamen*

##### *Zuid-Spierdijkerweg*

De Zuid-Spierdijkerweg is een lint dat stamt uit de periode dat het gebied ontgonnen werd. Het wordt gekenmerkt door het laanprofiel en de kenmerkende kantslootjes. In de lintbebouwing langs de Zuid-Spierdijkerweg zijn er doorzichten naar het plangebied die deels worden afgeschermd door knotwilgen op de slootrand langs de erven.

##### *De Burg*

De Burg is eveneens een lint uit de ontginningsperiode. Langs De Burg is lintbebouwing aanwezig. Aan de kant van het plangebied is sprake van een grotere mate van openheid. Het lint bestaat overwegend uit vrijstaande woningen, hier en daar afgewisseld met een stolpboerderij. De bebouwing is kleinschalig en afwisselend van aard. Langs De Burg ligt een brede waterloop, de Burgtsloot, aan de kant van het plangebied. De Burgtsloot heeft een vervolg in de kern de Goorn, langs de achterkanten van de bebouwing en wordt gebruikt als vaarroute.

##### *Landschap*

Het plangebied ligt aan het Westfriesse landschap. Het is in agrarisch gebruik en bestaat uit weidegrond met enkele sloten. In noordelijke richting is er zicht op het open landschap. Voor

een deel wordt het uitzicht ook bepaald door de (omvangrijke) agrarische bebouwingscomplexen langs de linten.

### *De Leet*

In de directe omgeving van het plangebied ligt de ruilverkavelingsweg de Leet. De Leet heeft een royaal profiel begrensd door waterlopen aan beide zijden en begeleid door een vrijliggend fietspad. De route heeft een krachtige laanstructuur (essen) en een kenmerkend ritme van agrarische erven.



*Foto's omgeving plangebied*

## 4 PLANBESCHRIJVING

### 4.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt het stedenbouwkundig plan uiteengezet en beschreven aan de hand van een aantal verschillende aspecten. Voor een uitgebreidere beschrijving van de ontwikkelingsgeschiedenis van het gebied, en de inpassing van het plan in de ruimere omgeving wordt verwezen naar hoofdstuk 5.5.



*Stedenbouwkundig plan 2013*

### 4.2 Beschrijving plan

In de verkaveling van De Burgh is bijzondere aandacht uitgegaan naar de 'textuur' van de wijk: het complexe samenspel van planstructuur, woningtype, vorm van de buitenruimte, parkeeroplossing en groen. Deze textuur is zodanig dat in elk deel van de wijk sprake is van een gedifferentieerd en kwaliteitsvol geheel. In De Burgh kenmerkt zich deze textuur door een handschrift dat zowel zorgvuldig als aangenaam dorps en nonchalant van aard is. Het plan kenmerkt zich door:

- Het inspelen op drie markante randen: de oude linten langs de west- en zuidzijde en het open landschap aan de noordoostzijde;
- Een zorgvuldige aansluiting op het aangrenzende oude lint langs de Zuid-Spierdijkerweg, door het doorzetten van de kleinschalige bebouwingsstructuur en het handhaven van enkele doorzichten en doorgangen;

- Een zorgvuldige aansluiting op de vaarroute en de kleinschalige lintstructuur langs de Burg, middels een aanvulling van het bebouwingslint en realisatie van enkele markante voetgangersbruggen;
- Het oppakken van de structuur van het ruilverkavelingslandschap in het straatpatroon aan de noordzijde van het woongebied;
- Het maken van een gevarieerde groenblauwe rand aan het landschap waarbij een nieuwe doorgaande weg landschappelijk wordt ingepast;
- Het doorvertalen van de ruimtelijke kenmerken van deze doorgaande weg (De Leet) middels het doorzetten van de laanbeplanting en bebouwingsritmiek langs de weg;
- Het maken van een open groen hart gevormd met een ruime meanderende waterpartij;
- Het verbinden van het groene hart met het woongebied en zijn omgeving middels dwarsverbanden, doorzichten en langzaamverkeersroutes.
- Een stevige ondersteuning van de basisstructuur met bomenlanen;
- Een evenwichtige spreiding van groen- en speelvoorzieningen;
- Een evenwichtige spreiding van parkeervoorzieningen;
- Een afgewogen verdeling en evenwichtige spreiding van woningtypes.

### 4.3 Woningverdeling

In 'De Burgh' zullen vrijwel uitsluitend grondgebonden woningen worden gerealiseerd. De huidige verkaveling voorziet in de realisatie van een klein aantal gestapelde woningen in 2 lagen met een kap. Daarnaast voorziet het plan in de mogelijkheid om voor een bebouwingsaccent, gelegen aan het centrale park gestapelde woningen te realiseren. Dat kan mogelijk worden gemaakt middels een afwijkingsmogelijkheid in het bestemmingplan.

Ten aanzien van de woningverdeling wordt uitgegaan van een gedifferentieerde opbouw, met een gelijkmatige verdeling in de categorieën *goedkoop-midden-duur*.

Deze categorieën worden gespreid over de locatie gerealiseerd, zodanig dat in elk deelgebied de verschillende prijsklassen vertegenwoordigd zijn.

De verkaveling voorziet in de realisatie van verschillende woningtypes. Deze zijn rijenwoningen, twee-onder-één-kap woningen, vrijstaande projectmatig ontwikkelde woningen en vrijstaande woningen die als vrije kavels worden uitgegeven. Daarnaast worden beneden-bovenwoningen gerealiseerd, waarmee een gestapelde woonvorm wordt bedoeld, waarbij op de begane grond en op de verdieping appartementen worden gerealiseerd. Onderscheidend is een beperkt aantal bijzondere woonvormen. Daaronder worden woningen verstaan die een aparte woningindeling en architectuur hebben, ingegeven door een markante ligging aan het open water.

Volgens het huidige verkavelingsplan kunnen de volgende woningaantallen binnen het plangebied van De Burgh worden gerealiseerd:

Beneden-bovenwoningen	20
Rijenwoningen	134
Geschakelde twee-onder-een-kapwoningen	14
Vrijstaande twee-onder-een-kapwoningen	76
Projectontwikkelde vrijstaande woningen	22
Vrije kavels	30
Bijzondere woonvormen	2
<b>Totaal</b>	<b>294 woningen</b>



Bovenstaande woningaantallen zijn gebaseerd op het huidige programma en verkavelingsplan. Deze aantallen en situering kunnen in de loop van de tijd wijzigen als gevolg van marktontwikkelingen. Eventuele aanpassingen dienen in het programma en binnen het kader van het bestemmingsplan te passen.



woningtypen

- |   |   |
|---|---|
|  bebo (beneden- bovenwoningen) |  vrijstaande woningen          |
|  rijtjeshuizen                 |  vrijstaand, projectontwikkeld |
|  2 / 1 geschakeld              |  bijzondere woonvorm           |
|  2 / 1 vrijstaand              |   |

*Woningverdeling*

## **4.4 Verkeer en parkeren**

### **4.4.1 Ontsluiting autoverkeer**

Ten aanzien van de ontsluitingsstructuur zijn de conclusies uit het Verkeerscirculatieplan Koggenland – De Leet overgenomen. De Leet wordt daarbij verlengd en om het nieuwe woongebied heengeleid. Aan de westzijde wordt vervolgens aangesloten op De Burg.

Er is onderzocht op welke manier de kruising De Leet - Zuid-Spierdijkerweg het beste vormgegeven kan worden. (advies en ontwerpnotitie kruispunt De Leet – Zuid-Spierdijkerweg, bureau Grontmij, 30 september 2011). Uitgangspunten zijn:

- Het verkeerscirculatieplan 2006;
- Verkeersstellingen op de diverse locaties rond het kruispunt;
- Het verkeersbeeld in 2020, waarbij ruimtelijke en infrastructurele ontwikkelingen hebben plaatsgevonden;
- Een maximum toegestane snelheid van 50 km/u op beide wegen.

Het ontwerp is gericht op:

- Een veilige kruising
- Aanleg zoveel mogelijk op niet-particuliere gronden
- Goede verkeersafwikkeling in 2020

De Verlengde Leet krijgt de functie van een gebiedsontsluitingsweg voor de nieuwe woonwijk De Burgh. Door de toevoeging van deze gebiedsontsluitingsweg kan een deel van De Burg en de Zuid-Spierdijkerweg worden ontlast van doorgaand verkeer. Verkeer vanuit Ursem naar de N507 rijdt dan via de Leet in plaats van door het dorp.

De Zuid-Spierdijkerweg heeft de functie van ontsluitingsweg binnen de Goorn. De weg heeft naast een ontsluitende functie ook een duidelijke erftoegangsfunctie voor de aanliggende woningen. In die zin heeft De Leet een hogere functie dan de Zuid-Spierdijkerweg.

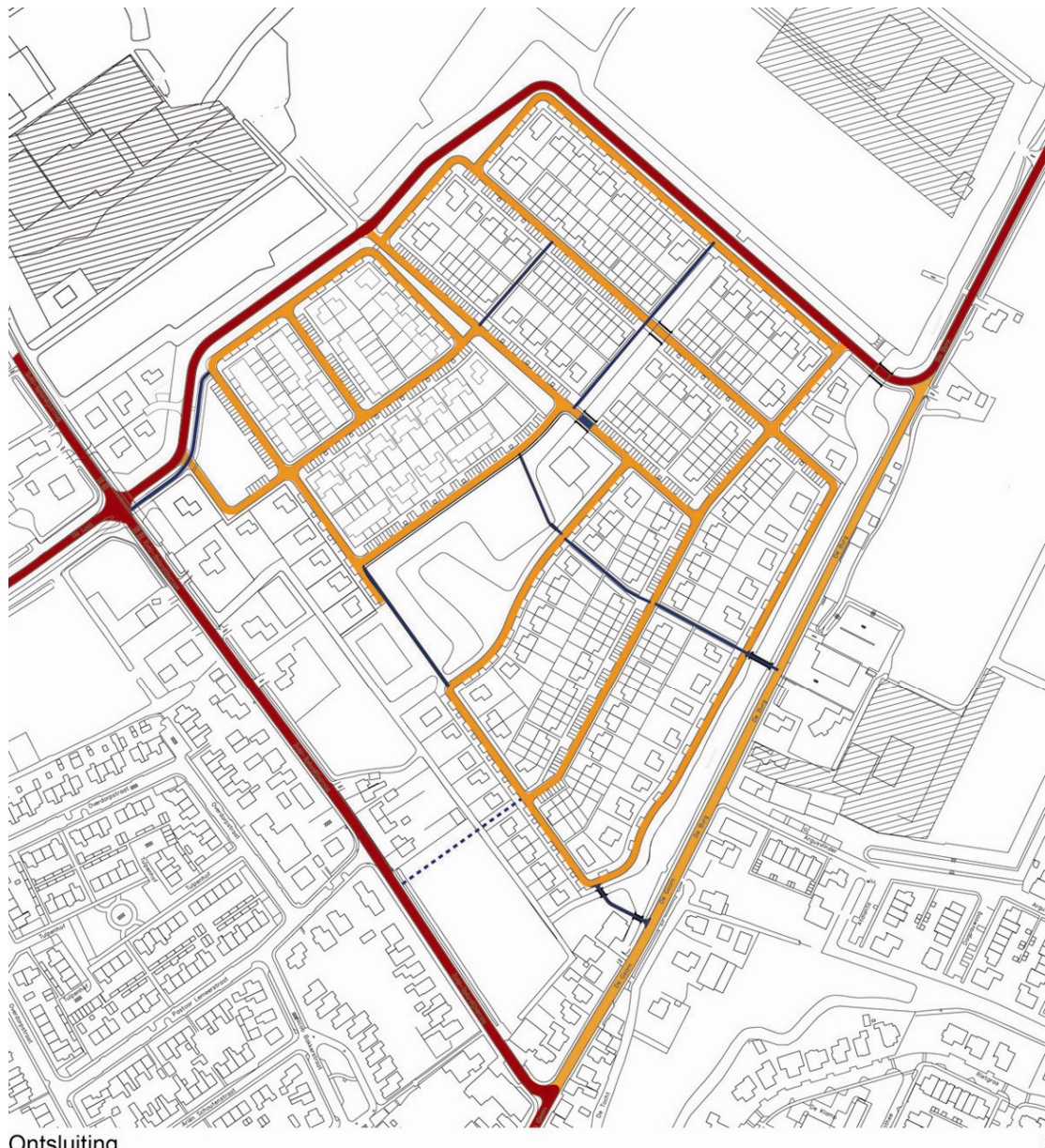
Op basis van de toekomstige intensiteiten is het niet nodig dat op de kruising maatregelen (zoals verkeerslichten of een rotonde) worden toegepast.

Conform het advies in het rapport zal de kruising als voorrangskruising worden uitgevoerd. Verkeer op de Leet krijgt hierbij voorrang op het verkeer over de Zuid-Spierdijkerweg. De redenen hiervoor zijn:

- De Leet en de Zuid-Spierdijkerweg zijn allebei gecategoriseerd als gebiedsontsluitingsweg. Op een kruising van twee wegen met deze categorie dient de voorrang geregeld te worden
- Door de gekozen voorrangssituatie wordt de Leet als doorgaande route naar N507 en N243 benadrukt.
- De snelheid op de Zuid-Spierdijkerweg wordt hierdoor lager
- Aan de Zuid-Spierdijkerweg zijn woningen gelegen met uitritten op de weg, aan de Leet zijn veel minder woningen gelegen.

De ontsluiting van het nieuwe woongebied vindt via de Verlengde Leet plaats. Op een viertal plaatsen wordt daarbij een aansluiting gemaakt op deze gebiedsontsluitingsweg. De woningen die direct aan de Verlengde Leet grenzen, worden daarbij ontsloten via een parallelweg. De rest van het woongebied is ontsloten door een netwerk van erftoegangswegen. Het aantal doodlopende straten is daarbij tot een minimum beperkt.






**Ontsluiting**

 gebiedsontsluitingsweg

 erftoegangsweg

 langzaamverkeer

 reservering langzaamverkeer

**Verkeersontsluiting**

#### 4.4.2 Langzaam verkeer

Parallel aan De Leet bevindt zich een vrijliggend fietspad. Dit fietspad zal overgaan in de parallelweg langs de Verlengde Leet. Het fietsverkeer zal bij de aansluiting op De Burg de rijbaan op worden geleid. Langs De Burg zelf zijn immers geen gescheiden fietspaden aanwezig, omdat het profiel daarvoor geen ruimte biedt.

Voor langzaam verkeer worden voorts een tweetal verbindingen gerealiseerd met De Burg. Hiermee ontstaat een directe en korte route tussen het woongebied en de kern van De Goorn

met zijn scholen en winkelvoorzieningen. Voor de verdere toekomst is in het plan rekening gehouden met een mogelijke doorsteek voor langzaam verkeer in de richting van de Zuid-Spierdijkerweg.

Naast deze externe relaties zijn er in het woongebied zelf ook enkele paden voor langzaam verkeer opgenomen die vooral tot doel hebben om het centrale groengebied optimaal bereikbaar en toegankelijk te maken.



parkeervoorzieningen

- openbare parkeerplaatsen
- parkeerplek op eigen terrein

*Parkeren*



#### 4.4.3 Parkeren

Voor De Burgh geldt als norm 1,7 parkeerplaats per woning. Uitgaande van 301 woningen zouden minimaal 512 parkeerplaatsen gerealiseerd moeten worden.

Een groot deel van de benodigde parkeerplaatsen zal in het openbaar gebied worden gerealiseerd. Sommige woningen krijgen een parkeerplaats op het eigen terrein (garage met opstelplek). Dit betreft de vrijstaande woningen, de twee-onder-één-kap woningen en enkele hoekwoningen van de rijenwoningen. De parkeerplaatsen zijn gelijkmatig over het plangebied verdeeld.

Het aantal parkeerplaatsen in het openbaar gebied bedraagt in de verkaveling 423 plaatsen. Het aantal parkeerplaatsen op eigen erf is 173 plaatsen. In de huidige verkaveling bedraagt het totaal aantal parkeerplaatsen daarmee 596 plaatsen, waarmee ruim wordt voldaan aan de gestelde norm.

#### 4.5 Groen- en speelvoorzieningen

De Burgh is ontworpen als een groen woongebied. Dit beeld wordt verkregen door de vele bomenrijen en boomgroepen, de grasbermen, lange hagen en heestervakken in het woongebied en verschillende groene verblijfsgebieden.

Het centrale park vormt de belangrijkste groenvoorziening van het nieuwe woongebied. Het zal een open inrichting krijgen met plek voor water, natuurvriendelijke (riet)oevers en beplantingen. De ruimtelijke kwaliteit zal sterk bepaald worden door een ruime meanderende waterpartij en open doorzichten naar de aangrenzende gebieden aan de oost- en westzijde.


De Verlengde Leet vormt een overgang van de woonwijk naar omliggend landschap waar groen en water hand in hand gaan.


In het plan zijn drie wat grotere (oppervlak ca. 400-600m<sup>2</sup>) speelterreinen voorzien. In het hart van het park is een speelterrein voorzien, aangevuld met een groter speelterrein aan de westzijde. Aan deze kant zou bijvoorbeeld een trapveld gerealiseerd kunnen worden. Het derde speelterrein van deze omvang is gesitueerd nabij de toegang vanaf de Zuid-Spierdijkerweg. Daarnaast zijn in de zuidoosthoek van het plan een wat kleiner speelterrein (oppervlak ca. 200 m<sup>2</sup>) voorzien.

Naast de genoemde speelterreinen, welke zijn aangegeven in de afbeelding 'Groen- en speelvoorzieningen', kunnen binnen het woongebied nog andere (kleine) speelplekken worden gerealiseerd, met name bedoeld voor de jongste leeftijd (0 tot 6 jaar). Het gaat daarbij om kleinschalige speelvoorzieningen die in de woonstraten of in de groenstroken een plek kunnen krijgen. De plaats van deze speelplekken is **niet** aangegeven op de afbeelding 'Groen- en speelvoorzieningen'.



Groen en speelvoorzieningen

 groenvoorzieningen

 speelplek / speelvoorziening

*Groen- en speelvoorzieningen*

## **4.6 Water en vaarverbindingen**

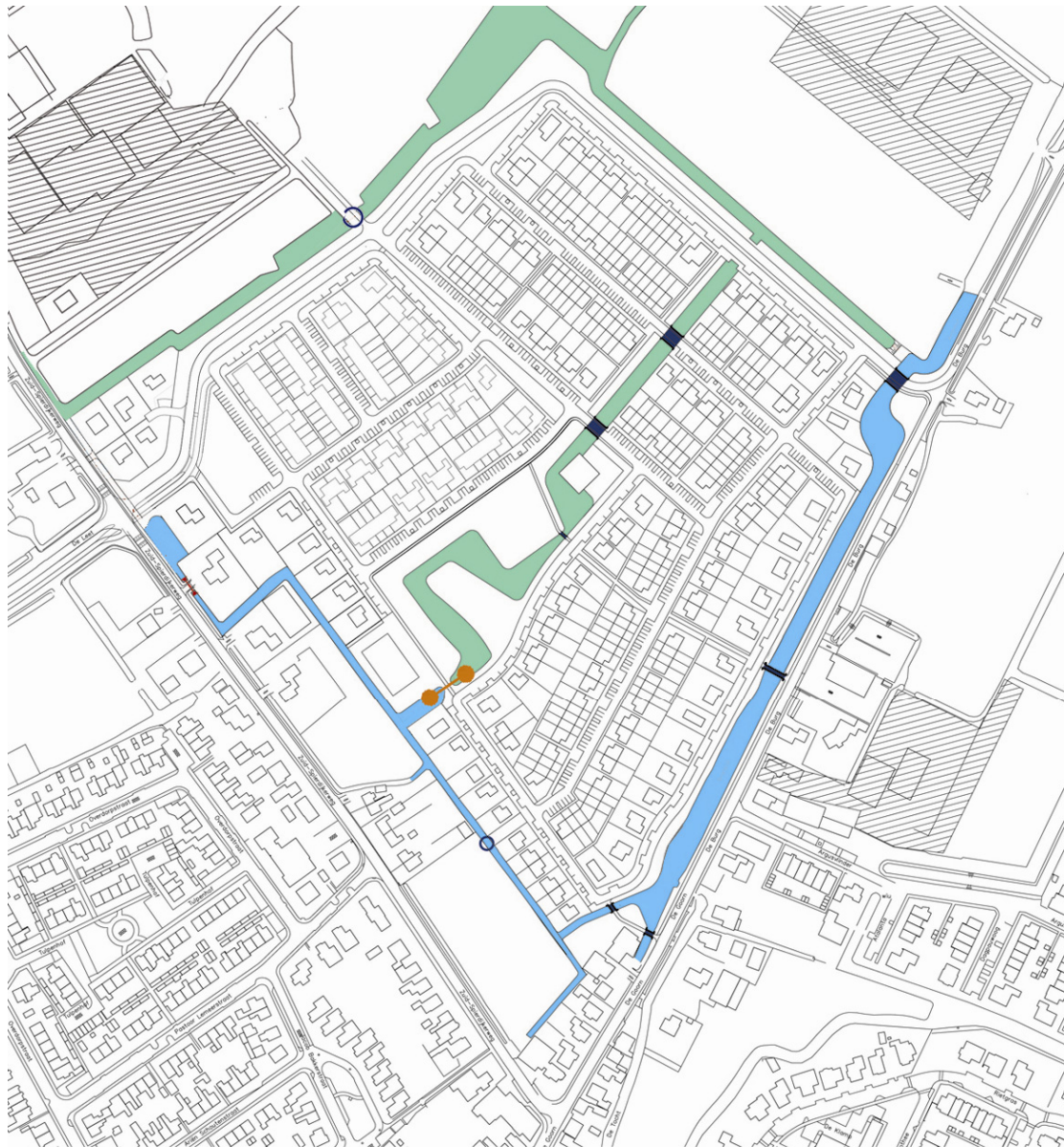
### **4.6.1 Waterstructuur**

In het oppervlaktewater wordt een onderscheid gemaakt tussen hoogwater en laagwater. Het hoogwater bevindt zich langs de west- en zuidrand van het plangebied en bestaat voor het overgrote deel uit bestaande waterlopen. In de verkaveling is de verbinding tussen de verschillende waterlopen verbeterd.

De Burgtsloot vormt de zuidelijke begrenzing van het woongebied en behoort eveneens tot het hoogwater. Deze watergang maakt deel uit van een recreatieve vaarroute tussen De




Goorn en het buitengebied. Mogelijk worden ook enkele woningen aan de westzijde van het plangebied aangesloten op deze vaarroute. Het overige water in het plangebied wordt gevormd door laagwater. Dit laagwater bestaat uit een centraal waterelement dat door het hart van het woongebied loopt en een ruime waterzone langs de buitenrand.




**water en waterverbindingen**

 laagwater

 hoogwater doorvaarbaar

 brug

 duiker

 brug optioneel

 spoelleiding

*Waterstructuur en vaarverbindingen*

#### 4.6.2 Bruggen en duikers

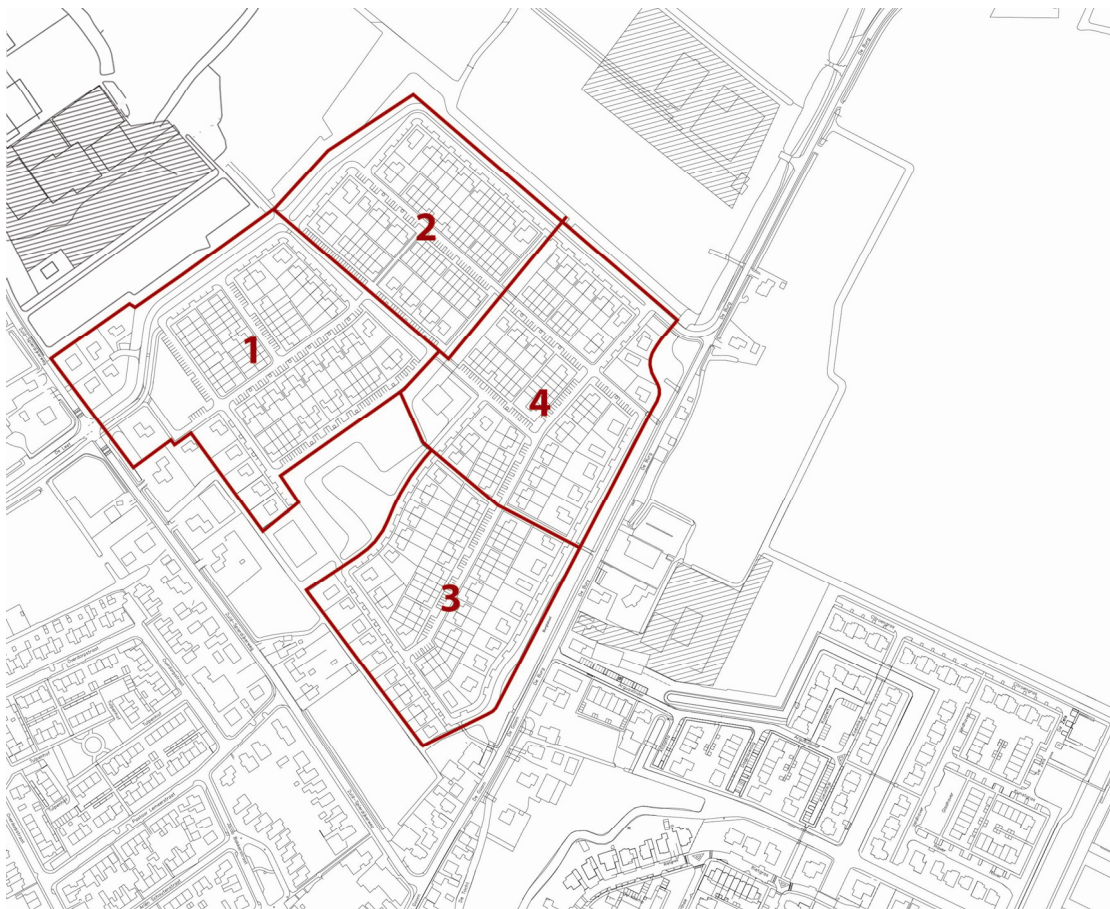
Een groot deel van de verbindingen over de watergangen zullen uitgevoerd worden als brug. Met name worden bruggen gerealiseerd bij de Burgtsloot, omdat deze onderdeel is van een recreatieve vaarroute. Bij het centrale waterelement wordt uitgegaan van bruggen of duikers, met oog voor de ruimtelijke kwaliteit en de recreatieve meerwaarde voor kleinschalige vaartuigen en schaatser. De verbinding tussen het centraal waterelement en de waterzone langs de buitenrand wordt uitgevoerd als een spoelleiding.

Aan de westzijde wordt de optie opgehouden om een brug te realiseren om een verbinding voor langzaam verkeer te kunnen realiseren. Aan de noordzijde wordt eveneens een optie opgehouden om een brug te realiseren ten behoeve van de bereikbaarheid van het aangrenzende perceel. Deze laatste brug krijgt een maximale overspanning van 8 meter.

#### 4.7 Fasering

Uitgangspunt is een gefaseerde realisatie van het nieuwe woongebied. Daarbij wordt uitgegaan van een indeling in vier delen. Al naar gelang de vraag worden deze fasen onderverdeeld. De eerste fase zal in twee delen worden uitgevoerd.

Het uitgangspunt is, dat steeds in alle categorieën aanbod is. Deze fasering is gebaseerd op functionele gronden (scheiding van woon- en bouwverkeer) en economische motieven en hangt samen met de aanleg van de Verlengde Leet. De uiteindelijke realisatietijd zal afhangen van met name de marktsituatie en de woningbehoefte.



Fasering

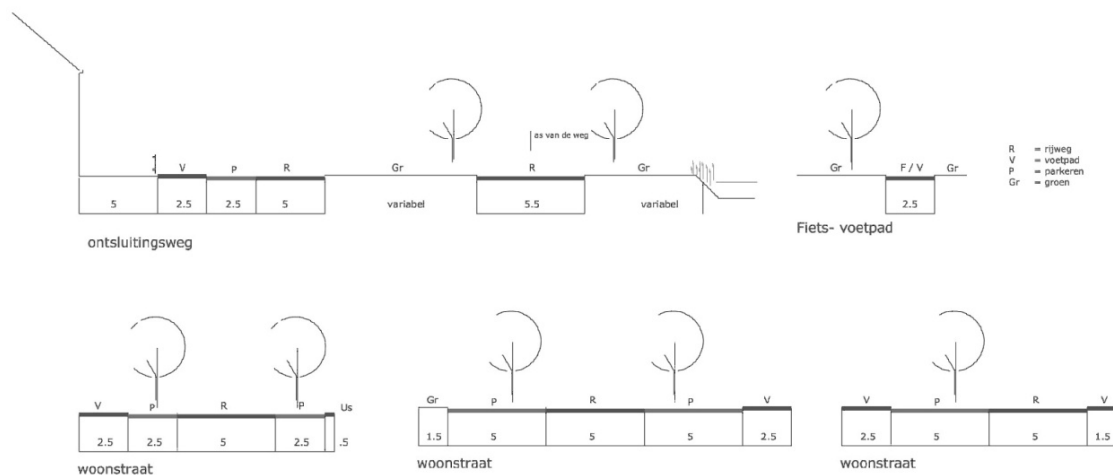
## 4.8 Profielen

Uitgangspunt is dat er ruime openbare profielen worden gerealiseerd, waarbij er ruimte is voor bomen en hagen of heestervakken. De maatvoering die in de verkaveling van het woongebied is gehanteerd bestaat in hoofdlijnen uit:

Rijweg	5,00 m.
Fiets-voetpaden	2,50 m.
Hoofdtrottoir	2,50 m.
Subtrottoir	1,50 m.
Haaksparkeren	5,00 m.
Langsparkeren	2,50 m.
Nieuwe watergangen	6,00 m. (minimaal)

Een uitzondering vormen enkele verkeersluwe woonstraten langs het centrale park en langs de Burgtsloot. Daar is een rijbaanbreedte van 4,50 m. aangehouden. De parallelweg langs de Verlengde Leet heeft een rijbaanbreedte van 5,00 m., uitgaande van tweerichtingsverkeer en fietsers. De Verlengde Leet heeft als gebiedsontsluitingsweg een grotere rijbaanbreedte, namelijk 5,50 m. Door de toepassing van ruime groene profielen langs deze weg wordt niet alleen een hoge ruimtelijke kwaliteit bereikt, maar ook voldoende afstand aangehouden ten opzichte van de aangrenzende woonbebouwing met het oog op de geluidhinder.

Een groot deel van de woonstraten krijgt een asymmetrisch profiel, waarbij aan één kant van de weg haakse parkeerplaatsen worden gerealiseerd. De rijbaan wordt daarbij begeleid door een enkele bomenrij. Om binnen het woongebied variatie tot stand te brengen zijn enkele afwijkende profielen gerealiseerd, waarbij sprake is van een symmetrische indeling met bomen en/of parkeerplaatsen aan weerskanten van de rijbaan. Dit is met name het geval bij enkele straten en paden die leiden naar het centrale park.



### Profielen

## 4.9 Duurzaamheid

Duurzaamheid is voor een groene gemeente als Koggenland vanzelfsprekend. De gemeente zet zich bij de verschillende nieuwe woningbouwprojecten dan ook in duurzame ontwikkeling de ruimte te geven. De visie van de gemeente is gericht op doelmatigheid en efficiëntie. Gekozen wordt voor die maatregelen die goed passen in de landschappelijke en stedenbouwkundige context en verder wordt gekozen voor die maatregelen waarbij met doordachte keuzes en investeringen goede resultaten gehaald kunnen worden.

#### 4.9.1 Stedenbouwkundige opzet

Kwaliteit en duurzaamheid zijn bij de ontwikkeling van De Burgh als uitgangspunt genomen. In het stedenbouwkundig plan voor de Burg komt het aspect duurzaamheid tot uitdrukking in:

- Een zorgvuldige inpassing in het landschap;
- Goed aansluiten op, en gebruik maken van bestaande structuren;
- Een heldere opzet en een goede maatvoering van het stedenbouwkundig plan die de tijd kan doorstaan;
- Een hoofdopzet die een flexibele invulling mogelijk maakt;
- Goede maatvoering buitenruimte;
- Goede maatvoering percelen;
- Zorgvuldig samenspel woning-straat-groen-water;
- Een hoge belevingswaarde die uitnodigt tot langdurig en zorgvuldig gebruik;
- Mogelijkheid om plaatselijk andere functies bij te mengen in het woongebied;
- Voldoende mogelijkheden voor oriëntatie van woningen en/of dakvlakken op de zon ten behoeve van het benutten van zonne-energie;
- Voldoende waterberging;
- Ruime aanwezigheid van bevaarbaar open water;
- Doorgaande waterstructuur;
- Veel natuurlijke, doorgaande oevers langs de watergangen;
- Goede waterkwaliteit door toepassing natuurlijke oevers;
- Scheiden van schoon regenwater en afvalwater, afkoppelen verhard oppervlak (wegen en daken);
- Kunstwerken als verrijking, bijzondere aandacht voor bruggen, bruggenhoofden, duikers etc. in relatie tot doorgaande oever;
- Ruime aanwezigheid van groen, diverse groenvoorzieningen verspreid door de wijk, ruime aanwezigheid van bomenrijen en lanen, ruim bemeten boomspiegels.
- Aanleg van de Verlengde Leet om verkeer duurzaam veilig af te wikkelen en de omgeving te ontlasten;
- Voldoende afstand woningen tot Verlengde Leet;
- Afscherpende woonrand langs de Verlengde Leet;

Duurzaamheid nog verder te verdiepen. Daarbij is te denken aan:

- Flexibiliteit en uitbreidbaarheid van woningen;
- Zonnecollectoren/zonnecellen op het dak en aan de gevel;
- Energie- efficiëntie van de woningen;
- Een keuze voor duurzame materialen voor zowel architectuur als buitenruimte;
- Energiezuinige straatverlichting;
- etc.

Een en ander is nog volop in ontwikkeling. In dit stadium van de planvorming is er voor gezorgd dat het stedenbouwkundig plan, beeldkwaliteitplan en bestemmingsplan zodanig zijn opgesteld en op elkaar zijn afgestemd dat in de verdere uitwerking ruimte wordt geboden aan duurzame initiatieven en deze ook worden gestimuleerd.

#### 4.9.2 Duurzaamheidsprestatie

Met betrekking tot duurzaamheid zijn op regionaal niveau de meest recente afspraken opgenomen. In het Regionaal Actieprogramma Wonen Noord-Holland Noord 2011-2015



regio West-Friesland, december 2011 is, in het kader van het kwalitatief woningbouwprogramma van de regio, het volgende opgenomen.

Energiebesparing in de woningbouw levert een wezenlijke bijdrage aan het terugdringen van de CO<sub>2</sub>-uitstoot en is van belang om te komen tot een duurzame kwaliteitsverbetering van het woon- en leefklimaat. Energiebesparing is op termijn ook goed voor de portemonnee van de burger en levert meer wooncomfort op. De regio zet niet alleen in op duurzaam materiaalgebruik en energiezuinigheid, maar ook op levensloopgeschiktheid en veiligheid. Voor het bepalen van de duurzaamheidsprestatie in de nieuwbouw kiest de regio voor het instrument GPR gebouw (met de onderdelen: energie, gezondheid, milieu, gebruikskwaliteit en toekomstwaarde). De regio hanteert daarvoor een groeimodel waarbij, voor het jaar 2012, op basis van GPR gebouw op alle modules minimaal een 7 wordt gescoord. Dit niveau is met een doordachte keuze en weinig meerkosten te realiseren. Voor het jaar 2015 ligt de ambitie hoger met een gemiddelde score van 8 op basis van GPR-gebouw. (Op basis van de in 2015 aangescherpte norm van een EPC van 0,4 is een score van 8 het wettelijke niveau).

De primaire afspraak die hieruit volgt: de regio toetst nieuwbouwplannen aan het instrument GPR-gebouw waarbij de ambitie is dat in 2012 op alle modules ten minste een 7 wordt gescoord en in 2015 een 8 op de module energie.

De regio heeft, met de keuze voor de GPR systematiek, gekozen voor een doelmatige aanpak. Daarbij zijn met relatief geringe kosten goede resultaten te halen. Dezelfde systematiek wordt regiobreed toegepast. Zo zijn projecten in de regio goed vergelijkbaar en toetsbaar. De gekozen systematiek is in overeenstemming met de visie van de gemeente Koggenland. De gemeente Koggenland heeft ingestemd met de ambitie die is afgesproken in de het RAP. Gedurende de ontwikkeling van de wijk zullen de nieuwbouwplannen hieraan getoetst worden. Voor 2012 geldt daarbij de GPR score van 7. De ontwikkelende partij is in de bouwpraktijk reeds gewend om te werken met een gemiddelde GPR van 7, en zal deze waarde ook voor De Burgh hanteren. Voor de verdere planperiode zal de gemeente Koggenland de woningbouwontwikkeling toetsen aan de regionale ambitie. Conform de regionale afspraak is de GPR score daarbij tenminste 7. De ontwikkeling van de wijk vindt gefaseerd plaats. Per fase zal in overleg tussen gemeente en ontwikkelende partijen het duurzaamheidsniveau worden overeengekomen dat recht doet aan de landelijke trend en de gemeentelijke en regionale ambities.

De gemeente Koggenland voert voor invulling van duurzaamheidsambities en de ambities ten aanzien van energiebesparing bij de verschillende woningbouwontwikkelingen in de gemeente regelmatig overleg met het CO<sub>2</sub>-servicepunt.

Ten aanzien van de invulling van de beoogde GPR score is het uitgangspunt een goede basiskwaliteit van de woning en een robuust maatregelenpakket waarbij de verhouding tussen energieprestatie en investering optimaal is. Robuuste maatregelen zijn bewonersonafhankelijk en/of sluiten perfect aan op bewonersgedrag.

Uit de praktijk blijken de volgende bouwtechnische en installatietechnische maatregelen het meest doelmatig:

1. Goede woningoriëntatie
2. Een ontwerp met aandacht voor energie
3. Goede schilisolatie en ventilatie
4. Lagetemperatuurverwarming

Op basis van deze uitgangspunten wordt een op maat gesneden pakket samengesteld. De gemeente ziet er in de praktijk op toe dat de beoogde energieprestatie ook daadwerkelijk wordt gehaald. De gemeente hanteert hiervoor het instrument 'BouwTransparant'.

BouwTransparant is een instrument om gemeenten, milieudiensten en bouwende partijen te ondersteunen in het realiseren van de EPC, zoals vastgelegd in de bouwvergunning. De EPC geeft de energieprestatie weer. Dit is een onderdeel van de GPR score van het gebouw. BouwTransparant geeft partijen inzicht in de daadwerkelijke gerealiseerde Energie Prestatie Coëfficiënt van de woning en maakt afwijkingen zichtbaar. Het instrument houdt in dat woningen in de praktijk worden 'doorgemeten' op isolatiewaarde, kierdichtheid, koudebruggen etc. Aan de hand van het onderzoek wordt bepaald of de beoogde EPC gehaald wordt.

Door inzicht te krijgen in welke mate de uitgangspunten van de EPC-berekening in de praktijk worden gerealiseerd, kunnen gemeenten invulling geven aan het wettelijk toezichtstaak en kunnen bouwers aantonen dat zij kwalitatief goed bouwen. BouwTransparant toont aan dat er goed gebouwd is of maakt fouten inzichtelijk, zodat hiervan geleerd kan worden. Het instrument wordt door het CO<sub>2</sub>-Servicepunt beschikbaar gesteld in opdracht van de provincie Noord-Holland. Bij verschillende woningbouwprojecten binnen de gemeente Koggenland wordt dit instrument ingezet. Voor de komende jaren zijn er reeds middelen beschikbaar om BouwTransparant in te zetten voor de onderhavige ontwikkeling.

#### **4.9.3 Conclusie**

De combinatie van een doordacht duurzaam stedenbouwkundig plan, het duurzaam inrichten van de openbare ruimte en het realiseren van een goede duurzaamheidsprestatie zorgen ervoor dat De Burgh een duurzaam en toekomstbestendige woonwijk zal worden. Het voorliggende bestemmingsplan biedt de ruimte om bovenstaande uitgangspunten daadwerkelijk vorm te geven gedurende de ontwikkeling van de wijk.

Voor De Burgh is vanaf het begin rekening gehouden met duurzaamheid en toekomstbestendigheid. Dit stopt niet met de vaststelling van het bestemmingsplan. Het traject wordt vervolgd bij de ontwikkeling van bouw- en inrichtingsplannen voor de wijk, op basis van het voorliggende bestemmingsplan.

Op het niveau van het stedenbouwkundig plan en het bestemmingsplan is de goede basis gelegd om, bij de daadwerkelijke uitvoering, de wijk op duurzame wijze vorm te geven.

#### **4.10 Beeldkwaliteit**

In het stedenbouwkundig plan is een heldere structuur neergelegd die zorgvuldig aansluit op de omgeving. Het is de bedoeling om in de verdere uitwerking het stedenbouwkundig plan, de inrichting van het openbaar gebied en de architectuur tot een samenhangend geheel te maken. Daarom is een beeldkwaliteitplan opgesteld dat daarvoor de richtlijnen geeft. Het beeldkwaliteitplan De Burgh is een apart document dat tegelijk met het bestemmingsplan wordt vastgesteld. In deze paragraaf worden de belangrijkste elementen toegelicht. Verder wordt verwezen naar het Beeldkwaliteitplan De Burgh<sup>1</sup>.

##### *buitenruimte*

Voor de buitenruimte wordt inspiratie gezocht in het omliggend, Westfries polderlandschap. Het overzichtelijk polderlandschap met soms grillige slotenpatroon en dan weer heldere lijnen bieden interessante aanknopingspunten welke kunnen worden doorvertaald in de inrichting van de buitenruimte van het nieuwe woongebied. Ook van belang zijn de beplantingsstructuren welke in de polders voor een spannend massa-ruimte-spel zorgen. In de nieuwe woonwijk worden beplantingen ingezet om doorzichten te benadrukken, structuren te accentueren, maar ook om tuinen te begrenzen.

De poldersfeer vertaalt zich vooral bij de grotere ruimtes, waar meer ruimte is voor groen en water. In de tussenliggende straten is sprake van een samenhangende en

---

<sup>1</sup> Beeldkwaliteitplan De Burgh, Vollmer & Partners, 2013



kwaliteitsvolle inrichting. Elke straat komt echter uiteindelijk uit op één van de grotere ruimtes. Het landschappelijk thema is daardoor altijd latent aanwezig. Bij de verdere uitwerking van de buitenruimte kunnen deze thema's nader vorm krijgen en worden uitgebouwd.

#### *Landschappelijke elementen*

Elementen die zich lenen voor herinterpretatie in de context van het nieuwbouwo gebied zijn:

- Het toepassen van een herkenbaar en bevaarbaar slotenpatroon met plaatselijk ruimte voor rietoevers en plasdraszones, zowel op de overgang naar omliggend landschap als in het centrale parkdeel van de nieuwbouwo locatie;
- Fraaie, natuurlijke overgangen van de woonwijk naar omliggend landschap waar groen en water hand in hand gaan;
- Open parkruimte met plek voor water, natuurvriendelijke (riet)oevers en beplantingen;
- Het tot stand brengen van een gebiedseigen, groen & bomenrijk milieu door ruime toepassing van bomen;
- De situering van groenvoorzieningen op markante, goed zichtbare plekken en door de toepassing van hagen en houtwallen;
- De toevoeging van fraaie solitairen en boomgroepen langs de oevers van het water;
- Het gebruik van bomenlanen (tweezijdig) en bomenrijen (eenzijdig).

#### *Architectuur*

De architectonische kenmerken van het nieuwbouwo gebied zullen grotendeels geënt zijn op streekeigen, dorpse kwaliteiten. Een zorgvuldige aansluiting op bestaande structuren staat daarbij voorop.

#### *Dorpse karakteristieken*

Op enkele specifieke plekken na, is de sfeer dorps. Aan zowel de west/ als de zuidzijde van het plangebied wordt concreet aansluiting gezocht op de bestaande linten. De lintbebouwing is divers, in verschijningsvorm en typologie, maar heeft toch enkele typische kenmerken die in het beeldkwaliteitplan vertaald kunnen worden.

#### *Bijzonderheden*

Binnen het gebied is een aantal plekken aangeduid waarvan de architectuur bijzondere aandacht verdient:

- De buitenrand van de wijk, langs de nieuwe ontsluitingsweg dient duidelijk geritmeerd te worden door kloeke, vrijstaande villa's;
- Aan enkele grote groene plekken dient een bijzonder woningtype gerealiseerd te worden;
- In het centrale deel is een bijzonder accent gedacht;
- Een aantal hoekwoningen op belangrijke punten in het plan krijgt bijzondere aandacht, met name ten aanzien van een tweezijdige oriëntatie (geen blinde kopgevels).



## **5 MOTIVERING BOUWEN BUITEN BBG**

De Burgh valt buiten het Bestaand Bebouwd Gebied (BBG) zoals aangeduid in de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie (PRVS).

De Provincie Noord-Holland is terughoudend in de ontwikkeling van nieuwe woningbouw buiten het Bestaand Bebouwd Gebied.

Voorheen diende bij de provincie, op grond van de PRVS, een ontheffing te worden aangevraagd voor ontwikkelingen buiten BBG. Daarbij moesten nut en noodzaak worden aangetoond en de landschappelijke inpassing worden verantwoord.

Inmiddels is de procedure gewijzigd. Gemeenten hoeven dan geen ontheffing meer aan te vragen voor stedelijke ontwikkelingen in het landelijk gebied. In plaats hiervan stelt de provincie in de PRVS regels, waarbinnen van het verbod op dergelijke ontwikkelingen mag worden afgeweken. Deze zijn vergelijkbaar met de voorwaarden waaronder de provincie ontheffing verleende. In de nieuwe situatie dient een gemeente er zelf zorg voor te dragen dat zij binnen de afwijkingsregels blijft bij een door haar gewenste stedelijke ontwikkeling in het landelijk gebied. In het kader van de bestemmingsplanprocedure bewaakt de provincie het beleid.

Over het onderhavige bestemmingsplan is uitgebreid overleg gevoerd met de provincie Noord-Holland ten aanzien van het woningbouwbeleid en met de Adviescommissie Ruimtelijke Ontwikkeling van de provincie.

Nut en noodzaak zijn hierbij aangetoond en de provincie is hiermee akkoord. Ook is een positief advies van de ARO verkregen op het plan.

In dit hoofdstuk wordt aangegeven hoe de ontwikkeling zich verhoudt tot het provinciale woningbouwbeleid en wordt gemotiveerd op welke manier de ontwikkeling is ingepast in het Westfriese landschap.

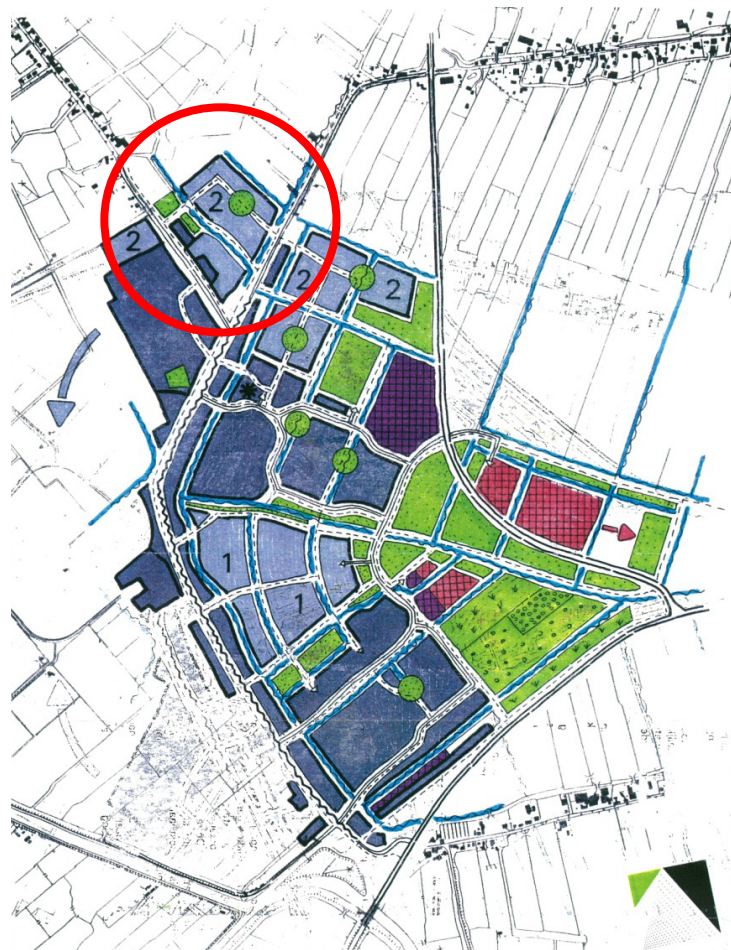
### **5.1 Historisch perspectief**

Het plan voor De Burgh is al geruime tijd onderdeel van het beleid op verschillende schaalniveaus. Zowel in het beleid van de gemeente, als in het beleid van de regio, als in het beleid van de provincie is de ontwikkeling van De Burgh reeds lange tijd voorzien.

Op basis van dit beleid is de gemeente, in samenwerking met de ontwikkelende partijen, gestart met de planvoorbereiding en zijn partijen de (financiële) verplichtingen aangegaan die horen bij de ontwikkeling van een nieuwe woonwijk.




### Structuurschets Avenhorn/de Goorn

In 1992 heeft de raad van de (toenmalige) gemeente Wester-Koggenland de structuurschets Avenhorn/de Goorn vastgesteld. De onderhavige woningbouwlocatie is daarin reeds opgenomen. De structuurschets is tot stand gekomen in overleg met de provincie Noord-Holland.



Uitsnede structuurschets Avenhorn/De Goorn, 1992

#### WONEN

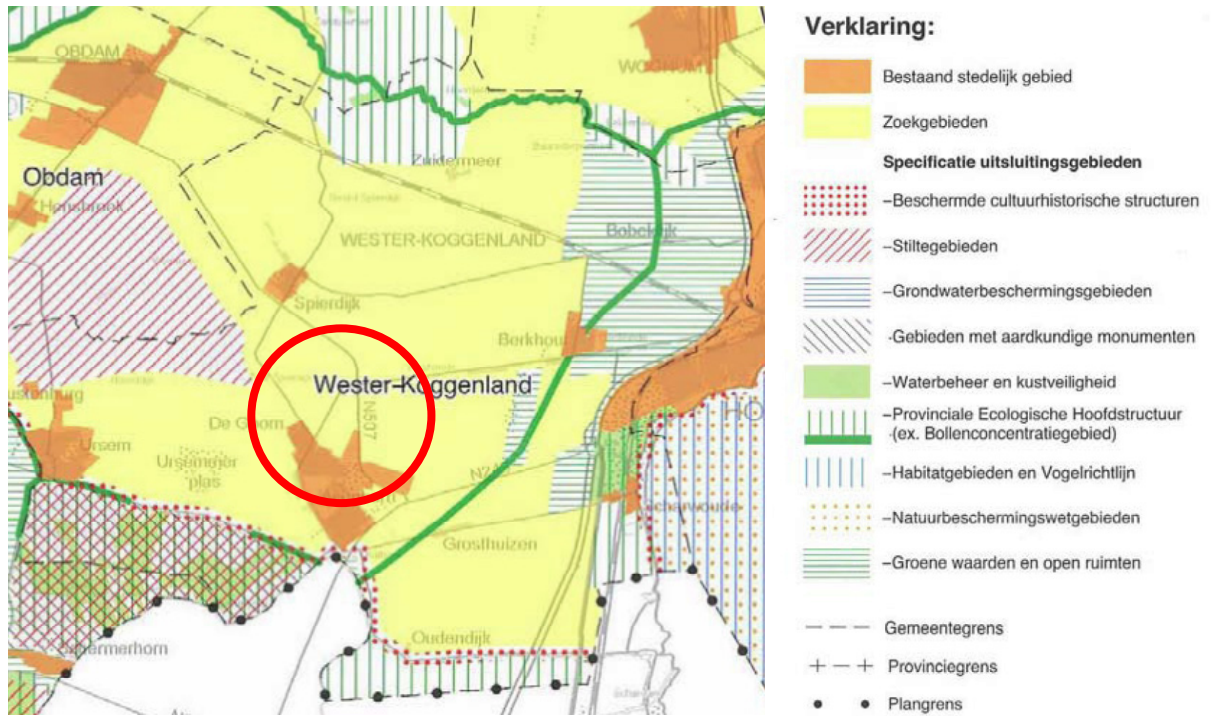
-  bestaand
-  1 nieuwbouw fase 1
-  2 nieuwbouw fase 2

### Vorbereidingsbesluit

In 2006 is door de gemeente Koggenland het voorbereidingsbesluit vastgesteld voor deze woningbouwlocatie.

### Ontwikkelingsbeeld Noord-Holland Noord

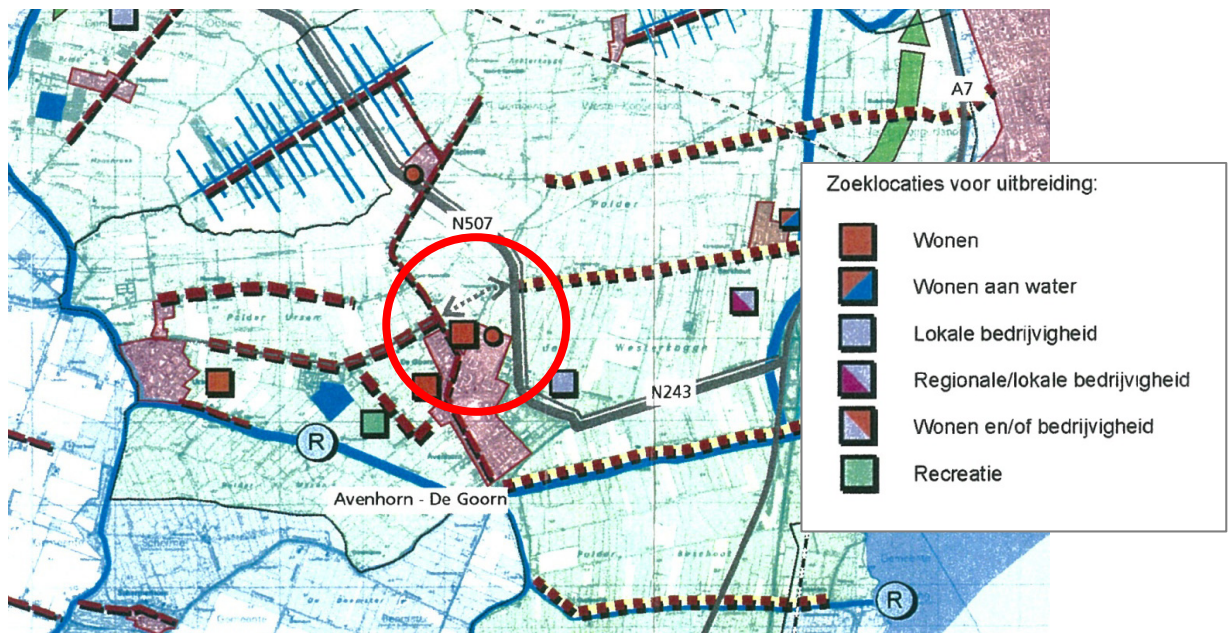
In oktober 2004 is door de provincie het Ontwikkelingsbeeld Noord-Holland Noord vastgesteld als streekplan (de voorloper van de huidige Structuurvisie Noord-Holland 2040). Daarin wordt de ontwikkeling van de onderhavige woningbouwlocatie, onder voorwaarden, mogelijk gemaakt. De locatie is aangegeven als zoekgebied voor stedelijke functies. Het beleid is erop gericht nieuwe stedelijke functies te laten plaatsvinden aansluitend aan het bestaand stedelijk gebied. Voor woningbouw geldt dat de eigen woningbehoefte vertrekpunt, en minimumopgave is.



*Uitsnede Ontwikkelingsbeeld Noord-Holland Noord*

**OWO Structuurplan**

In 2006 is het Structuurplan voor de gemeenten Obdam-Wester-Koggenland-Opmeer vastgesteld. Zowel op de plankaart als de tekst wordt de ontwikkeling van deze woningbouwlocatie expliciet mogelijk gemaakt. De totstandkoming van deze structuurvisie heeft in nauw ambtelijk en bestuurlijk overleg met de provincie Noord-Holland plaatsgevonden.



*Uitsnede visiekaart Structuurplan OWO, 2006*



#### *Krediet aankoop gronden*

In 2006 is door de gemeenteraad een krediet ad € 635.000 beschikbaar gesteld voor de aankoop van gronden voor deze woningbouwlocatie. In verband met de voorgenomen gemeentelijke herindeling is door Gedeputeerde Staten concreet goedkeuring verleend aan deze transactie.

#### *Verkeerscirculatieplan Koggenland-de Leet*

In 2006 is in opdracht van de gemeente een verkeerscirculatieplan opgesteld naar de verkeerskundige effecten van deze woningbouwlocatie. De uitkomst van het verkeersonderzoek is mede bepalend geweest voor de locatiekeuze.

#### *Ontwikkelingsovereenkomst*

In 2006 is het raadsbesluit genomen tot bekrachtiging van de ontwikkelingsovereenkomst met de ontwikkelende partij. Daarbij zijn de (financiële) verplichtingen tussen de partijen vastgelegd.

#### *Stedenbouwkundig plan*

In 2006 is door de gemeente de opdracht verstrekt voor het opstellen van een stedenbouwkundig plan, bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan voor deze woningbouwlocatie.

#### *Vorbereidingskrediet*

In 2007 is het raadsbesluit genomen tot vaststelling van een voorbereidingskrediet ad € 100.000 voor de ontwikkeling van de woningbouwlocatie.

#### *Gemeentelijke Structuurvisie 2009-2020*

In 2009 is het raadsbesluit genomen tot vaststelling van de gemeentelijke Structuurvisie 2009-2020. De ontwikkeling van de onderhavige woningbouwlocatie is hierin opgenomen. Voor Gedeputeerde Staten van Noord-Holland is er geen aanleiding geweest te reageren op de structuurvisie.



*Uitsnede gemeentelijke structuurvisie 2009-2020*

#### *Voorontwerpbestemmingsplan Buitenplaats De Burgh*

In januari 2010 is het voorontwerpbestemmingsplan Buitenplaats De Burgh afgerond en ter inzage gelegd. In juni 2010 is door de provincie Noord-Holland aangegeven dat meer aandacht besteed dient te worden aan de cultuurhistorische en landschappelijke verantwoording van het plan en dat voor de vaststelling van het bestemmingsplan een ontheffing nodig is op basis van de Provinciale Ruimtelijke Verordening, zodra deze in werking is getreden. De gevraagde verantwoording is door de gemeente Koggenland opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan.

#### *Aanvraag ontheffing*

In juli 2010 is door de gemeente Koggenland een eerste ontheffingsverzoek ingediend op grond van de PRVS. In januari 2011 laat de provincie Noord-Holland weten dat moet worden voldaan aan de eisen van de -in de tussentijd vastgestelde- PRVS. In februari 2011 is daarop een herhaalde aanvraag ingediend.

#### *Ontwerpbestemmingsplan*

In februari 2011 is het ontwerpbestemmingsplan Buitenplaats De Burgh afgerond en ter inzage gelegd. Gedeputeerde Staten dienen op formele gronden een zienswijze in omdat zij nog niet hebben kunnen beslissen op het ingediende verzoek om ontheffing.

#### *Bestemmingsplan*

In 2012 wordt de vaststelling van het bestemmingsplan voorbereid. Inmiddels hebben GS besloten de PRVS te wijzigen in die zin dat geen separate ontheffingsprocedure meer is vereist. In de periode 2012-2013 wordt de motivering voor het bouwen buiten BBG nogmaals voorgelegd aan de provincie en wordt overeenstemming bereikt over nut en noodzaak (zie hiervoor 5.2 t/m 5.4). In intensief overleg met de ARO wordt een positief advies bereikt over de landschappelijke inpassing van de ontwikkeling (zie hiervoor 5.5).

### **5.2 Provinciaal beleid t.a.v. het bouwen buiten BBG**

In juni 2010 is de Structuurvisie Noord Holland 2040 vastgesteld, met daaraan gekoppeld de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie (PRVS). De structuurvisie en verordening zijn op 1 november 2010 in werking getreden. Op 23 mei 2011 is de eerste herziening door Provinciale Staten vastgesteld van de Structuurvisie Noord-Holland 2040 vastgesteld en de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie. Een wijziging van de verordening ten aanzien van het bouwen buiten BBG is op 27 maart 2012 door GS vastgesteld. Na vaststelling door PS is de gewijzigde verordening in werking getreden.

In de Structuurvisie is sterker dan voorheen ingezet op het beperken van woningbouwontwikkeling buiten het reeds Bestaande Bebouwde Gebied in de provincie. Dat betekent dat uitbreidingsplannen die al in voorbereiding zijn genomen, op basis van het eerdere beleid, niet zonder meer voortgezet mogen worden.

Uitgangspunt van de provincie is om de steden optimaal te benutten en de landschappen open houden, maar ook ruimte bieden aan de economie en woningbouw. Dat is vertaald in beleid waarbij de gemeenten binnen bestaand bebouwd gebied een grote beleidsvrijheid hebben gekregen om het grondgebied in te richten.

De Provincie zorgt dat ontwikkelingen die buiten bestaand bebouwd gebied tot stand komen, plaatsvinden op basis van de karakteristieke eigenschappen van het Noord-Hollandse cultuurlandschap, het zogenaamde Landschaps-DNA. Ontwikkelingen buiten bestaand bebouwd gebied zijn pas mogelijk na het aantonen van nut en noodzaak en het verkennen van binnenstedelijke verdichtings- en transformatiemogelijkheden.

Het beleid is verder uitgewerkt in de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie. In analogie met het eerdere ontheffingsstelsel dient de volgende motivering (in het bestemmingsplan) te worden gegeven:

- *Motivering vanuit woningbouwbehoefte*  
De noodzaak van nieuwe woningbouw wordt aangetoond aan de hand van de relevante provinciale en regionale beleidsdocumenten.
- *Motivering vanuit mogelijkheden binnen BBG*  
Er wordt aangetoond dat nieuwe woningbouw niet kan worden gerealiseerd door herstructureren, intensiveren, combineren of transformeren binnen bestaand bebouwd gebied.
- *Verantwoording landschappelijke inpassing*  
Er wordt aangetoond dat de ruimtelijke kwaliteitseis in geval van verstedelijking in het landelijk gebied in acht wordt genomen.

### **5.3 Motivering vanuit woningbouwbehoefte**

#### **5.3.1 Beleidsuitgangspunten**

In de PRVS worden de volgende documenten als uitgangspunt voor het motiveren van de noodzaak voor nieuwe woningbouw genomen:

- Gebiedsdocumenten Noord-Holland Noord 2010-2020 en Metropoolregio Amsterdam 2010-2020 (vastgesteld in 2009);
- Provinciale woningbouwmonitor (jaarlijks opgesteld en vastgesteld);
- Provinciale woonvisie 2010-2020 (27 september 2010);
- Regionale Actieprogramma's (worden vastgesteld in 2011/2012).

In de 7 West-Friese gemeenten is de Kadernota Woonvisie West-Friesland vastgesteld. Instemming door de 7 West-Friese gemeenten heeft plaatsgevonden op 9 december 2011. De Kadernota heeft gediend als belangrijke bouwsteen voor het regionale actieprogramma (RAP) voor West-Friesland. Instemming door de 7 West-Friese gemeenten heeft plaatsgevonden op 23 februari 2012. Op 24 april 2012 hebben Gedeputeerde Staten van Noord-Holland de RAP voor West-Friesland vastgesteld, waarbij een voorbehoud is gemaakt ten aanzien van bouwen buiten Bestaand Bebouwd Gebied (BBG).

Een ander aandachtspunt is het verschijnen van de provinciale nota 'Nut en noodzaak Wonen buiten Bestaand Bebouwd Gebied, juli 2011'. Dit document bestaat uit twee delen: een deel over het proces van een verzoek tot ontheffing, en een inhoudelijk deel met de onderdelen waarop het verzoek tot ontheffing zal worden beoordeeld. Het gedeelte over proces is niet meer relevant na wijziging van de PRVS. Wel relevant is het punt dat de nota rekening houdt met een 'gezonde overcapaciteit' aan plannen. Met een overplanning van maximaal 30 % per regio wordt ingestemd, mits deze 30 % niet de geprognosticeerde vraag voor de daaropvolgende periode overschrijdt. Hierbij is uitgegaan van een flexibele programmering en de ervaring dat planuitval zich voor doet (doorgaans circa 30%).

In de paragrafen 5.3.2 tot en met 5.3.6, waarin de verschillende beleidsdocumenten worden behandeld, is deze 'gezonde overcapaciteit' niet als extra opgave verwerkt. De woningbouwopgave wordt weergegeven zoals deze oorspronkelijk in de beleidsdocumenten staat.



### 5.3.2 Gebiedsdocument Noord-Holland Noord

In 2009 is het Gebiedsdocument Noord-Holland Noord 2010-2020 vastgesteld. In dit Gebiedsdocument geven de overheden uit de regio Noord-Holland Noord (gemeenten en provincie) gezamenlijk hun visie op de ontwikkelingsopgaven voor de Kop van Noord-Holland, Regio Alkmaar en West-Friesland. De oriëntatie is breder dan alleen de woningbouwopgave. Als missie geldt het realiseren van een duurzaam en bereikbaar Noord-Holland Noord met een evenwichtige woon/werkbalans en behoud en versterking van zowel de unieke landschappelijke en stedelijke kwaliteiten als van het voorzieningenniveau in de vitale plattelandskernen.

#### *Brede visie*

In de visie wordt allereerst ingegaan op het belang van het toewerken naar een duurzame en bereikbare regio. Vervolgens volgt een beschrijving van de verstedelijkingsambities van de regio. Hieruit vloeien verschillende ontwikkelingsopgaven voort.

De afwisselingen van gevarieerde open landschappen en karakteristieke steden en dorpen zijn belangrijke kernwaarden van Noord-Holland Noord. Het gebiedsdocument zet in op het behoud daarvan. Daarnaast gaat het gebiedsdocument uit van het versterken van de economische positie van de regio, met name door de bereikbaarheid te vergroten en infrastructurele knelpunten op te lossen. De investeringen in de gebouwde omgeving wil Noord-Holland Noord in de eerste plaats doen in de bestaande steden, waardoor optimaal kan worden ingespeeld op de mogelijkheden van een goed openbaar vervoer.

Uitgangspunt is dat economische ontwikkeling niet ten koste gaat van landschappelijke kwaliteit. Gekozen wordt voor een duurzame ontwikkeling op basis van de huidige sterke kwaliteiten van de regio West-Friesland, waaronder rust en ruimte. Het bedrijfsleven in Noord-Holland Noord profileert zich met onderscheidende thema's als water, energie, toerisme, vrijetijdsindustrie en agribusiness. Wat betreft woningbouw kijkt het gebiedsdocument vooruit naar de periode dat delen van de regio Noord-Holland Noord te maken krijgen met bevolkingskrimp.

Een belangrijk punt in het gebiedsdocument is de economische positie van de regio. Met name het verbeteren van de woon-werkbalans is een belangrijke opgave. Het gebiedsdocument zet sterk in op het verbeteren van infrastructuur, waaronder de N23. Daarmee wordt beoogd de druk op de Randstad te verminderen en bij te dragen aan de ruimtelijk economische ontwikkeling van de as Alkmaar-Hoorn. Bij verbeterde bereikbaarheid en verdere economische ontwikkeling (meer banen) ontstaat de mogelijkheid als regio een deel van de woonbehoefte vanuit het noordelijke deel van de Randstad op te vangen.

#### *Woningbouw*

Het gebiedsdocument signaleert dat de beoogde woningbouwtaakstelling voor de periode 2004-2014 niet wordt gehaald. Opvallend is dat de onderproductie niet heeft geleid tot meer spanning op de woningmarkt. De markt is zelfs iets meer ontspannen en de vraag naar bepaalde categorieën woningen neemt af. Daar staat tegenover dat de doorstroming stagneert, wat slecht is voor het goed functioneren van de woningmarkt. Dit leidt ertoe dat specifieke doelgroepen, waaronder starters, steeds moeilijker toegang tot de woningmarkt krijgen.

De teruglopende vraag wordt overigens niet in alle drie de deelregio's even sterk gevoeld. In de Kop van Noord-Holland is de afname het sterkst en in Regio Alkmaar het minst. De regio West-Friesland zit daar tussenin. Vanwege o.a. de economische en demografische en de gesignaleerde situatie op de woningmarkt is herbezinning op de woningbouwtaakstelling gewenst. Voor de periode 2010-2020 wordt in eerste instantie uitgegaan van een

bevolkingsgroei van in totaal 22.800. Dit leidt tot een netto bouwprogramma van 24.800 woningen, verdeeld over de regio. Deze productie is met name bedoeld voor 'eigen groei', aangevuld met een migratiesaldo. Indien een toenemend aantal bedrijven zich in de regio gaat vestigen, belangrijk in het kader van het meer in evenwicht brengen van de woon/werkbalans, neemt de groei van het aantal huishoudens mogelijk sterker toe.

Deelgebied	2010-2014		2015-2019	
	Woning-behoefte	Beschikbare Capaciteit	Woning-behoefte	Geplande capaciteit
Kop van Noord-Holland	3500	11700	2400	3500
West Friesland	5200	10200	3700	3100
Regio Alkmaar	6000	13500	4000	1600
<b>Totaal</b>	<b>14700</b>	<b>35400</b>	<b>10100</b>	<b>8200</b>

*Bron: provincie Noord-Holland, Woningbouwmonitor 2009*

Uit bovenstaande tabel, zoals opgenomen in het gebiedsdocument, blijkt dat er ruim voldoende plancapaciteit is om de behoefte aan nieuwbouwwoningen op te vangen. Aandachtspunt hierbij is en blijft de daadwerkelijke realisatie. De weergegeven woningbehoefte is gebaseerd op het bouwen voor de zogenaamde 'eigen behoefte', aangevuld met een migratiesaldo zoals dat de afgelopen jaren is gerealiseerd. De regio wil een belangrijk deel, minstens 25 tot 40%, van de nieuwe woningen binnenstedelijk realiseren. Daarnaast kan het vanwege de leefbaarheid van kleine kernen gewenst zijn om, in aansluiting op bestaande kernen, beperkt bouwen in landelijk gebied toe te staan.

Van belang is dat het in Noord-Holland Noord met name gaat om het verbeteren van de kwaliteit. De regio wil nadrukkelijk inzetten op het realiseren van een vraaggericht aanbod van woningen door het ontwikkelen van duidelijk onderscheidende woonmilieus. Een aanbod dat enerzijds concurrerend is met de Metropoolregio Amsterdam en anderzijds inspeelt op de behoefte van woonconsumenten, waaronder met nadruk jongeren en ouderen. Deze inzet vergt een omslag van kwantiteit naar kwaliteit van woningen.

In het gebiedsdocument is een zestal prioritaire ontwikkelingsopgaven benoemd. De samenwerkende overheden zien deze als cruciaal voor het succes van de gekozen strategie, waarbij geldt dat de ene opgave onlosmakelijk samenhangt met de andere.

Het belangrijkste speerpunt ten aanzien van woningbouw in Noord-Holland is beschreven onder de noemer 'Naar een vitaal platteland'. Het open platteland met de vele karakteristieke dorpen vormt een tegenhanger van het aangrenzende sterk verstedelijkte metropoolgebied. Door vergrijzing en het vertrek van jongeren komt de leefbaarheid van de plattelandsgebieden echter onder druk te staan.

Eén van de oorzaken vormt het gebrek aan nieuwbouwmogelijkheden, onder meer als gevolg van de huidige regels en begrenzing van uitsluitingsgebieden. Deze hebben in de praktijk onbedoelde effecten gehad op de kwaliteit van het landelijk gebied. Doordat vrijwel niets meer mag, wordt in de praktijk van alledag met steeds grotere volharding gezocht naar mazen in het net om toch te kunnen bouwen. De optelsom hiervan maakt dat het landschap verrommelt en het groene karakter van kernen verloren gaat. Dit onbedoelde effect staat haaks op de feitelijke doelstelling van het uitsluitingsbeleid, namelijk behoud van natuur en landschappelijke kwaliteit.

Een ander aandachtspunt is de vergrijzing van het platteland. Oorzaak is niet alleen de stijging van de gemiddelde leeftijd, maar ook het minder in trek zijn van het platteland bij jongeren als gevolg van gebrek aan ontspannings- en ontplooiingsmogelijkheden en voorzieningen. Initiatieven om het voorzieningenniveau te verbeteren verdienen de komende

jaren dan ook nadrukkelijk aandacht. Hetzelfde geldt voor het realiseren van zowel starterswoningen als van woon/zorgcombinaties.

Beleid en regelgeving dient deze ontwikkelingsrichting te faciliteren en te stimuleren, waarbij het oog vooral gericht moet zijn op het verbeteren van de kwaliteit van de leefomgeving. Deze beleidsomslag houdt in dat er meer maatwerk moet worden toegepast. De focus moet daarbij gericht zijn op enerzijds het leefbaar en vitaal houden van het platteland en anderzijds op instandhouding en versterking van het landschap. Kansen liggen in het toestaan van bouwen in de plattelandskernen en aan de grenzen daarvan, dit laatste via combinaties van landschapontwikkeling en een logische afronding van de randen van de kernen.

#### *Conclusie ten aanzien van De Burgh*

De beoogde woningbouwproductie van Koggenland past in het beeld van een evenwichtige ruimtelijke en economische ontwikkeling van de regio. De Burgh levert een aandeel in de regionale woningbehoefte. Deze woningbehoefte is bedoeld voor 'eigen groei'.

Verder is duurzame ontwikkeling in het gebiedsdocument een belangrijk uitgangspunt. Ditzelfde uitgangspunt is door de gemeente en ontwikkelaars meegegeven bij de opdracht voor het ontwerp van de wijk (zie hiervoor hoofdstuk 4.9).

Ten aanzien van de woningverdeling is een verdeelsleutel aangehouden die ruimte biedt voor verschillende categorieën. In het bestemmingsplan wordt uitgegaan van de volgende verdeling:

- sociale huur                      10%
- sociale koop                      20%
- Middeldure sector                30%
- Dure sector                        30%
- Vrije kavels                        10%

Met een aandeel van in totaal 60% betaalbaar (bestaande uit goedkoop en middelduur) zal er voldoende ruimte zijn voor starters op de woningmarkt.

De wijk zal gefaseerd ontwikkeld worden om jaarlijks een goed gedoseerd aantal woningen op de markt te kunnen brengen. Er is gekozen voor een bestemmingsplan dat globaal van opzet is. Het legt de stedenbouwkundige hoofdstructuur vast. Het bestemmingsplan biedt nog ruimte om verschillende programma's te realiseren. Op die manier kan gedurende de ontwikkeling van de wijk nog ingespeeld worden op de actuele vraag en de actuele ontwikkeling op de woningmarkt. Het is de bedoeling om in de wijk functies aan het woningbouwprogramma te koppelen die de bruikbaarheid en flexibiliteit van de wijk groter maken. In De Burgh wordt de mogelijkheid geboden om bedrijvigheid en ook mantelzorg aan huis te koppelen.

Geconcludeerd wordt dat De Burgh in lijn is met het gebiedsdocument Noord-Holland Noord.

### **5.3.3 Woningbouwmonitor 2011**

Om inzicht te krijgen in de Noord-Hollandse woningbouwproductie voert de provincie jaarlijks de monitor woningbouw uit. Het belangrijkste doel van de monitor is het inzichtelijk maken van de voortgang bij het bereiken van woningbouwopgaven, nu en in de toekomst.

#### *Woningbouwopgave*

Op basis van de laatste provinciale prognose (2009) bedraagt de uitbreidingsbehoefte voor Noord-Holland Noord en de Metropool Regio Amsterdam (exclusief Lelystad) in de periode 2010-2040 240.000 woningen.

Voor Noord-Holland Noord wordt uitgegaan van 25.000 woningen in de periode 2010-2020 en 10.000 woningen in de periode 2020-2030. Op basis van de prognose en veronderstellingen over de productie is er vanaf 2030 tot 2040 geen behoefte meer aan uitbreiding van de woningvoorraad in Noord-Holland Noord. Dit strookt met de verstedelijkingsafspraken waarin voor de periode 2010-2019 24.800 woningen voor de regio zijn voorzien.

Tabel 4: Woningbouwopgave (netto groei) in de verstedelijkingsafspraken Noord-Holland Noord

	2010-2014	2015-2019	Totaal
Kop van Noord-Holland	3.500	2.400	5.900
West-Friesland	5.200	3.700	8.900
Regio Alkmaar	6.000	4.000	10.000
<b>Noord-Holland Noord</b>	<b>14.700</b>	<b>10.100</b>	<b>24.800</b>

In de periode van 2010-2020 geldt een woningbouwopgave voor West-Friesland van 8900 woningen.

#### *Woningbouwproductie*

Dit onderdeel van de monitor beschrijft de ontwikkeling van de woningvoorraad en zet deze af tegen de taakstellingen. 2010 is het eerste jaar van de woningbouwafspraken. In 2011 laten bijna alle regio's een achterstand zien op de afspraken. De achterstand is het grootst in de regio's in Noord-Holland Noord. Hier is in 2010 slechts 53% van de jaarlijks benodigde productie gehaald. De gevolgen van een achterblijvende productie liggen op de woningmarkt: een oplopend woningtekort en minder doorstroming.

Regio	2010-2014	2015-2019	Totaal	Opgave per jaar bij gelijke fasering 2010-2014	Netto groei 2010	Stand 2010 t.o.v. gelijkmatige fasering 2010-2014
Kop van Noord-Holland	3.500	2.400	5.900	700	150	-550
West-Friesland	5.200	3.700	8.900	1.040	664	-376
Regio Alkmaar	6.000	4.000	10.000	1.200	731	-469
<b>Noord-Holland Noord</b>	<b>14.700</b>	<b>10.100</b>	<b>24.800</b>	<b>2.940</b>	<b>1.545</b>	<b>-1.395</b>

#### *Voortgang Verstedelijkingsafspraken Noord-Holland Noord*

De voorgaande jaren lieten een daling zien van de druk op de woningmarkt en het woningtekort. In 2011 is dit niet het geval. Het aantal huishoudens neemt toe en het woningtekort loopt op. Het aantal huishoudens dat een woning wenst groeit sneller dan de woningvoorraad. Gevolg van een oplopend tekort is dat de toetreding op de woningmarkt voor starters moeilijker wordt. Een dalend aantal transacties leidt tot minder doorstroming en een toenemende kwalitatieve 'mismatch'. Er zijn mensen die geen woning hebben maar dat wel willen. Daarnaast zijn er mensen die een woning hebben die niet meer aansluit bij hun woonvoorkeur. Omdat de demografische vraag doorgroeit is het verhogen van de productie de enige methode om het tekort te doen afnemen. Door het terugdringen van het woningtekort verbetert vooral de doorstroming op de woningmarkt.

#### *Woningbouwcapaciteit*

De monitor geeft een overzicht van de beschikbaarheid van capaciteit per regio om nieuwe woningbouwlocaties te ontwikkelen en geeft ook aan waar de knelpunten liggen om aan de verschillende taakstellingen te voldoen.

De totale netto capaciteit in Noord-Holland Noord is ongeveer gelijk aan vorig jaar. De totale netto capaciteit van alle plannen in Noord-Holland Noord bedraagt 45.700 nieuwe woningen (in alle soorten plannen). Dat is een afname van 800 woningen ten opzichte van vorig jaar. Er zijn regionale verschillen, In West-Friesland is de capaciteit toegenomen met 2300 woningen.

De plannen kunnen worden uitgesplitst naar planstatus. Harde plannen zijn nodig om op korte termijn aan de woningbouwopgaven te kunnen voldoen. De netto woningbouwcapaciteit in West-Friesland bedraagt 6400 woningen in harde plannen en 9000 woningen in zachte plannen

In de monitor is de plancapaciteit afgezet tegen de verstedelijkingsafspraken. Als vuistregel wordt gehanteerd dat een regio minimaal voldoende capaciteit moet hebben om drie jaar vooruit te kunnen. Voor het eerste deel van de opgave moeten regio's nu al bijna voldoende harde capaciteit hebben om te kunnen voldoen aan de opgave. Voor de periode 2015-2019 komt ook de potentiële capaciteit in beeld. Deze plannen moeten nog wel worden omgezet van zacht naar hard.

In Noord Holland Noord vormt de beschikbare capaciteit geen belemmering voor het halen van de opgave. Alle regio's hebben voldoende capaciteit, ook als we rekening houden met 30% planuitval. Om de opgaven daadwerkelijk te realiseren moet een aantal dingen gebeuren: het beperken van de planuitval, zachte plannen meten opschuiven in status en omgevingsvergunningen moeten leiden tot het in aanbouw nemen en opleveren van woningen.

In de monitor wordt geconstateerd dat de kwalitatieve invulling van woningplannen op een aantal punten niet overeenkomt met de vraag. In West-Friesland ligt de programmering van eengezinswoningen hoger dan de vraag en de programmering huurwoningen lager dan de vraag. Verder zou het aantal nultredenwoningen in plannen moeten worden verhoogd. In de monitor is een verwachting opgenomen voor de toekomst. De verwachting van gemeenten is dat de woningbouwproductie lager zal liggen dan de voorgaande jaren. De bouwproductie zal de komende jaren beduidend lager liggen dan in de periode 2006-2009. Het halen van de verstedelijkingsafspraken komt hiermee onder druk.

#### *Bouwen binnen BBG*

Om optimaal gebruik te maken van de schaarse ruimte streeft de provincie er naar zoveel mogelijk woningen in binnenstedelijk gebied te realiseren. In de structuurvisie heeft de provincie daarom een begrenzing van bestaand bebouwd gebied opgenomen.

In Noord-Holland wordt volgens de definitie uit de Nota Ruimte het merendeel van de woningen binnenstedelijk gebouwd dit is de laatste twee jaar gestegen tot meer dan 70%. Het aantal binnenstedelijke plannen is toegenomen van 78% in 2010 naar 82% in 2011. Het beeld voor het binnenstedelijk bouwen is voor de provincie als geheel positief. Met uitzondering van de kop van Noord-Holland ligt het merendeel van de plannen binnen BBG.

#### *Conclusie t.a.v. De Burgh*

Uit de woningbouwmonitor blijkt dat de vraag naar woningen hoog blijft. In 2011 laten bijna alle regio's een achterstand zien op verstedelijkingsafspraken. De achterstand is het grootst in de regio's in Noord-Holland Noord. Uit een vergelijking van de plancapaciteit en de woningbouwopgave (volgens de verstedelijkingsafspraken) blijkt dat er op papier voldoende plancapaciteit is. Dat geldt voor Noord-Holland Noord en, meer ingezoomd, ook voor West Friesland.

Omdat de woningbouwproductie stagneert loopt het woningtekort op. Het is de bedoeling de in totaal 300 woningen in De Burgh gefaseerd te ontwikkelen, in zes bouwfases van 50 per jaar. Het plan levert een bijdrage in het realiseren van de verstedelijkingsafspraken voor de periode tot circa 2020.

De Burgh valt onder de plannen buiten BBG. De inventarisatie in de woningbouwmonitor laat zien dat in de provincie, en, meer ingezoomd, ook in de regio ruimschoots wordt voldaan aan de doelstelling om minimaal 40% van de woningbouwproductie binnenstedelijk te realiseren.

Geconcludeerd wordt dat de Woningbouwmonitor 2011 aanleiding geeft om De Burgh volgens de beoogde fasering in ontwikkeling te brengen. Aandachtspunt hierbij is de kwalitatieve programmering (zie hiervoor ook paragraaf 5.3.6)

#### **5.3.4 Provinciale Woonvisie 2010-2020**

De Provinciale Woonvisie 2010-2020 is erop gericht in 2020 te beschikken over voldoende woningen met een passende kwaliteit en in een aantrekkelijk woonmilieu.

De speerpunten van de Provinciale Woonvisie 2010-2020 zijn:

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

In de woonvisie benadrukt de provincie met name het belang van een passende kwaliteit woningbouw. Dat is alleen mogelijk als er op regionaal niveau een goede afstemming komt tussen alle partijen die zijn betrokken bij het bouwen van woningen. De provincie zet zich vooral in als procesleider, aanjager en expert. Vanuit die rol is de provinciale woonvisie opgesteld en wordt vervolgens aangestuurd op het maken van bestuurlijke afspraken in de zogenaamde Regionale actieprogramma's (zie hiervoor ook paragraaf 5.3.6). In deze regionale actieprogramma's zullen de speerpunten en opgaven uit deze woonvisie nader worden uitgewerkt. Het wellicht belangrijkste instrument dat de provincie actief inzet is die van het monitoren. Monitoring van ontwikkelingen en trends is hiermee een belangrijke input om beleidsacties uit te zetten.

De woonvisie beschrijft vooral de wijze waarop de provincie tot een passend woningbouwprogramma wil komen. Inhoudelijk sluit de beleidslijn vrij nauw aan op het gebiedsdocument Noord-Holland Noord.

#### *Woningbouwopgave*

De woonvisie gaat uit van een demografische ontwikkeling waarbij in Noord-Holland Noord de bevolking groeit afneemt. De woonvisie gaat uit van een langzame afname van de bevolking na 2025. De gevolgen op de woningmarkt zullen met enige vertraging merkbaar zijn. Verwacht wordt dat na 2030 het aantal huishoudens en dus de woningbehoefte niet meer toeneemt. Wat betreft de te realiseren woningaantallen wordt uitgegaan van woningaantallen die zijn vastgelegd in het Gebiedsdocument Noord-Holland Noord. Vergrijzing leidt tot een vraag naar woningen en woonomgevingen waar mensen langdurig zelfstandig kunnen blijven wonen en deelnemen aan de maatschappij.

De provincie zet in op voldoende geschikte woningen voor senioren. Woonwensen van ouderen zijn net zo gevarieerd als die van andere leeftijdsgroepen. Zij hebben behoefte aan gevarieerde, goede woningen die intern en extern goed toegankelijk zijn, met alle woonfuncties zonder barrières op één niveau, en met alle (zorg)voorzieningen en diensten in de nabije omgeving. Ook zorgvragers hebben steeds meer behoefte aan zelfstandig wonen. Daarbij is te denken aan nieuwbouw van zorgwoningen en nultredenwoningen, mantelzorgwoningen en integratie van zorg- en welzijnsvoorzieningen in wijken.

Noord-Holland Noord is daarnaast aantrekkelijk voor jongeren vanwege betaalbare woningen de prettige leefomgeving en het wonen nabij werken. Om starters en jongeren op de woningmarkt betere kansen te geven blijft de betaalbaarheid van de woningen belangrijk. Klimaatverandering vraagt om duurzame woningen en woonomgevingen.

Verder stelt de Provinciale Woonvisie de consument centraal. De provincie wil de keuzevrijheid van bewoners vergroten. Dit betekent dat er ruimte moet worden gegeven aan (specifieke) woonwensen. Het gaat daarbij niet alleen om de woning maar ook om de woonomgeving.

#### *Conclusie t.a.v. De Burgh*

De Provinciale Woonvisie richt zich vooral op een goede afstemming van het woningbouwprogramma op de huidige en toekomstige vraag. In dit verband is vooral de uitwerking van de woonvisie in Regionale Actieprogramma's van belang. De Burgh is opgenomen in het RAP West-Friesland. Hiervoor wordt verwezen naar hoofdstuk 5.3.6.

Inhoudelijk sluit de beleidslijn vrij nauw aan op het gebiedsdocument Noord-Holland Noord. In hoofdstuk 5.3.2 is al aangegeven dat in De Burgh wordt uitgegaan van een spreiding in woningcategorieën. Het bestemmingsplan biedt ruimte om flexibel in te kunnen spelen op de actuele vraag vanuit de woonconsumenten waaronder jongeren, ouderen en zorgvragers. De stedenbouwkundige opzet van de wijk waarborgt een kwalitatief, duurzaam woonmilieu dat aansluit bij het provinciale speerpunt om de duurzaamheid van het woningaanbod en de woonomgeving te verbeteren. Zie hiervoor ook 5.3.6.

Geconcludeerd wordt dat De Burgh in overeenstemming is met het beleid in de Provinciale Woonvisie.

#### **5.3.5 Kadernota Regionale Woonvisie West-Friesland 2011-2020**

In 2011 hebben de 7 West-Friese gemeenten de Kadernota Regionale Woonvisie West-Friesland 2011-2020 vastgesteld. Gemeenten in de regio kunnen deze Kadernota gebruiken als vertrekpunt en als basis voor het vaststellen van lokale woonvisies. Voor de provincie biedt deze Kadernota input voor de invulling van de te ontwikkelen Regionale Actie Programma's (RAP's). De Kadernota heeft betrekking op de periode 2010-2020 en heeft daarmee dezelfde looptijd als de Verstedelijkingsafspraken en de provinciale Woonvisie. Voor de eerste helft van deze periode is de Kadernota concreet. Voor de periode 2015-2020 (en hier en daar zelfs voor de periode daarna) is sprake van een doorkijk.

Centrale doelstelling van de nieuwe woonvisie is het beter op elkaar laten aansluiten van vraag en aanbod, meer aandacht voor kwalitatieve aspecten waaronder duurzaamheid en het verbeteren en verder uitbouwen van de regionale samenwerking ten aanzien van het wonen. Om deze doelstelling te bereiken is het van belang om de volgende stappen te zetten:

- het intensiveren van de regionale samenwerking;
- het maken van een omslag van kwantiteit naar kwaliteit ten aanzien van de nieuwbouw en de bestaande voorraad;
- het opnemen van duurzaamheid en energiebesparing als regionale opgave.

#### *Kwantitatieve opgave*

De woonvisie gaat uit van een demografische ontwikkeling die vergelijkbaar is met die in de provinciale woonvisie. Het totaal aantal inwoners van de regio zal in de komende 20 jaar blijven stijgen. Een doorkijk naar 2040 leert dat de bevolkingsomvang na 2030 zal stabiliseren en mogelijk zal gaan krimpen. Vaststaat dat de bevolking van West-Friesland in een bovengemiddeld tempo gaat vergrijzen.

De vergrijzing en de verdergaande individualisering zijn van invloed op het aantal huishoudens en de gemiddelde huishoudensgrootte. Het proces van gezinsverdunding zal nog zeker 15 jaar voortduren. Tussen 2010 en 2025 zal het aantal huishoudens blijven

toenemen. De huishoudensgroei komt in deze periode voornamelijk van alleenstaanden, waaronder veel senioren.

Ten aanzien van de verdeling van de woningbehoefte over de diverse gemeenten is in deze Kadernota de bestaande verdeelsleutel als startpunt gekozen. De verdeelsleutel is gebaseerd op het aantal inwoners/het aantal woningen per gemeente, peil 1 januari 2009. In het kader van het ISV2 is een verdeling vastgesteld waarbij Koggenland 10,2% van de regionale productie toegewezen krijgt.

Uitgangspunt blijft het voorzien in de eigen woningbehoefte van de inwoners van de regio West-Friesland, zoals dat is berekend op basis van recente prognosemodellen, eventueel aangevuld met een (relatief gering) positief migratiesaldo zoals dat de afgelopen jaren is gerealiseerd. Dit leidt tot een maximale taakstelling van 1.020 woningen per jaar. De regio kiest er voor om een bandbreedte in de taakstelling op te nemen waarbij de ondergrens ligt bij de berekende 'eigen behoefte'. De bovengrens houdt rekening met een positief migratiesaldo en ligt 20% hoger. Hiermee komt de bandbreedte uit op een regionale taakstelling van 850-1.020 woningen per jaar.

De regionale ambitie van 850-1.020 woningen per jaar past ook binnen de Provinciale structuurvisie 2010-2040. Daarin wordt uitgegaan van 35.000 woningen voor Noord- Holland Noord tot 2030. Als wordt uitgegaan van 1/3 deel voor West-Friesland betekent dit een opgave van 11.670 woningen: 5.200 woningen voor de periode 2010-2014 en 3.500 woningen voor de periode 2015-2020. Dit zou betekenen dat nog 2.970 woningen resteren voor de periode 2020-2030.

In verband met de te verwachten (afnemende) vraagontwikkeling houdt de regio rekening met een gelijkmatig afnemende productie. Op basis hiervan neemt de maximale productie af van 1.020 woningen in 2010 tot ongeveer 750 woningen in 2020.

De regio is bereid om in het kader van een beperkte overloop vanuit de Metropoolregio Amsterdam meer woningen te bouwen dan hiervoor staat vermeld. Daarbij geldt een samenhang met de verbetering van de bereikbaarheid door opwaardering van de N23.

In de hieronder vermelde tabel is de geplande realistische woningbouwproductie opgenomen per gemeente, afgezet tegen de bandbreedte van 850 – 1.020 woningen per jaar. Uit deze gegevens blijkt dat de totale meerjarige geplande productie van de regio als geheel zich bevindt beneden de maximale bandbreedte. Op basis van deze gegevens is het daarom niet nodig om de geplande productie te verlagen. Indien de productie na de economische crisis weer aantrekt kan de ruimte tot aan de maximale bandbreedte worden benut.

Gemeenten 01-10-2010	Werkelijke productie 2009	Geplande realistische woningproductie						Historische verdeling	
		2010	2011	2012	2013	2014	gem. p. j	Min. bandbreedte 850	Max. bandbreedte 1020
Drechterland	138	60	81	81	82	83	77	78	94
Enkhuizen	62	80	80	80	80	80	80	74	89
Hoorn	395	125	395	259	315	315	282	291	350
Koggenland	63	147	150	130	130	150	141	89	106
Medemblik	194	157	156	265	212	141	186	178	213
Opmeer	90	88	50	50	50	50	58	48	58
Stede Broec	98	104	121	80	80	80	93	92	110
<b>West-Friesland</b>	<b>1040</b>	<b>761</b>	<b>1033</b>	<b>945</b>	<b>949</b>	<b>899</b>	<b>917</b>	<b>850</b>	<b>1020</b>

*Overzicht geplande woningbouwproductie 2010-2014 volgens Kadernota Regionale Woonvisie West-Friesland*



De geplande productie in Koggenland ligt weliswaar hoger dan de maximale bandbreedte dit leidt echter niet tot een overschrijding van de bandbreedte van de regio als geheel. De daadwerkelijk productie in de jaren 2010, 2011 en 2012 ligt beduidend lager dan de geplande productie (bestaande uit harde en zachte plannen). Voor 2010 was de prognose 147 woningen terwijl de werkelijke toevoeging 98 woningen betrof. Voor 2011 klopt de werkelijke toevoeging van circa 150 met de prognose. Voor 2012 is de prognose 130 maar zal het werkelijke aantal circa 85 bedragen. Ook voor 2013 en 2014 zal de daadwerkelijke productie in die orde van grootte liggen. Daarmee komt de productie van Koggenland in de periode 2010-2015 ongeveer op het gemiddelde van de bandbreedte uit.

#### *Kwalitatieve opgave*

In de Kadernota worden ook afspraken gemaakt met betrekking tot de kwalitatieve bouwopgave. Het gaat daarbij onder andere om woningtypen, doelgroepenbeleid, duurzaamheid en vitaal platteland en leefbaarheid in kleine kernen en wijken. Een belangrijk aspect bij het bepalen van de kwalitatieve bouwopgave is de voorziene vergrijzing en daarmee samenhangende sterke groei van het aantal kleine(re) huishoudens. De woningvoorraad van de toekomst moet geschikt zijn om deze groeiende groep op te vangen. Dit kan door het bouwen van levensloopgeschikte woningen maar ook door aanpassingen in de bestaande voorraad. Daarnaast vormt de betaalbaarheid van het wonen en een stagnerende doorstroming als gevolg van de economische crisis een steeds groter probleem voor het goed functioneren van de woningmarkt. Een deel van de oplossing ligt in het realiseren van een vraaggericht aanbod, zowel in kwalitatief als financieel opzicht. De regio wil in dit kader tevens Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO) de ruimte geven.

Een belangrijke opgave ligt er ook in het meer duurzaam en energiezuinig realiseren van woningen en de aanpak van verouderde buurten en wijken. Energiebesparing leidt op termijn tot lagere woonlasten en kan daarmee ook een bijdrage leveren aan de betaalbaarheid van het wonen. Uiteindelijk wil de regio toe naar een energieneutrale regio. Om dit te bereiken moeten de komende jaren de eerste belangrijke stappen worden gezet. In de Kadernota zijn onderstaande kwalitatieve afspraken zijn opgenomen.

#### **Afspraken kwalitatieve opgave:**

1. ten minste 1/3 deel van de nieuwbouw dient geschikt te zijn voor bewoning door senioren, de regiogemeenten bepalen in 2011 het definitieve ambitieniveau, te vertalen in GPR-score (onderdelen Woonkwaliteit en Toekomstwaarde) of aantallen nultreden/toegankelijke/doorgankelijke woningen.
2. de regio streeft er naar om 30% van de bestaande voorraad die in potentie geschikt is voor bewoning door senioren, daadwerkelijk geschikt te maken voor deze doelgroep
3. alle gemeenten stellen vóór 2015 (zijnde de eerste periode van de regionale woonvisie) individueel of op onderdelen gezamenlijk een visie op, ten aanzien van:
  - het geschikt(er) maken van woningen voor senioren (opplussen/domotica/woonzorgzones)
  - het (op beperkte schaal) realiseren van starterswoningen en het inzetten van specifieke instrumenten om starters op de woningmarkt te helpen, zoals de Starterslening en MGE-contracties
  - (Collectief) Particulier Opdrachtgeverschap en consument gericht bouwen
  - het in de bestaande voorraad realiseren van 30% energiebesparing in 2020
  - het streven naar een energieneutrale regio na 2030
  - het in stand houden en zo mogelijk versterken van de bestaande woonmilieus
  - het grootschalig(er) opwekken van duurzame energie
4. 60% van de nieuwbouw vindt plaats in de betaalbare categorie (onderverdeeld in: goedkoop, middelduur en koop en huur) en 40% in de dure categorie
5. ten minste 25% van de woningvoorraad behoort tot de kernvoorraad huurwoningen
6. vanaf 2011 gebruikt de regio voor de nieuwbouw GPR Gebouw als instrument om duurzaamheidsambities te bepalen en te meten. De gemiddelde GPR-Gebouw score ontwikkelt zich van een 7 in 2011 naar een score van 8 in 2015
7. uitgangspunt is om woningbouw binnen bestaand bebouwd gebied te realiseren. Na voorafgaande toestemming van de provincie kan van dit uitgangspunt worden afgeweken. Om voor ontheffing in aanmerking te komen, dient nut en noodzaak te worden aangetoond. Daarvoor is het van belang dat de desbetreffende projecten worden vermeld in de RAP.

De afspraken 1, 4, 6 en 7 hebben direct betrekking op nieuwbouw, de andere hebben (mede) betrekking op de bestaande voorraad. Met de (beoogde) wijziging van de PRVS is de voorafgaande ontheffing van de provincie, zoals genoemd onder punt 7 niet meer nodig. Aangezien de afspraken deels overlappen met de (nieuwere) afspraken in het RAP wordt voor de uitwerking van de kwalitatieve opgave verwezen naar hoofdstuk 5.3.6. Hieronder worden nog enkele onderwerpen uit de woonvisie samengevat.

#### Woningtypen

Om een indicatie te geven voor de te bouwen woningtypen, is de huidige woonsituatie van de verschillende huishoudentypen als vertrekpunt genomen. Niet verrassend is dat gezinnen met kinderen een voorkeur blijken te hebben voor grondgebonden woningen met tuin en dat eenpersoonshuishoudens meer dan andere huishoudens in gestapelde woningen wonen. Wanneer deze koppeling tussen huishoudensamenstelling en woningtype wordt doorgetrokken naar de toekomst, zou het voor de hand liggen om een zwaarder accent te leggen op gestapelde woningen. De huishoudensgroei is immers vrijwel volledig afkomstig van eenpersoonshuishoudens, waarvoor met name de groep senioren verantwoordelijk is. Een grootschalig programma voor appartementen sluit echter niet aan bij de vraag uit de markt en is daarom niet gewenst. Daarbij dient ook bedacht te worden dat niet alle senioren een dergelijke woning wensen en daarnaast kan de vraag voor een deel binnen de bestaande voorraad worden opgelost.

#### Doelgroepenbeleid

De huisvesting van senioren, mensen met een beperking, starters op de woningmarkt en mensen met lage inkomens verdient extra aandacht.

In de Kadernota Regionale Woonvisie West-Friesland is aangegeven dat de komende jaren ten minste 1/3 deel van de nieuwbouw geschikt moet zijn voor bewoning door senioren. Dit kan door het bouwen van levensloopgeschikte woningen die voldoen aan het pluspakket Toekomstwaarde in het Handboek Woonkeur Nieuwbouw of door het realiseren van een nultredenwoning. De Burgh zal voldoen aan de meest recente afspraken hierover uit het RAP.

Naast geschikte woningen is het van belang dat er voldoende aanbod is van voorzieningen, zoals wijksteunpunten voor zorg en welzijn, openbaar vervoer en de nabijheid van winkelvoorzieningen. Zorg- en winkelvoorzieningen liggen in de directe nabijheid van De Burgh. Openbaar vervoer loopt direct langs het plangebied, in de vorm van een busroute.

Voor starters is betaalbaarheid een belangrijk gegeven. De regio gaat uit van doorzetten van het bestaande beleid van 60% betaalbare woningbouw (onderverdeeld in goedkoop en middelduur en huur en koop) versus 40% dure woningbouw. De beoogde woningverdeling van De Burgh voldoet hieraan.

Voor huishoudens die zijn aangewezen op huurwoningen is het van belang dat een kernvoorraad huurwoningen aanwezig is van tenminste 25% van de totale woningvoorraad in de regio. Volgens de CBS statistieken (peil 2010) bestaat in Koggenland de woningvoorraad voor 22,8% uit huurwoningen. De beoogde 25% is een regionaal percentage. De stedelijke gemeenten hebben vanouds een hoger percentage huurwoningen ten opzichte van de kleinere kernen. Koggenland bestaat geheel uit kleinere kernen. De voorraad huurwoningen is voldoende, in relatie met de voorraad in de overige regiogemeenten.

#### Duurzaamheid

De kadernota Regionale Woonvisie richt zich, evenals het provinciale woningbouwbeleid, op duurzaamheid. Het gaat dan niet alleen om duurzaam materiaalgebruik en energiezuinigheid, maar ook om een woonomgeving die veilig en levensloopgeschikt is.

Afspraken omtrent duurzaamheid en levensloopgeschiktheid komen ook terug in het RAP, verwezen wordt naar paragraaf 5.3.6.

#### Bouwen buiten BBG

De regio streeft er naar om een zo groot mogelijk percentage woningen binnenstedelijk te realiseren. In de Verstedelijkingsafspraken is vastgelegd dat ten minste 25%-40% binnen bestaand bebouwd gebied gerealiseerd moet worden terwijl de provinciale Structuurvisie in principe primair uitgaat van bouwen binnen bestaand bebouwd gebied (BBG).

De regio zet in op een binnenstedelijke opgave zoals is opgenomen in de Verstedelijkingsafspraken. De openheid van het landelijk gebied vormt een belangrijke kernwaarde van de regio. De regio vindt het van belang deze in stand te houden en zo mogelijk te versterken. Vanwege de vitaliteit en leefbaarheid van kernen kan het echter gewenst zijn om, in aansluiting op bestaande kernen, beperkt bouwen in landelijk gebied toe te staan. Ten aanzien van bouwen buiten BBG waakt de regio voor verrommeling van het landschap. De Burgh is in de woonvisie opgenomen als één van de te ontwikkelen plannen buiten BBG (Kadernota Regionale woonvisie, bijlage 3, wijziging VVRE dd. 23 februari 2012).

#### Regionale samenwerking

Gedurende de looptijd van deze Kadernota streeft de regio naar een verdere intensivering van de samenwerking waarbij de beoordeelde plannen zo nodig ook in een rangordening worden geplaatst (faseren en doseren). Het past niet meer in deze tijd om voor een groot aantal jaren vaste afspraken te maken. De ontwikkeling van de woningmarkt, de migratieontwikkeling en demografische gegevens zijn daarvoor te dynamisch. Dit vereist wel

een bereidheid van de regio om flexibel te reageren op (markt)omstandigheden en een intensivering van de regionale samenwerking en afstemming.

#### *Conclusie ten aanzien van De Burgh*

De Burgh voorziet in een gedeelte van de aanhoudende woningbehoefte van de gemeente Koggenland. De beoogde fasering van de wijk sluit goed aan bij de te verwachten woningbehoefte, die voornamelijk bestaat uit een doorgaande autonome groei in de betreffende periode. In regionaal verband draagt het bij aan een evenwichtige verdeling van de woningbouwproductie.

Het beoogde gevarieerde programma is in lijn met het regionale beleid. Het biedt voldoende ruimte voor starters en senioren. De opzet van het bestemmingsplan sluit goed aan bij het streven naar flexibiliteit en levensloopgeschiktheid. Het plan voldoet aan de provinciale uitgangspunten ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit, landschappelijke kwaliteit en duurzaamheid. Zie ook 5.3.6 en 5.5.

In regionaal verband is afgestemd dat De Burgh één van de locaties is waar buiten BBG ruimte voor woningbouw gemaakt kan worden.

Geconcludeerd wordt dat het plan voor De Burgh onderdeel uit maakt van de in de woonvisie beoogde woningbouwproductie en in lijn is met het woningbouwbeleid van de 7 West-Friese gemeenten. Bij brief van 1 december 2011 heeft het bestuurlijk overleg VVRE (Regio West-Friesland) ingestemd met dit woningbouwplan.

#### **5.3.6 Regionaal Actieprogramma**

In het verlengde van de provinciale Woonvisie 2010-2020 komen in de provincie een aantal RAP's tot stand. Een RAP bevat concrete regionale afspraken die bijdragen aan de volgende centrale doelstelling van de provinciale Woonvisie: 'in 2020 zijn er voor de inwoners van Noord-Holland voldoende woningen met een passende kwaliteit en een aantrekkelijk woonmilieu'. Bedoeling was te komen tot een gezamenlijke RAP voor Noord-Holland Noord. Dit is voor het eerste tijdvak 2011-2015 nog niet haalbaar gebleken. Voor West-Friesland is het 'Regionaal Actieprogramma Wonen Noord-Holland Noord 2011-2015 regio West-Friesland', december 2011 opgesteld.

Voor de RAP regio West-Friesland is de Kadernota Regionale Woonvisie 2011-2020 het uitgangspunt. Deze Woonvisie is tot stand gekomen na een interactief proces waarbij de provincie, corporaties en marktpartijen betrokken zijn geweest. Zowel de RAP als de Kadernota Regionale Woonvisie zijn ten aanzien van de kwantitatieve taakstelling gebaseerd op de door de provincie gehanteerde prognoses zoals deze zijn vastgelegd in de Verstedelijkingsafspraken 2010-2020.

Bij het opstellen van het RAP is onderzocht of er aanleiding bestaat voor faseren en doseren van de bouwproductie. Daaruit blijkt dat er in kwantitatieve zin geen sprake is van grote fricties. De gewenste bouwproductie op grond van de huishoudensgroei sluit in grote lijnen aan bij de reële plannen van gemeenten, corporaties en ontwikkelaars. Dit neemt niet weg dat er sprake is van onderlinge verschillen per gemeente: de ene gemeente produceert, op basis van de bestaande verdeelsleutel, te veel en de andere gemeente te weinig. Op basis van de uitwerking van de regionale woonvisie zullen gemeenten nadere afspraken met elkaar maken over hoe om te gaan met de verschillen. Het feit dat op regionaal niveau in kwantitatieve zin geen sprake is van grote fricties betekent tevens dat de regio vooralsnog geen aanleiding ziet om de volgende stap te zetten in het traject van faseren en doseren.

Verder blijkt uit het onderzoek dat de kwalitatieve invulling van het programma nog niet voldoende in beeld is gebracht. Om deze reden is het ook niet mogelijk om kwalitatieve fricties in beeld te brengen. Het op basis van bestaande plannen ontbreken van een

compleet beeld van de kwalitatieve invulling heeft zowel een positieve als een negatieve component. Positief is dat er ruimte bestaat om flexibel in te kunnen spelen op marktomstandigheden en de veranderende vraag van de woonconsument. Anderzijds kan het op gespannen voet staan met de doelstelling om ook op langere termijn in kwalitatieve zin te kunnen voorzien in de toekomstige woningvraag. Daarom worden in het RAP de relevante kwalitatieve doelstellingen uit de Regionale Woonvisie overgenomen. Daarnaast houdt de RAP rekening met recent kwantitatief (Socrates) en onderzoek naar de woningvraag door senioren en zorgvragers (Fortuna).

#### *Kwantitatief programma*

Uitgangspunt blijft het voorzien in de eigen woningbehoefte van de 7 gemeenten in de regio West-Friesland, eventueel aangevuld met een (relatief gering) positief migratiesaldo, zoals dat de afgelopen jaren gerealiseerd is. Dit leidt tot een maximale taakstelling van gemiddeld 960 nieuwbouwwoningen per jaar voor de periode 2011-2015. De concrete taakstelling wordt per gemeente ingevuld. Voor deze verdeling per gemeente geldt als uitgangspunt de bestaande verdeelsleutel, waarbij Koggenland voorziet in 10,2% van de regionale woningbehoefte.

In de meest recente versie van het RAP is voor de kwantitatieve woningbouwopgave van de regio is de onderstaande tabel opgenomen. Ten opzichte van de Kadernota Regionale woonvisie West-Friesland is de bandbreedte van de regionale woningbouwproductie iets naar beneden bijgesteld, van 850-1020 naar 800-960 woningen per jaar. De bandbreedte voor Koggenland is bijgesteld van 89-106 naar 82-99 woningen per jaar.

Gemeenten	Werkelijke productie 01-10-2010	Geplande realistische woningproductie							Historische verdeling	
		werkelijk							Min.	Max.
			2010	2011	2012	2013	2014	2015	gem. p. j.	Band breedte
Drechterland	138	51	81	81	82	83	74	80	74	88
Enkhuizen	62	80	80	80	80	80	74	79	74	88
Hoorn	395	92	395	259	315	315	282	313	282	339
Koggenland	63	115	150	130	130	150	82	128	82	99
Medemblik	194	130	156	265	212	141	163	187	183	196
Opmeer	90	49	50	50	50	50	43	49	43	52
Stede Broec	98	172	121	80	80	80	82	89	82	98
West-Friesland	1040	689	1033	945	949	899	800	925	800	960

*Tabel kwantitatieve woningbouwtaakstelling periode RAP 2011-2015*

De geplande productie van de gemeente Koggenland, zoals aangegeven in de tabel, valt boven de vastgestelde bandbreedte. Dit leidt echter niet tot een overschrijding van de bandbreedte van de regio als geheel. Voor 2011 klopt de werkelijke toevoeging van circa 150 met de prognose. Voor 2012 is de prognose 130 maar zal het werkelijke aantal circa 85 bedragen. Ook voor 2013 en 2014 zal de daadwerkelijke productie in die orde van grootte liggen. Daarmee komt de productie van Koggenland in de periode 2010-2015 gemiddeld uit op 98 woningen per jaar, ongeveer op de bovenkant van de bandbreedte zoals deze is vastgesteld in de RAP.

Zowel op regionaal niveau, als binnen de gemeente Koggenland zal er dus geen sprake zijn van overschrijding van de bandbreedte. Voor de periode 2015-2020 moeten in de regio nieuwe afspraken worden gemaakt. Het ligt voor de hand dat in de periode 2015-2020 meer aan de onderkant van de bandbreedte wordt gebouwd. Dat zou in lijn zijn met de verwachte dalende woningvraag vanaf 2015 (zie paragraaf 5.3.5). De gemeente Koggenland voldoet daarmee aan de woningbouwopgave van zoals vastgesteld in de verstedelijkingsafspraken.

Mede in het licht van de, in de woningbouwmonitor geconstateerde, onderproductie ligt het voor de hand de ontwikkeling van De Burgh met gezwinde spoed ter hand te nemen. De kansrijkheid van het plan De Burgh is groot omdat de procedure al in een gevorderd stadium is, er voldoende marktvraag is en gemeente en ontwikkelende partijen klaar staan om de ontwikkeling ter hand te nemen.

#### *Bouwen buiten Bestaand Bebouwd Gebied (BBG)*

De regio benut, met name in meer verstedelijkte gebieden, zo optimaal mogelijk de verdichtingsmogelijkheden die er zijn binnen bestaand bebouwd gebied. Speciale vermelding verdienen in dit verband de OV knooppunten in de gemeenten langs de corridor Alkmaar-Hoorn-Enkhuizen en de realisering van woningen ter plaatse. De regio sluit hierbij aan bij het beleid van de provincie gericht op de verdichting rond OV-knooppunten, mede gericht op het openhouden van waardevolle landschappen en het versterken van de vitaliteit van dorpen en steden. In een later stadium zal worden bezien voor welke doelgroepen het beste kan worden gebouwd op deze locaties. De provincie ondersteunt met kennis vanuit het uitvoeringsprogramma van de Structuurvisie verdichten rondom OV-knooppunten.

In de Monitor woningbouw 2010 is door de gemeenten aangegeven dat er nog 8.600 woningen binnen BBG binnen de regio kunnen worden gerealiseerd vanaf 2010. Dat verschilt per gemeente in West-Friesland. De ene gemeente zal eerder dan de andere gemeente er aan toe zijn om buiten BBG te moeten gaan bouwen. In zijn totaliteit moet de regio in elk geval de verstedelijkingsafspraken kunnen nakomen met daarbij de minimale optie dat iedere gemeente zijn eigen behoefte kan realiseren.

Om kwalitatieve redenen kan niet uitsluitend binnen bestaand bebouwd gebied worden gerealiseerd. Beperkt bouwen buiten BBG is daarom noodzakelijk.

De kwalitatieve redenen zijn:

- De leefbaarheid van stad en platteland;
- Het in stand houden van voldoende groen/blauw in de gemeente en de nodige te handhaven groenvoorzieningen in de stad;
- Reeds lang geleden ingezet beleid rond de concentratie van woningbouw in het HES (Hoorn-Drechterland-Enkhuizen-Stede Broec) gebied;
- Concentratie van woningbouw bij OV verbindingen;
- Voldoen aan de lokale marktvraag.

Per ontheffingsverzoek variëren deze kwalitatieve redenen. Voor de eerste RAP-periode tot 2015 gaat het daarbij in totaal om 627 woningen. Voor Koggenland gaat het daarbij volgens de RAP om 300 woningen. (Volgens de Kadernota, gewijzigde bijlage 3, om 278 woningen. Op een totale geplande maximale regionale bouwcapaciteit van 5.100 woningen betreft dit op regionaal niveau een relatief laag aantal. Voor de 2<sup>e</sup> RAP-periode van vijf jaar gaat het regionaal om ongeveer vergelijkbare aantallen.

De gemeenten dienen daarbij gedetailleerd nut en noodzaak aan te tonen aan de Provincie Noord-Holland. De regio is van mening dat het bouwen buiten BBG voor betrokken locaties in voldoende mate regionaal is afgestemd. De regio wijst erop dat de plannen voor een deel zijn gebaseerd op provinciaal beleid uit het verleden. (zie ook hoofdstuk 5.1).

#### *Kwalitatieve woningbouwopgave*

Doelstelling bij de kwalitatieve invulling van het woningbouwprogramma is dat vraag en aanbod beter met elkaar in evenwicht zijn en dat in voldoende mate wordt ingespeeld op de veranderende toekomstige vraag. Vanwege de demografische ontwikkelingen gaat speciale aandacht uit naar woningen die geschikt zijn voor bewoning door senioren en zorgvragers. Daarnaast richt de aandacht zich op het realiseren van voldoende betaalbare woningen. De

regio gaat uit van het in de nieuwbouw realiseren van 60% betaalbare woningbouw. Met marktpartijen worden hiervoor concrete afspraken gemaakt in de vorm van bijvoorbeeld prestatieafspraken en exploitatieovereenkomsten. Om de regio '21<sup>ste</sup> eeuw-proof' te maken zet de regio ook in op wijkgerichte renovaties waarbij energiebesparing een belangrijk onderdeel is. Ten aanzien van de nieuwbouw worden hoge duurzaamheidsambities gesteld.

De kaders zoals deze zijn vastgelegd in de Regionale woonvisie vormen het uitgangspunt bij de kwalitatieve invulling van het woningbouwprogramma, Dit houdt in dat moet worden ingespeeld op de toekomstige woningvraag. Concreet gaat het daarbij om voldoende woningen die geschikt zijn voor senioren en bereikbare woningen voor andere doelgroepen. Ook duurzaamheid, consumentgericht bouwen, de aanpak van de bestaande stad en voorzieningen zijn belangrijke uitgangspunten. Deze kwalitatieve aspecten passen prima in de door de provincie vastgestelde uitgangspunten voor de RAP's, te weten: aandeel betaalbaar, nulredenwoningen en duurzaamheid en de mate waarin voorzieningen in de woonomgeving aansluiten bij bewoners.

De primaire afspraken betreffen de volgende onderwerpen:

- Betaalbare woningen
- Nulreden woningen
- Duurzaamheid
- Voorzieningen en leefbaarheid

Naast deze primaire afspraken kunnen afspraken worden gemaakt over aspecten als de verhouding huur-koop, aandeel goedkoop, middelduur en duur, de aanpak van de bestaande voorraad, vraaggericht bouwen en (aandeel) zelfbouw.



De afspraken zijn als volgt samengevat.

**Primaire afspraken kwalitatief programma 2011-2015:**

*betaalbare woningen*

- de regio realiseert 60% van de nieuwbouwwoningen in de betaalbare voorraad;
- de betaalbare voorraad bestaat uit goedkope en middeldure koopwoningen en betaalbare huurwoningen;
- voor het bepalen van de categorieën goedkoop en middelduur gelden de volgende grenzen: goedkope koop: € 180.000,-, middeldure koop: € 250.000,-, betaalbare huur: liberalisatiegrens op basis van de Wet op de huurtoeslag;
- de kernvoorraad huurwoningen bedraagt ten minste 25% van de totale woningvoorraad;
- de regio en de provincie overleggen met elkaar over het in neerwaartse zin aanpassen van de omvang van de kernvoorraad indien vanwege het rijksbeleid de druk op de betaalde voorraad huurwoningen substantieel afneemt;
- de regio realiseert op beperkte schaal bereikbare koopwoningen voor starters op de woningmarkt;
- de regio bevordert de toetreding van koopstarters tot de woningmarkt, b.v. door het beschikbaar stellen van startersleningen;

*nultreden woningen*

- de regio zet zich in om vanaf 2012 1/3 deel van de nieuwbouw in de vorm van nultreden woningen te realiseren, dan wel woningen die in de toekomst op relatief eenvoudige wijze als zodanig geschikt te maken zijn;
- de regio zet zich in om 1/3 deel van de bestaande voorraad huurwoningen, die daar qua plattegrond en situering geschikt voor zijn, op te plussen naar woningen die geschikt zijn voor bewoning door senioren;
- de regio ontwikkelt in 2012 toetsingscriteria aan de hand waarvan kan worden beoordeeld op welke wijze invulling kan worden gegeven aan de invulling van de hierboven genoemde doelstellingen ten aanzien van nieuwe en bestaande woningen;

*duurzaamheid*

- de regio toetst nieuwbouwplannen aan het instrument GPR-Gebouw waarbij de ambitie is dat in 2012 op alle modules ten minste een 7 wordt gescoord en in 2015 een 8 op de module 'energie';
- de regio streeft ten aanzien van de bestaande bouw naar het realiseren van 30% energiebesparing in 2020 ten opzichte van 1990, de focus ligt daarbij op de aanpak van verouderde wijken uit de jaren '60 en '70;
- de regio ontwikkelt in 2012 een kader voor de aanpak, herstructurering en transformatie van verouderde wijken, zo mogelijk in combinatie met energiebesparende maatregelen;

*voorzieningen*

- de regio ontwikkelt een beleid ten aanzien van voorzieningen en het vitaal houden van kleine kernen. Daarbij maakt zij onder meer gebruik van de visie van de 'Alliantie Leefbaarheid en Voorzieningen (kleine kernen) in Noord-Holland Noord;
- de regio neemt in 2012 een besluit over de wenselijkheid van een onderzoek naar de huidige situatie op het punt van spreiding van regionale voorzieningen, gebruik etc.

**Maatwerk afspraken kwalitatief programma 2011-2015:**

*stimuleren (C)PO*

- de regio zet zich in voor het stimuleren van consumentgerichte ontwikkelingen in de woningbouw waaronder het stimuleren van (Collectief) Particulier Opdrachtgeverschap;
- de regio heeft op 7 juli 2011 in samenwerking met de provincie in 2011 een startconferentie CPO georganiseerd, waarbij het Expertteam Eigenbouw is betrokken;
- de regiogemeenten stimuleren marktpartijen om meer vraaggericht en consumentgericht te bouwen;
- de provincie stimuleert CPO-initiatieven. De gemeenten wijzen CPO-collectieven op dit provinciale beleid

De gemeente Koggenland zal bij de ontwikkeling van De Burgh voldoen aan de regionale kwalitatieve afspraken. Hierbij werkt de gemeente samen met de ontwikkelende partij. De gemeente is voornemens om, in regio verband, als volgt vorm te geven aan de kwalitatieve afspraken.

*Betaalbare woningen.*

De regio gaat uit van 60% betaalbare woningbouw. Binnen de categorie betaalbaar gaat het om goedkope koopwoningen, middeldure koopwoningen en betaalbare huurwoningen



beneden de liberalisatiegrens. De grens van betaalbare koopwoningen ligt op € 250.000 (niveau 2011). De verdeling binnen de categorieën is flexibel en wordt aan de hand van de ontwikkeling op de woningmarkt ingevuld. De beoogde woningverdeling in De Burgh voldoet hieraan. Een en ander is vastgelegd in de samenwerkingsovereenkomst tussen de gemeente en de ontwikkelende partij.

De provincie geeft de mogelijkheid maatwerkafspraken te maken over de verhouding huurkoop. De regio ziet af van een dergelijke afspraak. Wel wordt een kernvoorraad van 25% goedkope huurwoningen in stand gehouden.

Verder constateert de regio dat er op beperkte schaal starterswoningen gebouwd dienen te worden. In het programma van de zijn deze woningen opgenomen, zowel in de koop- als in de huursector.

### *Nultredenwoningen*

Door maatschappelijke ontwikkelingen neemt de vraag naar met name 'verzorgingshuiszorg' af. De vraag naar verzorgd wonen en overige geschikte huisvesting voor senioren neemt toe. Senioren kiezen er steeds vaker voor om zo lang mogelijk in de eigen woning en woonomgeving te blijven wonen. Voor senioren is variatie en diversiteit in het aanbod steeds belangrijker. Woonwensen van ouderen zijn net zo gevarieerd als die van andere leeftijdsgroepen. Er komen meer senioren, die zo lang mogelijk zelfstandig willen blijven wonen. Die senioren zijn diverser, hoger opgeleid, hebben vaker een eigen woning en een hoger bestedingspatroon dan eerdere generaties.

Dit hangt samen met een sterke stijging van het aantal en aandeel senioren in de regio in de periode 2011-2020. Ten opzichte van 2011 zijn er in 2020 48% meer huishoudens van 65-74 jaar en 46% meer huishoudens van 75 jaar en ouder. De komende jaren investeert de regio daarom flink in het realiseren van voor senioren (in de toekomst) geschikte woningen en het 'opplussen' van de bestaande woningvoorraad. De komende jaren moet ten minste 1/3 van de nieuwbouw geschikt zijn voor bewoning door senioren. Dit kan door het bouwen van levensloopgeschikte woningen die voldoen aan het pluspakket Toekomstwaarde in het Handboek Woonkeur Nieuwbouw of door het realiseren van een nultredenwoning.

Bij levensloopbestendig wonen gaat het om woningen en woonomgevingen waar mensen langdurig zelfstandig kunnen blijven wonen en deelnemen aan de maatschappij. Bij het levensloopgeschikt realiseren van woningen gaat het erom zodanig te bouwen dat de woning voor meerdere doelgroepen, al dan niet met beperkingen, geschikt is of eenvoudig geschikt is te maken (bijvoorbeeld door het plaatsen van een traplift).

WoonKeur bestaat uit een verplicht basispakket voor nieuwbouwwoningen met eisen over de directe woonomgeving, het woongebouw en de woning. Woonkeur kan worden afgegeven aan nieuwbouwwoningen met een ruim voldoende woontechnische kwaliteit. Zo kent een woning met WoonKeur een hoog niveau aan gebruikskwaliteit, inbraak- en sociale veiligheid, valveiligheid, toegankelijkheid en flexibiliteit. (Volgens de Stichting WoonKeur zijn er sinds de jongste verzwaring van de eisen van het Bouwbesluit geen meerkosten verbonden aan WoonKeur. Wanneer aan de eisen wordt voldaan, wordt een certificaat afgegeven.) Daarnaast zijn er pluspakketten voor zorg, veiligheid en toekomstwaarde. Het Pluspakket Toekomstwaarde richt zich met name op aanpasbaar en flexibel bouwen.

In het pakket zijn daartoe randvoorwaarden opgenomen in vier categorieën:

- Stedenbouw
- Organisatie van het bouwproces,
- Woongebouw
- Woning

De belangrijkste eisen zijn als volgt samen te vatten:

- Stedenbouw
  - Overmaat (mogelijkheid voor verdere invulling/uitbreiding);
  - Voldoende brede beukmaat (  $\geq 6$ m, verschillende woningplattegronden inpasbaar);
  - Flexibele woonbestemming (werken/zorg aan huis etc.);
  - Voldoende parkeren op eigen terrein (50%).
- Organisatie van het bouwproces
  - Betrokkenheid van woonconsument bij ontwikkeling woning.
- Woongebouw
  - Ruimten opnemen voor toekomstige invulling (collectieve ruimte/werkruimte etc.).
- Woning
  - Belangrijkste woonfuncties (of ruimte daarvoor) op entreeniveau;
  - Neutrale maatvoering van ruimten voor flexibele invulling;
  - Mogelijkheid van verzelfstandiging van ruimten (bijvoorbeeld t.b.v. mantelzorg);
  - Uitbreidbaarheid t.o.v. basistype (uitbouwen/opbouwen/samenvoegen);
  - Voldoende ruime entree en verkeersruimten;
  - Verplaatsbare (wand)elementen t.b.v. flexibele invulling;
  - Mogelijkheid voor thuiswerken;
  - Ruime buitenruimte.

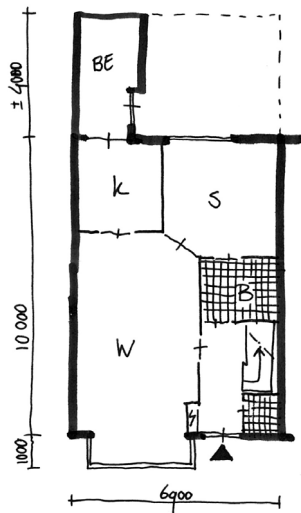
Nultredenwoningen zijn intern en extern toegankelijk zonder traplopen. Alle primaire functies (slaapkamer, woonkamer, toilet, badkamer en keuken) liggen gelijkvloers. De woning ligt op de begane grond of is per lift bereikbaar.

Er is niet één oplossing voor een gehele doelgroep. Bebouwing zal ruimte moeten bieden aan verschillende oplossingen. In het verleden richtte het levensloopbestendig zich met één oplossing op alle bewoners. Bij het levensloopbestendig wonen 'nieuwe stijl' ligt de nadruk op de individuele wensen van (toekomstige) bewoners.

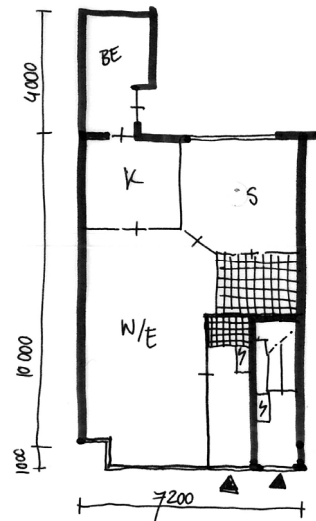
In de praktijk is met name voldoende ruimte voor het maken van de woningplattegrond een sleutel voor levensloopbestendig bouwen. In de WoonKeur is hiervoor een beukmaat van minimaal 6 meter vereist.

Uit voorbeeldplattegronden blijkt dat bij een beukmaat van circa 6.90 meter voldoende ruimte is om alle woonfuncties (woonkamer/keuken/slaapkamer/badkamer) op een goede manier op het entreeniveau te realiseren. De diepte is dan circa 11 meter plus een bergruimte met een diepte van 4.10 meter. Dergelijke plattegronden zijn ook in te zetten in de vorm van benedenbovenwoningen. Wanneer wordt uitgegaan van een eigen opgang voor de bovenwoning is een beukmaat van 7.10 meter nodig.

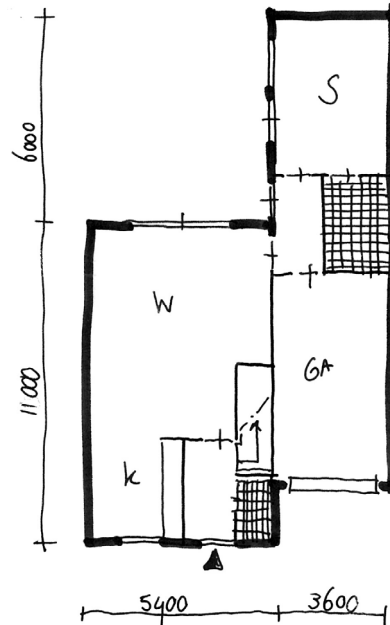
Andere referentieprojecten hebben een smalle beukmaat van 5.40 meter met daarnaast een zone voor garage en daarachter een slaapkamer. De totale breedte is dan circa 9 meter. De diepte van de woning is circa 9.60 meter. De garage en slaapkamerzone steekt circa 6 meter uit de ten opzichte van de achtergevel van de woning. Deze vorm is met name bruikbaar om te bouwen als 'gewone' eengezinswoning, met de mogelijkheid om op latere leeftijd naar de begane grond 'af te zakken'.



Voorbeeldplattegrond,  
beukmaat 6.90 meter



Voorbeeldplattegrond,  
beukmaat 7.20 meter



Voorbeeldplattegrond,  
beukmaat 5.40 meter  
kavelbreedte 9 meter

In de Kadernota Regionale Woonvisie 2011-2020 is aangegeven dat de groei van het aantal huishoudens de komende jaren vrijwel geheel voor rekening komt van eenpersoonshuishoudens, waarvoor met name de groep senioren verantwoordelijk is. In dit licht gezien lijkt de ambitie van 1/3 van de nieuwbouw geschikt voor senioren aan de lage kant. Daarbij dient echter bedacht te worden dat niet alle senioren een dergelijke woning wensen en daarnaast kan de vraag voor een deel binnen de bestaande voorraad worden opgelost.

Het bestemmingsplan voor De Burgh biedt voldoende mogelijkheden voor flexibel en levensloopbestendig bouwen.

Ten eerste heeft het plan een hoofdopzet die een flexibele invulling mogelijk maakt. In het plangebied zijn ruime woonvlekken aangegeven, waarbinnen de toekomstige woningbouw gemaakt kan worden. In het bestemmingsplan is nog geen verkaveling vastgelegd. De 'woonvlekken' zijn zodanig gedimensioneerd dat nog gevarieerd kan worden met kaveldieptes, bebouwingsdiepten, beukmaten en bouw- en verdiepingshoogten van de woningen.

In het bestemmingsplan zijn de bouwregels zodanig geformuleerd dat er voldoende mogelijkheden zijn voor levensloopbestendige plattegronden, zowel in grondgebonden vorm (zoals een aangepaste of aanpasbare eengezinswoning) als gestapelde vorm (zoals een beneden-bovenwoning). In het bestemmingsplan is hiertoe op een tweetal plekken gestapelde woningbouw mogelijk gemaakt

Verder is in de regels de mogelijkheid om plaatselijk andere functies bij te mengen in het woongebied. Het gaat daarbij bijvoorbeeld om mantelzorg en kleinschalige werkgelegenheid in het woongebied. Daarmee wordt de gebruikswaarde en de toekomstwaarde van het woongebied vergroot.

De regio bepaalt in 2012 het toetsingskader aan de hand waarvan de doelstelling van 1/3 deel van de nieuwbouw geschikt voor senioren, kan worden beoordeeld. Zodra een dergelijk kader beschikbaar is kunnen de nieuwbouwplannen voor De Burgh hieraan worden getoetst.

Naast geschikte woningen voor senioren is het van belang dat er voldoende aanbod is van voorzieningen. Hierbij kan gedacht worden aan wijksteunpunten van waaruit zorg- en welzijnsdiensten worden aangeboden. Ditzelfde geldt voor de aanwezigheid van openbaar vervoer en de beschikbaarheid van winkelvoorzieningen voor de dagelijkse boodschappen. De Burgh maakt onderdeel uit van de kern Avenhorn-de Goorn, waar het voorzieningenniveau van een uitstekend niveau is. In het bestemmingsplan en stedenbouwkundig plan is rekening gehouden met een aantal directe verbindingen naar het centrum. De bewoners van De Burgh zullen dus makkelijk gebruik kunnen maken van de voorzieningen in Avenhorn-de Goorn.

#### *Duurzaamheid*

De RAP richt zich, evenals de kadernota Regionale Woonvisie en het provinciale woningbouwbeleid, op duurzaamheid. Bij duurzaamheid gaat het niet alleen om duurzaam materiaalgebruik en energiezuinigheid, maar ook om een woonomgeving die veilig en levensloopgeschikt is.

Voor de wijze waarop het aspect duurzaamheid vorm heeft gekregen in het stedenbouwkundig plan, en de wijze waarop energiebesparing zal worden gerealiseerd, wordt verwezen naar hoofdstuk 4.9. Door de afspraken ten aanzien van levensloopgeschiktheid, die in het kader van het RAP zijn gemaakt, wordt mede vormgegeven aan een woongebied dat de tijd kan doorstaan.

#### *Voorzieningen en leefbaarheid*

Kernen en wijken ontwikkelen zich heel divers, afhankelijk van de 'toevallige' aanwezigheid van voorzieningen (zoals wijksteunpunten en verzorgingshuizen) de samenstelling van de huishoudens, de bereikbaarheid en de ligging ten opzichte van stedelijke gebieden. Bij leefbaarheid gaat het steeds meer om de kwaliteit van de woonfunctie (woning en directe woonomgeving), om plaatsen voor ontmoeting, sociaal kapitaal en ontwikkeling van de eigen identiteit van een dorp of wijk. Het verdwijnen van voorzieningen is grotendeels een autonoom proces. Het gedrag van bewoners is steeds meer op de regio gericht, in plaats van op de directe woonomgeving. Bereikbaarheid en kwaliteit van voorzieningen geven de doorslag bij keuzes die gemaakt worden en niet de (formele) grenzen van gemeente en dorp.

Bijzonderheid voor de gemeente Koggenland is de geografische ligging tussen Alkmaar en Hoorn. Avenhorn-de Goorn en Obdam zijn de hoofdkernen van de gemeente met een, voor de schaal van de dorpen, uitstekend voorzieningenniveau. In groter verband is Avenhorn-de Goorn gericht op Hoorn en Obdam op het HAL gebied.

Voor de instandhouding van de leefbaarheid van de dorpen is het van belang om bestaande voorzieningen in stand te houden of zelfs uit te breiden. Beperkte nieuwbouw kan daaraan in bijdrage leveren. In alle gevallen geldt dat sprake is van maatwerk waarbij het beleid wordt afgestemd op de concrete behoefte en de ontwikkelingskansen van dorpen, kernen en wijken.

In elk geval kan De Burgh, door de ligging tegen de kern van Avenhorn-de Goorn, goed gebruik maken van de voorzieningen in de kern. Daarmee is het voorzieningenniveau gewaarborgd. In het kader van de uitwerking van dit aspect zal de regio in 2012 een besluit nemen over de wenselijkheid van een onderzoek naar de huidige situatie op het punt van spreiding van regionale voorzieningen, gebruik etc. Gelet op de demografische ontwikkeling

kan het daarbij nodig zijn om afspraken te maken over flankerend beleid zoals de instandhouding c.q. vestiging van dorpshuizen, wijksteunpunten, zorgvoorzieningen, e.d.

#### *Vraaggericht bouwen (maatwerkafpraak)*

De regio zet zich in voor meer consumentgerichte ontwikkelingen in de woningbouw. Waaronder het stimuleren van (Collectief) Particulier opdrachtgeverschap. CPO zorgt voor meer zeggenschap en keuzevrijheid om eigen woonwensen te realiseren. Het samen ontwikkelen levert schaalvoordeel op, daarnaast zijn er kwalitatieve voordelen: meer maatwerk, kansen op bijzondere uitstraling. De inzet van de regio is CPO in te zetten in nieuwbouwwijken maar ook in de bestaande wijken. Om een betere afstemming tussen vraag en aanbod te realiseren stimuleren regiogemeenten projectontwikkelaars om meer vraaggericht en consumentgericht te bouwen. Het bestemmingsplan biedt, mede door de flexibele opzet, alle mogelijkheid voor (CPO). Bij de ontwikkeling van De Burgh worden alle vrije kavels ontwikkeld op basis van (C)PO.

#### *Conclusies ten aanzien van De Burgh*

Geconcludeerd wordt dat het RAP in het verlengde ligt van de Regionale Woonvisie van de 7 West-Friese gemeenten. In kwantitatieve zin is geen aanleiding gevonden om de productie bij te stellen.

Voor De Burgh wordt uitgegaan van het voldoen aan de kwalitatieve uitgangspunten zoals vastgelegd in de Regionale Woonvisie en het RAP. Het bestemmingsplan voor De Burgh is hiermee in overeenstemming.

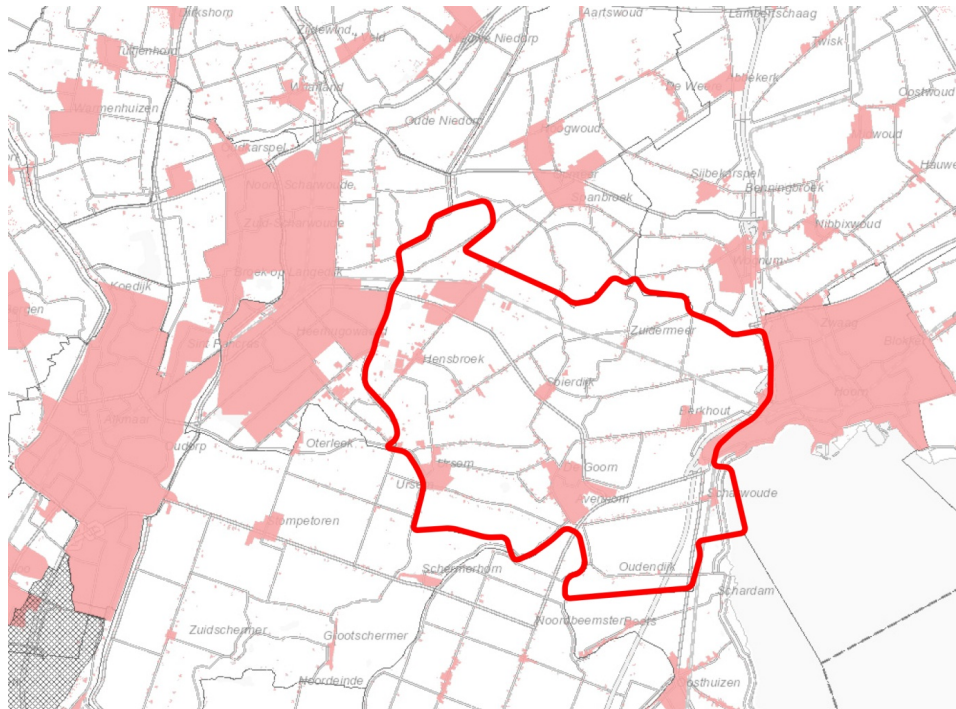
Met marktpartijen wordt een en ander, binnen de kaders van het bestemmingsplan, stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitplan, nader uitgewerkt.

Geconcludeerd wordt dat De Burgh past binnen het Regionaal Actieprogramma Wonen West-Friesland.

## **5.4 Motivering vanuit mogelijkheden binnen BBG**

### **5.4.1 Bestaand Bebouwd Gebied Koggenland.**

Hieronder is het bestaand bebouwd gebied aangegeven, zoals bedoeld in de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie. In de verordening wordt alles wat geen BBG is 'landelijk gebied' genoemd. Alle individuele bebouwde percelen (al dan niet agrarisch) zijn als BBG aangemerkt.



Uitsnede kaartbeeld BBG (bron:<http://gis.noord-holland.nl/structuurvisie2040>)

De gemeente Koggenland bestaat uit de volgende plaatsen; Avenhorn, Berkhout, De Goorn, Grosthuizen, Hensbroek, Obdam, Oudendijk, Rustenburg, Scharwoude, Spierdijk, Ursem, Wogmeer en Zuidermeer.

De gemeente ligt tussen de stedelijke gebieden van Heerhugowaard, Alkmaar en Langedijk (HAL) en Hoorn.

#### 5.4.2 Motivering vanuit mogelijkheden binnen BBG

In zijn algemeenheid valt op dat het overgrote deel van de gemeente bestaat uit landelijk gebied. Alleen de kernen Avenhorn-de Goorn en Obdam komen naar voren als Bestaand Bebouwd Gebied van enig formaat.

Naast het kaartbeeld is het BBG omschreven in de verordening. Samengevat beschrijft de verordening het BBG als de feitelijk bestaande bebouwing en de bebouwing die mogelijk gemaakt wordt in de bestemmingsplannen die bij het verschijnen van de PRVS al als ontwerp ter visie hebben gelegen. Ook de bijbehorende openbare ruimte als wegen, groen en water is opgenomen als BBG. (Hierop zijn de nodige nuances aan te brengen, zie hoofdstuk 3 van de PRVS. Het Bestaand Bebouwd Gebied bestaat uit de bovengenoemde kernen en verder de linten in het landschap.

##### *Kernen*

Avenhorn-De Goorn en Obdam zijn de hoofdkernen waar het merendeel van de woningbehoefte wordt gerealiseerd, ook voor een deel van de overige kernen waar niet wordt gebouwd. Daarnaast zijn er enkele kernen waar nog kleinschalig en gefaseerde woningbouw plaatsvindt.

In de kernen volgt het BBG strak de daadwerkelijk bestaande bebouwing. Binnen de begrenzing van het BBG zijn, behoudens wegen en dorpse groen- en waterstructuur, nauwelijks onbebouwde gedeelten te herkennen. Het compacte karakter van de kernen is voornamelijk te verklaren door een jarenlang consequent beleid in de opbouw en uitbreiding van de dorpen. Vanaf de herindeling in 1979 is in het bestaand gebouwd gebied Avenhorn-



de Goorn een actief beleid gevoerd ten aanzien van inbreilocaties en sanering van milieuhinderlijke bedrijven

De inspanningen in die periode hebben geresulteerd in een inbreiding van 143 woningen binnen BBG. Hiermee is nadrukkelijk inhoud gegeven aan de herstructurering en intensivering van het bestaand bebouwd gebied.

In de andere hoofdkern Obdam heeft eveneens een actief inbreidingsbeleid zijn beslag gekregen. Dat heeft geleid tot een inbreiding van 146 woningen in het Bestaand Bebouwd Gebied. Het gerealiseerde woningaantal over een lange periode geeft aan dat binnen het BBG jaarlijks geen grote aantallen gerealiseerd kunnen worden.

Het BBG van de overige kernen bestaat uit kleinschalige dorpsbebouwing met een hele lage ruimtelijke dynamiek.

#### *Linten*

De linten bestaan uit een aaneenrijging van woonbebouwing en bedrijfsbouw die veelal een relatie heeft met het agrarische landschap. Ook hier is alleen de daadwerkelijk bestaande bebouwing als BBG aangeduid. Ook de kassen langs de linten zijn als BBG aangeduid. Deze nemen echter een bijzondere positie in in het provinciaal beleid. In tegenstelling tot de rest van het BBG heeft de gemeente hier niet de vrijheid voor functieverandering. De kassen dienen als zodanig bestemd te worden door de gemeente.

In zijn algemeenheid betekent een en ander dat door het strak aanhouden van de daadwerkelijke bebouwing er binnen het BBG nauwelijks mogelijkheden zijn voor verdichting. In tegenstelling tot de grotere stedelijke gebieden in de provincie, zoals HAL en Hoorn, zijn er in Koggenland geen herstructureringsgebieden van grotere schaal voorhanden (zoals verouderde bedrijventerreinen o.i.d.). De mogelijkheid om wezenlijke woningaantallen in te breiden is in Koggenland dus niet aan de orde.

#### **5.4.3 Mogelijkheden binnen BBG**

Door de gemeente Koggenland is in beeld gebracht hoeveel woningen er nog binnen BBG gerealiseerd kunnen worden.

Locatie	Sloop	Capaciteit per 1-5-2012	Fasering/planning tot 2020	Na 2020
Lijsbeth Tijs		101	72	29
Zuidermeer	7	10	3	
Burghtlanden deel 2		7	7	
Het Slot		24	24	
Zuurkoolfabriek	1	13	12	
Ursem-centrumlocatie		0	6	
Ursem De Tuinen		80	60	20
Locatie Hensbroek	1	13	12	
Polderweijde		106	106	
Locatie Floris	3	15	12	
Hofland		13	13	
	- 12	<b>382</b>		
		<b>370</b>	<b>327</b>	<b>49</b>

#### *Mogelijkheden binnen BBG*

Uit de tabel blijkt dat er verspreid over de gemeente nog mogelijkheden zijn om 370 woningen binnen BBG te bouwen. Daarvan zouden circa **327** woningen kunnen worden gebouwd in de periode tot 2020.

#### **5.4.4 Vergelijking beleidsmatige opgave en mogelijkheden binnen BBG**

Het woningbouwbeleid zoals het voor Koggenland geldt kijkt niet oneindig vooruit. Het gebiedsdocument, de Provinciale Woonvisie en Kadernota Regionale Woonvisie hebben de 'beleidshorizon' op 2020. Het RAP loopt tot 2015. Dat betekent dat na 2020 nog geen uitspraken gedaan kunnen worden op basis van de nu vastgestelde beleidsdocumenten. Daarom wordt gekeken naar de periode van nu tot 2020.

Op basis van de eerder genoemd afspraken (zie hiervoor hoofdstuk 5.3.2) is de woningbehoefte voor de gemeente Koggenland voor de periode 2010-2020 vastgesteld op 1005 woningen.

In 2010 zijn er in Koggenland per saldo 98 woningen aan de woningvoorraad toegevoegd, in 2011 145. In de periode 2012-2020 is er nog een woningbehoefte van 762 woningen.

Wanneer de taakstelling vanuit het beleid wordt vergeleken met de mogelijkheden binnen BBG dan wordt een groot tekort zichtbaar. Het is onmogelijk de taakstelling binnen BBG te realiseren. Om de eigen woningbehoefte te kunnen invullen dient er buiten BBG dus ruimte gezocht te worden voor  $762 - 327 = 435$  woningen.

De gemeente Koggenland is voornemens deze behoefte in te vullen in de plannen De Burgh in Avenhorn-de Goorn (circa 250 woningen tot 2020) woningen en Tuindersweijde in Obdam (circa 200 woningen tot 2020).

#### **5.4.5 Relatie De Burgh en Tuindersweijde**

In het kader van de verantwoording van het bouwen buiten BBG dient aangetoond te worden dat er binnen het bestaand bebouwd gebied van de gemeente geen mogelijkheid is voor de realisatie van voldoende woningen. In de volgende paragrafen wordt hierop ingegaan. Daaruit blijkt dat binnen BBG onvoldoende ruimte is om de woningbouwopgave, conform de verstedelijkingsafspraken met de provincie, te realiseren.

Ruimte hiervoor dient gevonden te worden in de plannen De Burgh in Avenhorn-de Goorn en Tuindersweijde in Obdam. Zowel getalsmatig, als sociaal geografisch is het van belang dat in beide kernen woningbouwontwikkeling tot stand komt.

Getalsmatig is in de vorige hoofdstukken aangegeven dat er in de periode 2010-2020 een woningbouwopgave van 1005 woningen bestaat in Koggenland. Hiervan worden circa 500 worden gerealiseerd in diverse kleinere plannen, verspreid over de kernen. Voor de overige opgave tot 2020 is het nodig om De Burgh (250 woningen) en Tuindersweijde (200 woningen) te ontwikkelen. De restcapaciteit kan na 2020 worden benut.

Geografisch ligt Koggenland tussen het HAL-gebied en Hoorn. Koggenland is een fusiegemeente van de tussenliggende kernen, met elk een sterke eigen identiteit. Obdam en Avenhorn-de Goorn zijn de hoofdkernen, die een belangrijke rol vervullen voor de omliggende kleinere kernen. In groter verband zijn Obdam, en de omliggende kernen gericht op Alkmaar en Avenhorn-de Goorn op Hoorn.

Sociaal geografisch zijn er in Koggenland twee delen te onderscheiden met elk hun eigen ontstaansgeschiedenis, sociale verbanden, verenigingsleven en maatschappelijke samenhang.

Op de woningmarkt is deze tweedeling ook zichtbaar. Historisch is er weinig wisselwerking tussen de woningmarkt in Obdam en Avenhorn-de Goorn.

Daarom vindt de gemeente Koggenland het van belang om de nieuwe woningbouw plaats te laten vinden in de beide kernen en zo aan te sluiten op het zogenaamde 'sociaal kapitaal' dat in beide kernen aanwezig is.

Onderstreept dient te worden dat er, in het kader van de verantwoordingsplicht vanuit de PRVS voor het bouwen buiten BBG, geen discussie aan de orde is over Tuindersweijde als mogelijk alternatief voor De Burgh. Tuindersweijde ligt eveneens buiten BBG en is daarom in het kader van de PRVS geen alternatief. Bovendien wijzen de getallen erop dat beide wijken in ontwikkeling genomen moeten worden om te voldoen aan de woningbouwopgave van de gemeente.

#### **5.4.6 Conclusie**

Uit de inventarisatie blijkt heel duidelijk dat het onmogelijk is de woningbouwtaakstelling voor de gemeente binnen BBG te realiseren. Wanneer alle beoogde plannen binnen BBG, worden uitgevoerd is er een tekort ten opzichte van de taakstelling.

Er moet dus ook ontwikkeld worden buiten BBG. De ontwikkeling van De Burgh (evenals de locatie Tuindersweijde) is in het licht van de woningbouwopgave onmisbaar. De Burgh is niet voor niets al sinds lange tijd opgenomen als plancapaciteit in het beleid van provincie, regio en gemeente.

### **5.5 Verantwoording landschappelijke inpassing**

In de afgelopen jaren is het provinciale beleid op het gebied van landschap en cultuurhistorie sterk ontwikkeld en heeft het een duidelijke plek gekregen in de Structuurvisie Noord-Holland 2040 en de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie. Voor het opstellen van ruimtelijke plannen zoals bestemmingsplannen, beeldkwaliteitplannen en structuurplannen is de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie (2010) vastgesteld.

Uitgangspunt bij ruimtelijke ontwikkelingen is “ontwikkelen met behoud van identiteit en kwaliteit”. Dat betekent dat bewust moet worden omgegaan met de karakteristieke eigenschappen van de verschillende landschappen en de dorpen. Die kwaliteiten dienen als uitgangspunt van ruimtelijke plannen. Dit zet ontwikkelingen niet op slot. De provincie wil voorkomen dat nieuwe ontwikkelingen in het buitengebied worden gepland die binnen bestaand bebouwd gebied een plek zouden kunnen krijgen. Bij noodzakelijke uitbreiding hecht de provincie er belang aan dat deze een bijdrage levert aan de identiteit en kwaliteit van de specifieke plek.

#### **5.5.1 Leidraad Landschap en Cultuurhistorie (2010)**

Deze leidraad is een uitwerking van het in 2006 vastgestelde Beleidskader Landschap en Cultuurhistorie, dat werd gebruikt als toetsingskader voor ruimtelijke plannen als bestemmingsplannen, beeldkwaliteitsplannen en structuurplannen. Daarnaast bood het handreikingen en inspiratie aan gemeenten om landschap en cultuurhistorie als uitgangspunt te gebruiken bij planvorming.

In de Structuurvisie Noord-Holland 2040 en de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie (PRVS) is het beleidskader aangepast en aangevuld, met behoud van de eerder ingezette beleidslijn. Het beleidskader is aangevuld met een aantal onderwerpen die van belang zijn voor de ruimtelijke kwaliteit van Noord-Holland, te weten aardkundige waarden, openheid en dorps-DNA. Daarnaast is gekozen voor een nieuwe indeling van de leidraad. Waar het beleidskader voorheen vanuit regio's was opgebouwd, is nu per landschapstype duidelijk aangegeven welke kernkwaliteiten de provincie belangrijk vindt en hoe daarop wordt gestuurd.

Met de voorliggende leidraad borduurt de Provincie Noord-Holland voort op eerdere beleidsnota's waarin ruimtelijke kwaliteit al een centrale plaats innam. Zo werden

beeldkwaliteitplannen met het in 2004 vastgestelde Ontwikkelingsbeeld Noord-Holland Noord verplicht gesteld als onderbouwing van alle nieuwe ontwikkelingen in het landelijk gebied. Deze lijn is met deze leidraad doorgezet. De beschrijvingen van (fundamentele) kwaliteiten in de verschillende landschapstypen zijn niet gewijzigd. Wel zijn de beleidslijnen in de voorliggende leidraad explicieter verwoord.

Dit neemt niet weg dat bij ruimtelijke plannen verantwoording moet worden afgelegd van de manier waarop nieuwe functies rekening houden met de ontwikkelingsgeschiedenis van het landschap, de ordeningsprincipes van het landschap, de bebouwingskarakteristieken en de bestaande kwaliteiten van het gebied.

Zoals eerder aangegeven heeft de provincie een aantal onderdelen van het beleid verder uitgewerkt. Het gaat dan met name om de begrippen openheid en 'dorps-DNA': openheid omdat de aantasting en nivellering hiervan aanleiding geeft tot veel maatschappelijke reacties ('verrommeling') en 'dorps-DNA' omdat de provincie concrete handvatten wil bieden voor dorpse ontwikkelingen met behoud van identiteit, conform de karakteristieke kenmerken van die dorpen.

Koggenland valt binnen het gebied dat is aangemerkt als het oude zeeleilandschap. Het landschaps-DNA ter plekke van het plangebied wordt met name bepaald door de langgerekte lintdorpen in het open Westfriese landschap en de voormalige waterkeringen en historische wegen. De lintweg tussen Hoorn en Enkhuizen wordt daarbij met name genoemd. De openheid wordt gekarakteriseerd door kleinschalige zeeleipolders. Een half-open landschap, overwegend vlak met tuinbouw, gras- en bouwland, kreekkruggen en ontgonnen veenvlakte. Het dorps-DNA van weg-, en dijkdorpen wordt als volgt gekarakteriseerd:

- Lineaire dorpstructuur;
- De weg of dijk is de ruimtelijke structuurdrager;
- De bebouwing is georiënteerd op de structuurdrager;
- Rafelige dorpsranden: zachte overgang dorpslandschap;
- 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 dichter 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.

In de leidraad landschap en cultuurhistorie worden voor het plangebied geen aardkundige monumenten aangegeven. Ook is het niet aangemerkt als aardkundig waardevol gebied.

### **5.5.2 Inpassing in de omgeving**

Om de kernkwaliteiten van Noord-Holland te behouden geldt in het provinciaal beleid het algemene uitgangspunt 'behoud door ontwikkeling'. Nieuwe ontwikkelingen zijn mogelijk, mits deze voldoen aan inhoudelijke eisen, zoals verwoord in de diverse beleidslijnen.

Eerst wordt kort ingegaan op de ontstaansgeschiedenis van de omgeving, vervolgens wordt aangegeven op welke wijze het plan reageert op de de kwaliteiten van de omgeving.

### Ontstaansgeschiedenis

De zee is na de laatste ijstijd sterk bepalend geweest voor dit deel van West-Friesland. De ondergrond bestaat dan ook overwegend uit zeelei, waarop later veen is ontstaan. Het oorspronkelijk stelsel van kreken, geulen, slikken en platen is in later tijd bepalend geweest voor de verdeling van nattere en drogere delen en derhalve voor het latere ontginningspatroon. In het veenmoeras werden immers de drogere delen opgezocht als vestigingsplek en ontginningsbasis. Het deel van West-Friesland waar het plangebied in ligt, is grotendeels ontgonnen in de middeleeuwen. Dit gebeurde op een vrij kleinschalige manier, waarbij kleinere heren relatief zelfstandig de ontginning ter hand namen. Het veengebied werd ontgonnen middels een stelsel van sloten. De tussengelegen gronden waren vooral per schuit te bereiken.



*Historische structuur*

Door de eeuwen heen werd het slotenpatroon over het algemeen rechtlijner. Het patroon bij het plangebied heeft meer de verschijningsvorm van de vrijere, meer blokvormige verkaveling die de vroegere ontginningen kenmerkt.

Bepalend voor de structuur rond het plangebied zijn de historische linten die als basis hebben gediend voor de ontginning. De omliggende dorpen De Goorn, Berkhout en Spierdijk vormen oude lintdorpen die zich langs de verbindingswegen hadden ontwikkeld. De Burgt is een gehucht dat tussen de grotere dorpen in was ontstaan. Het plangebied ligt op de ontmoeting van twee oude linten ter hoogte van De Burgt.

De naam van de dorpen verraadt een deel van de ontstaansgeschiedenis. Zo is De Goorn terug te voeren tot de benaming “goor”, wat modder- of slijkland betekend. Het dorp is blijkbaar ontstaan op een plek waar het veenmoeras onderbroken werd door een modderig gebied. Spierdijk heeft een vergelijkbaar oorsprong. “Spier” verwijst naar de taaie bovenste laag van zeelei dat bedekt is met veen. Door de taaie aard van de spier is het geschikt voor het maken van dijken en/of het ophogen ervan. Onder andere de dijk van Spierdijk is hiervan gemaakt.

In de loop van de twintigste eeuw zijn veel karakteristieke landschapspatronen verloren gegaan, met name als gevolg van de ruilverkaveling. Ter hoogte van het plangebied lijkt wel een zekere rationalisatie te zijn doorgevoerd waardoor enkele sloten zijn verdwenen. Het

karacteristieke, vrij willekeurig ogend slotenpatroon is echter wel bewaard gebleven. Ook zijn de oorspronkelijke lintdorpen nog redelijk goed herkenbaar. In het gebied ten zuiden van de Zuid-Spierdijkerweg heeft wel ruilverkaveling plaatsgevonden.

Na de tweede wereldoorlog zijn de kernen Avenhorn en De Goorn aangewezen als groeikernen. De uitbreidingen vonden overwegend plaats tussen de oude linten in. Het aanzien van het landschap is verder verstoord door grootschalige bedrijventerreinen, grootschalige opstallen op de boerenerven en nieuwe ontsluitingswegen.

#### *De ordeningsprincipes van het landschap*

Het plangebied ligt in het oude zeekeilandschap van West-Friesland. De omgeving bestaat uit een aantal polders en droogmakerijen met verschillende kwaliteit en waardering. De meest herkenbare landschappelijke eenheden in de omgeving zijn de polder Westerkogge en de droogmakerij Wogmeer. Het plangebied maakt onderdeel uit van de Polder Westerkogge. Het plangebied ligt in de randzone van deze polder. Bij het plangebied komen de structuren van de polder Ursem, Westerkogge en de Droogmakerij Wogmeer samen.

Het grootste deel van de polder Westerkogge kenmerkt zich door een ontginning in langgerekte kavels overwegend in noord-zuid richting. Deze richting, haaks op de ontginningsassen, waaronder de Bobeldijk en het lint langs de Tocht, is in een groot deel van de polder herkenbaar. De droogmakerij van het voormalige Wogmeer heeft een zeer regelmatig patroon vanuit een middenas naar de randen van het vroegere meer.

Ter plekke van het plangebied is de structuur minder eenduidig. De linten en watergangen hebben in deze zone verschillende richtingen en de polderverkaveling is onregelmatiger. De kavels langs de Burg zijn meer langgerekt en liggen voornamelijk in noordwest-zuidoostrichting. De kavels die aan de Zuid-Spierdijkerweg grenzen, zijn meer blokvormig en liggen overwegend in noordoost-zuidwest-richting.

De ontwikkeling van de kernen heeft fasegewijs plaatsgevonden. Tot de eerste helft van de twintigste eeuw zijn Avenhorn en de Goorn kleine kernen in de lintbebouwing.

In de tweede helft van de twintigste eeuw vinden de eerste planmatige uitbreidingen plaats. Aanvankelijk dicht tegen de kernen aan, en begrensd door de bestaande weg- en kavelstructuren. In de verschillende decennia worden uitbreidingen gedaan. De ordening ervan wordt bepaald door een samenspel van enkele oorspronkelijke landschappelijke lijnen (zoals de linten), de verschillende onderliggende verkavelingspatronen, de nieuwe infrastructuur die wordt aangelegd (waaronder de N507) en bovendien de verschillende ontwerpopvattingen die kenmerkend zijn voor de periode waarin de uitbreidingen gedaan zijn. Avenhorn en de Goorn zijn aaneengegroeid tot één kern met een goede lokale voorzieningen.

#### *Stedenbouwkundig plan De Burgh*

Het stedenbouwkundig plan voor De Burgh beoogt een goede overgang te vormen tussen de kern van Avenhorn/de Goorn en het omringende landschap. Hierover is intensief afgestemd met de provinciale Adviescommissie Ruimtelijke Ordening. Naar aanleiding van de discussies is de planopzet op onderdelen aangepast. Door deze aanpassingen is nadrukkelijker aansluiting gevonden op de landschappelijke kwaliteit van de omgeving.

Hieronder is aangegeven op welke wijze het plan reageert op de kwaliteiten van de omgeving.

#### Algemeen

Uit een analyse van de identiteit van het Landschap, en het dorp in het landschap is voor het plan een aantal uitgangspunten afgeleid. Vertrekpunt is het DNA van een samengesteld lintdorp en het oude zeekeilandschap. Dit is vertaald naar een nieuw plan met respect voor en soms met een knipoog naar de bestaande kernkwaliteiten.





*Stedenbouwkundig plan De Burgh*

### Structuurlijnen

Kenmerkend voor de locatie is de ligging op het brandpunt tussen twee oude en een nieuwe structuurlijn. De ontginningsstructuur biedt wel enige aanknopingspunten, maar, mede door de ruilverkaveling en schaalvergroting in het agrarisch landschap, niet bijzonder veel. Het zijn vooral de structuurlijnen die aanknopingspunten bieden voor de landschappelijke inpassing van het woongebied. In het plan bepalen de historische structuurlijnen van linten, routes, vaarten en sloten dan ook de grondvorm. Daarbij wordt een onderscheid gemaakt tussen de oude ontginningsassen Zuid-Spierdijkerweg en de Burg en de recentere Leet/Verlengde Leet.

Uitgangspunt langs de Zuid-Spierdijkerweg zijn:

- Het handhaven van het laanprofiel en de kenmerkende kantslootjes
- het aanvullen en aanhelen van het transparante lint met kleinschalige bebouwing,
- het behoud van open zichten door het lint ter versterking van de samenhang tussen de historische lijn en de nieuwe woonomgeving
- het bevaarbaar maken van de bestaande slootjes en het toevoegen van nieuwe waterstructuren en vaarroutes.





*Impressie De Burgh (links bestaande lintbebouwing, rechts nieuwe lintbebouwing)*

Uitgangspunten langs de Burg zijn:

- Het handhaven van de historische watergang en diens functie als recreatieve vaarroute
- Het verbeteren van de situatie voor langzaam verkeer door de toevoeging van voet- en fietsbruggen en het omleiden van het verkeer over de Verlengde Leet
- Een behoedzame uitbouw van het lint aan de oude drager van de Burg aan de oostzijde van de Burgtsloot
- Een zorgvuldige ontwikkeling met rafelige lintbebouwing in kleinschalige dorpse korrelgrootte en bijpassende architectuur.

De Verlengde Leet is een nieuwe structuurlijn als toevoeging in de samengestelde lintstructuur. Uitgangspunten langs de Verlengde Leet zijn:

- Het maken van een voorkantmilieu aan het landschap
- Het doorzetten van de krachtige laanstructuur (essen), met enkele onderbrekingen op bijzondere plekken
- Het maken van een ruime groeninrichting van het profiel (groene taluds, bomen, tussenbermen en hagen) ondersteund door een krachtige waterstructuur
- Het realiseren van zachte oevers met hoge natuurwaarde (zachte oevers, plasdras) en streekeigen beplanting
- Het zodanig vormgeven van de waterpartij zodat het zich voegt in het landschappelijke (sloten)patroon, genuanceerde en gevarieerde opbouw van de wateroever (kleinschalig bij het lint, grootschaliger bij het weidse landschap)
- Afwisseling van de bebouwing door variatie in en ritmiek in bebouwingstypologie van woningen langs route
- Inspelen het kenmerken ritme van erven langs de Leet door een gelijkmatige repetitie van woonvilla's.

### Nieuw woongebied

In het nieuwe woongebied weerklinkt het ruimtelijk patroon van dorp en landschap door contact met de oude linten, het opnemen van enkele sloten en het oppakken van de landschappelijke verkavelingsrichting. De nieuwe structuur van groen en water is ontworpen naar de lokale landschappelijke kenmerken. Enkele typerende verkavelingsrichtingen zijn in het stratenpatroon opgenomen.

Overige kenmerken van het woongebied zijn:

- Een centrale groene ruimte met meanderend water (refererend aan de vaarpolders) en streekeigen begroeiing
- Enkele directe verbindingen tussen het woongebied en het open landschap door groenen waterstructuren die doorlopen tot in het groene hart
- Het opnemen verkavelingsrichting van het landschap (met name aan de noordoostzijde) en het opnemen van kenmerkende verspringen en richtingveranderingen in het verkavelingspatroon



*Impressie doorkijk vanuit het open middengebied in de richting van de Zuid-Spierdijkerweg*

### *Positief advies ARO*

Het proces heeft geleid tot een positief advies van de commissie d.d. 30 januari 2013. Het plan voldoet dus aan de ruimtelijke kwaliteitseis in geval van verstedelijking in het landelijk gebied. De ruimtelijke structuur die zoals deze in het proces is met de ARO tot stand is gekomen is vertaald in de regels en op de verbeelding het bestemmingsplan De Burgh.

## **5.6 Conclusie ten aanzien van bouwen buiten BBG**

Het woningbouwbeleid laat zien dat er in de komende periode een aanhoudende vraag is naar woningen in de hoofdkern Avenhorn / de Goorn. Uit afstemming binnen de regio blijkt dat De Burgh past in een evenwichtig woningbouwprogramma voor de regio. De Burgh is dan ook al jarenlang opgenomen als plancapaciteit in het woningbouwbeleid van provincie en regio.

Het bestemmingsplan en stedenbouwkundig plan bieden voldoende flexibiliteit om gedurende de (gefaseerde) ontwikkeling van de wijk in te kunnen spelen op de ontwikkelingen in de woningbouwmarkt en eventuele nadere inzichten over de kwalitatieve invulling van het regionale woningbouwprogramma.

Verder blijkt uit inventarisatie dat er binnen de gemeente Koggenland onvoldoende mogelijkheden zijn om de woningbouwopgave binnen bestaand bebouwd gebied te

realiseren. De ontwikkeling van De Burgh is vanuit landschappelijk en cultuurhistorisch perspectief verantwoord. Hierover heeft de ARO positief geadviseerd.

Daarom is de ontwikkeling van De Burgh buiten het Bestaand Bebouwd Gebied, zoals bedoeld in de PRVS, verantwoord.

## **6 MILIEU EN LEEFKWALITEIT**

### **6.1 Inleiding**

Voor het bestemmingsplan is een aantal milieuaspecten die van belang zijn voor het plangebied nader bekeken. Aandacht is besteed aan geluidhinder afkomstig van wegverkeer, bodemonderzoek, externe veiligheid en luchtkwaliteit. Daarnaast is aandacht besteed aan de aspecten flora en fauna, archeologie en is een waterparagraaf opgenomen.

### **6.2 Akoestische aspecten**

Het bestemmingsplan 'De Burgh' maakt de bouw van woningen (geluidgevoelige bestemmingen) mogelijk. Verder is in het bestemmingsplan een nieuwe ontsluitingsweg voor het woongebied opgenomen, de Verlengde Leet.

Volgens de Wet geluidhinder dient te worden getoetst aan de regelgeving en de grenswaarden van de Wet geluidhinder. De nieuw te bouwen woningen die zijn geprojecteerd binnen de bebouwde kom en liggen binnen de 200 meter brede zone van de bestaande wegen Zuid-Spierdijkerweg, De Burg, De Leet en de nieuwe ontsluitingsweg de Verlengde Leet. Voor de overige binnen het plangebied gelegen wegen geldt een maximum snelheid van 30 km. Deze wegen hebben van rechtswege geen geluidzone.

In het kader van de planontwikkeling heeft een akoestisch onderzoek plaatsgevonden (Akoestisch onderzoek verkeerslawaaï Bestemmingsplan 'Buitenplaats de Burgh' De Goorn (gemeente Koggenland), ASP Akoestisch Adviesburo, kenmerk 2010015v1.3 d.d. 14 februari 2013). Hierbij is gekeken naar wegverkeerslawaaï en heeft in het kader van het bestemmingsplan een toetsing plaatsgevonden aan de grenswaarden uit de Wet geluidhinder. In deze paragraaf wordt volstaan met een samenvatting van deze toets. Voor een uitgebreidere inzicht in de onderzoeksresultaten wordt verwezen naar het daadwerkelijke onderzoek.

#### **6.2.1 Toetsing Wet Geluidhinder (Wgh)**

De Wet geluidhinder kent bij de totstandkoming van een nieuw bestemmingsplan een aantal toetsmomenten. Voor dit project gaat het om de volgende toetsmomenten:

1. Het oprichten van nieuwe woningen (geluidgevoelige bestemmingen) langs de bestaande wegen Zuid-Spierdijkerweg, De Burg en De Leet;
2. De aanleg van de ontsluitingsweg Verlengde Leet langs de nieuwe woonwijk (aanleg van een nieuwe weg) en de aanleg van de 30 km-weg Wijkontsluiting NW-zijde;
3. De reconstructie van de Burg (reconstructietoets).

##### *Ad 1. Bestaande wegen*

Bij het oprichten van nieuwe woningen (geluidgevoelige bestemmingen) langs een bestaande weg moet de geluidsbelasting worden getoetst aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Na een gemotiveerde afweging kan in de situatie nieuwe woning/bestaande weg een hogere waarde worden verleend tot een maximum grenswaarde van 63 dB Lden. Binnen de wettelijke zone rond de bestaande wegen Zuid-Spierdijkerweg, De Burg en De Leet is een aantal geluidsgevoelige bestemmingen gelegen. De geluidsbelasting is ter hoogte van deze woningen berekend.

##### Zuid-Spierdijkerweg

Uit de berekeningsresultaten blijkt dat de geluidbelasting op de gevels van de nieuwe woningen maximaal 56 dB bedraagt. De voorkeursgrenswaarde wordt hiermee met maximaal 8 dB overschreden. De maximaal toelaatbare waarde van 63 dB wordt hiermee niet overschreden.

Maatregelen in de overdracht ontmoeten gezien de stedelijke situatie overwegende bezwaren van stedenbouwkundige en verkeerskundige aard.

Maatregelen bij de bron zoals het toepassen van stil asfalt in de vorm van dunne deklagen kunnen het geluidniveau met ca. 4 dB reduceren. Hierbij wordt de geconstateerde overschrijding van 8 dB niet geheel opgelost. Gezien het lage aantal van 7 woningen waarbij de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden en de te verwachten kosten (€ 25,-/m<sup>2</sup> x (250 m<sup>1</sup> x 5 m<sup>1</sup>) = € 31.250,-) ontmoeten maatregelen bij de bron naar verwachting overwegende bezwaren in financiële zin. Voor 7 woningen wordt een hogere waarden procedure doorlopen (voor de precieze ligging wordt verwezen naar hoofdstuk 5, resultaten, van het akoestisch rapport).

#### De Burg

Uit de berekeningsresultaten blijkt dat de geluidbelasting op de gevels van de nieuwe woningen maximaal 48 dB bedraagt. De voorkeursgrenswaarde wordt hiermee niet overschreden. De Wet geluidhinder stelt vanwege deze weg geen aanvullende eisen aan de bebouwing.

#### De Leet

Uit de berekeningsresultaten blijkt dat de geluidbelasting op de gevels van de nieuwe woningen maximaal 47 dB bedraagt. De voorkeursgrenswaarde wordt hiermee niet overschreden. De Wet geluidhinder stelt vanwege deze weg geen aanvullende eisen aan de bebouwing.

#### *Ad 2. Nieuwe wegen*

Bij de aanleg van een nieuwe weg moet de geluidsbelasting worden getoetst aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. In de situatie gelijktijdig nieuwe weg/woning kan een hogere waarde worden verleend tot een maximum grenswaarde van 58 dB voor de weg Verlengde Leet. Binnen de wettelijke zone rond de nieuwe ontsluitingsweg is een aantal geluidsgevoelige bestemmingen. De geluidsbelasting is ter hoogte van deze woningen berekend.

#### Nieuwe ontsluitingsweg Verlengde Leet

Uit de berekeningsresultaten blijkt dat de geluidbelasting op de gevels van de bestaande woningen maximaal 48 dB bedraagt. De voorkeursgrenswaarde wordt hiermee niet overschreden. De Wet geluidhinder stelt vanwege deze weg geen aanvullende eisen.

De geluidbelasting op de gevels van de nieuwe woningen bedraagt maximaal 55 dB. De voorkeursgrenswaarde wordt hiermee met maximaal 7 dB overschreden. De maximaal toelaatbare waarde van 58 dB wordt hiermee niet overschreden.

Maatregelen in de overdracht ontmoeten gezien de stedelijke situatie overwegende bezwaren van stedenbouwkundige en verkeerskundige aard. Maatregelen bij de bron zoals het toepassen van stil asfalt in de vorm van dunne deklagen kunnen het geluidniveau met ca. 4 dB reduceren. Hierbij wordt de geconstateerde overschrijding van 8 dB niet geheel opgelost.

Het betreft een nieuwe weg. Op basis van ervaringen vanuit meerdere onderzoeken is de verwachting dat het toepassen van dunne deklagen circa 5 - 10% hogere investeringskosten oplevert en dat afhankelijk van de onderhoudsstrategie de meerkosten voor onderhouds- en vervangingskosten tot circa 40% hoger kunnen liggen dan bij toepassing van conventionele wegdektypen (DAB).



Daar het een nieuwe weg betreft en gezien het aantal van 41 woningen waarbij de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden in relatie tot de te verwachten extra kosten wordt geadviseerd de Verlengde Leet te voorzien van een dunne deklaag B. Met de genoemde bronmaatregel wordt de voorkeursgrenswaarde ter plaatse van 34 woningen overschreden. Voor deze 34 woningen wordt een hogere waarden procedure doorlopen. Voor de precieze ligging wordt verwezen naar hoofdstuk 5, resultaten, en 6, maatregelen, van het akoestisch rapport.

#### 30 km weg Wijkontsluiting NW zijde

Uit de berekeningsresultaten blijkt dat de geluidbelasting op de gevels van de nieuwe woningen maximaal 49 dB bedraagt. De voorkeursgrenswaarde wordt hiermee met maximaal 1 dB overschreden. De maximaal toelaatbare waarde van 58 dB wordt hiermee niet overschreden.

In 30 km gebieden waar de voorkeursgrenswaarde tot 5 dB wordt overschreden wordt de akoestische situatie als voldoende goed beoordeeld. De kruispunten zijn op korte afstand van elkaar gelegen. In dit soort situaties is het in verband met de duurzaamheid niet zinvol om dunne dekragen toe te passen. Verder is het uit het oogpunt van verkeersveiligheid gewenst om de verharding binnen het 30 km gebied duidelijk te laten afwijken van de verharding van de 50 km wegen. Om deze reden is het toepassen van een asfaltverharding niet wenselijk.

#### *Ad 3. Reconstructies*

##### De Burg

Uit de rekenresultaten blijkt dat ten gevolge van de wijzigen de geluidbelasting ter plaatse van de bestaande woningen De Burg 1a en 2a ten opzichte van het referentiejaar 2013 met maximaal 5 dB wordt verhoogd in prognosejaar 2025. De verhoging bedraagt meer dan 2 dB. Dit betekent dat zonder maatregelen ter plaatse van 2 woningen sprake van een reconstructie in de zin van de Wet geluidhinder.

Maatregelen in de overdracht ontmoeten gezien de stedelijke situatie overwegende bezwaren van stedenbouwkundige en verkeerskundige aard. Door het toepassen van een bronmaatregel in de vorm van een dunne deklaag B kan de geluidbelasting met 4 dB worden teruggebracht. De dunne deklaag B dient te worden aangebracht over een lengte van 115 meter vanaf de aansluiting met de Verlengde Leet. Met deze maatregel bedraagt de verhoging van de geluidbelasting op 1 woning minder dan 2 dB.

Op 1 woning (De Burg 1a) blijft het reconstructie effect méér dan 2 dB. Bij een reconstructie effect groter of gelijk aan 2 dB is er sprake van een reconstructie conform de Wgh. Dit betekent dat moet worden onderzocht of in het kader van de aanpassing van de weg aanvullende geluidmaatregelen getroffen moeten worden. Bij toepassing van de genoemde bronmaatregel dient voor de woning De Burg 1a een hogere waarde van 51 dB te worden aangevraagd. Voor de betreffende woning wordt een hogere waarden procedure doorlopen en onderzocht of aanvullende maatregelen benodigd zijn (zie hoofdstuk 6, maatregelen, van het akoestisch rapport).

#### **6.2.2 Hogere waarden procedure**

Voor de woningen zoals benoemd in hoofdstuk 6.2.1 zal de gemeente Koggenland een hogere waarden procedure doorlopen. De ze procedure wordt doorlopen voorafgaand aan de vaststelling van het onderhavige bestemmingsplan. Wanneer de hogere waarden zijn vastgesteld staat het aspect wegverkeerslawaaï de ontwikkeling van De Burgh niet in de weg.

### 6.2.3 Overige geluidsaspecten

Overige geluidsaspecten, zoals spoorweglawaai, industrielawaai en/of vliegtuiglawaai zijn voor het onderhavige plan niet van toepassing.

### 6.3 Flora en fauna

#### *Flora- en faunawet*

De bescherming van natuur in Nederland vindt plaats door Europese en nationale wetgeving. De Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn maken deel uit van deze Europese regelgeving. De Vogelrichtlijn heeft als doel de bescherming van alle in het wild levende vogels en hun leefgebieden binnen het grondgebied van de EU. De Habitatrichtlijn heeft als doel het behoud van de totale biologische diversiteit van natuurlijk en halfnatuurlijk habitat en wilde flora en fauna op het grondgebied van de EU.

In Nederland is de bescherming van dieren en planten sinds 1 april 2002 in de Flora- en faunawet geregeld. Het aspect soortenbescherming van de Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn is in deze wet opgenomen. Deze soortenbescherming houdt in dat handelingen zoals het doden, opzettelijk verontrusten, verstoren of vernietigen van vaste rust- en verblijfplaatsen, holen, nesten, eieren van dieren en het uitgraven, plukken en vernietigen van groeiplaatsen van planten verboden zijn.

Het doel van de Flora- en faunawet is het in stand houden en beschermen van in het wild voorkomende plant- en diersoorten. In deze wet wordt uitgegaan van het "nee, tenzij principe". Alle schadelijke handelingen ten aanzien van beschermde plant- en diersoorten zijn in principe verboden. Alleen onder strikte voorwaarden zijn afwijkingen van de verbodsbepalingen mogelijk. Hiertoe zal een ontheffing ex artikel 75 vierde lid, onderdeel C (ontheffing voor ruimtelijke ingreep) moeten worden aangevraagd. Om ontheffing te kunnen verkrijgen moet aangetoond worden dat de voorgenomen ruimtelijk ingreep geen afbreuk zal doen aan de gunstige staat van instandhouding van de beschermde soorten die in het plangebied zijn aangetroffen. Ook mag het natuurlijke verspreidingsgebied niet worden beïnvloed. Op basis van dit criterium gelden er drie beschermingsgebieden, afgestemd op de mate waarin soorten in hun voortbestaan bedreigt zijn.

- algemeen voorkomende soorten (categorie 1; lichte bescherming); Voor deze categorie van veel voorkomende beschermde soorten is een vrijstellingregeling opgesteld. Deze AMvB is medio februari 2005 in werking getreden.
- minder algemeen voorkomende soorten (categorie 2; matige bescherming);
- strikt beschermde soorten (categorie 3; strikte bescherming).

Meer duidelijkheid en eenvoudige toepassing van natuurwetgeving heeft geleid tot een wijziging van artikel 75 van de Flora- en faunawet door middel van een Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB). Deze AMvb is op 23 februari 2005 in werking getreden. Deze wijziging houdt in dat voor terugkerende werkzaamheden niet altijd meer een ontheffing noodzakelijk is.

Voordat eventueel een aanvraag voor ontheffing van de Flora en Faunawet kan worden ingediend, is een aantal stappen noodzakelijk, zoals:

1. inventarisatie van de aanwezige natuurwaarden;
2. waardering van de aanwezige natuurwaarden;
3. inschatting en beoordeling van ecologische effecten van voorgenomen ingrepen;
4. indien er schade wordt veroorzaakt, aanpassing van de voorgenomen ingrepen, bedenken van alternatieven die aantasting van natuurwaarden voorkomen.

### *Natuurtoets Flora- en faunawet*

Omdat bij de uitvoering van het project de kans bestaat dat daarbij (leefgebieden van) beschermde planten- en diersoorten aangetast worden en dat daarmee gehandeld zou worden in strijd met de Flora- en faunawet is door Grontmij Nederland bv een natuurtoets Flora en faunawet uitgevoerd. Deze natuurtoets levert informatie die de verdere ontwikkelingen van het voornemen in lijn brengt met vigerende wetgeving op het gebied van natuur- en soortbescherming.

### *Conclusies Natuurtoets*

Op basis van de uitgevoerde natuurtoets kunnen de navolgende conclusies worden getrokken:

- het plangebied ten noorden van De Goorn herbergt weinig bijzondere natuurwaarden. Het gebied maakt geen deel uit van een beschermd natuurgebied. Gezien de ligging en huidig gebruik worden evenmin effecten verwacht op de dichtst bij gelegen Vogel- en Habitatrichtlijngebieden;
- ondanks het gebruik als grasland komt een aantal beschermde zoogdieren en amfibiesoorten voor, alsmede een beschermde plantensoort. Het is aannemelijk dat een aantal van deze beschermde soorten bij de voorgenomen ingrepen in het gebied verstoring ondervinden. Het gaat bij deze diersoorten om algemeen voorkomende soorten in Noord-Holland. Versturende effecten op zoogdieren en amfibieën en planten bestaan deels uit verstoring van aanwezige exemplaren tijdens werkzaamheden, anderzijds is de verstoring blijvend door het verdwijnen van geschikt leefgebied.

Voor elk plan of project dat gevolgen kan hebben voor een beschermde dier- of plantensoort en waarvoor geen alternatieve oplossing bestaat, is een ontheffing in het kader van de Flora en faunawet vereist. Sinds 23 februari 2005 is echter een Algemene Maatregel van Bestuur in werking getreden waardoor voor al de genoemde soorten in het plangebied (met uitzondering van vogels en vleermuizen), die verstoring ondervinden, een algemene vrijstelling van ontheffingsaanvraag van toepassing is. Dit betekent dat een ontheffingsaanvraag achterwege kan blijven. Vogels vallen niet onder de algemene ontheffing, hetgeen betekent dat broedende vogels niet mogen worden verstoord. Voor verstoring van broedende vogels wordt slechts bij hoge uitzondering ontheffing verleend. Er vindt geen verstoring van vleermuizen plaats. Voor alle soorten in het plangebied geldt dat geen afbreuk wordt gedaan aan de gunstige staat van instandhouding van de soort.

### *Zorgplicht*

De vrijstelling biedt overigens géén 'ontheffing van de algemene zorgplicht'. Ook voor soorten die onder de vrijstelling vallen dienen mitigerende maatregelen te worden getroffen. Een ieder neemt voldoende zorg in acht voor alle (en dus niet alleen beschermde) in het wild levende dieren en planten, alsmede voor hun directe leefomgeving. Met mitigerende maatregelen kan eventuele natuurschade worden voorkomen, waarmee de zorgplicht zo optimaal mogelijk wordt ingelost.

### *Inventarisatie beschermde fauna*

Op basis van het door Grontmij Nederland uitgevoerd onderzoek, waarin aangegeven is dat er een reële kans bestaat op het voorkomen van vleermuizen en amfibieën in het gebied, is door het bureau Van der Goes en Groot een onderzoek uitgevoerd naar de aanwezige fauna. Tijdens de inventarisatie zijn de navolgende beschermde soorten aangetroffen:

### Vissen:

- Kroeskarper

### Amfibieën

- Kleine watersalamander
- Bastaardkikker
- Meerkikker
- Groen kikker-complex

### Zoogdieren

- Gewone dwergvleermuis
- Laatvlieger

Voor alle soorten geldt de zorgplicht. Voor de soorten waarvoor vrijstelling geldt behoeft geen ontheffing aangevraagd te worden.

Uit de inventarisatie komt naar voren dat er twee soorten voorkomen uit de 'bijlage IV' van de Habitatrichtlijn. Het gaat om de gewone dwergvleermuis en de laatvlieger, die foerageren in het gebied. Door een uitspraak van de Raad van state is het niet meer mogelijk ontheffing te krijgen voor deze soorten op basis van 'belang j' (de uitvoering van werkzaamheden in het kader van ruimtelijke inrichting of ontwikkeling).

Ten aanzien van de vleermuizen is geconstateerd dat het alleen vliegende (foeragerende) vleermuizen betreft. Er zijn geen aanwijzingen gevonden voor bewoning in bomen of gebouwen. Omdat het gebied slechts extensief wordt gebruikt volgens het onderzoek en er geen bijzondere trekroutes of verblijfplaatsen zijn aangetroffen, is geen ontheffing nodig voor de Flora- en faunawet omdat de dieren kunnen uitwijken.

De algemene conclusie is dat natuurbeleid en –wetgeving en geconstateerde natuurwaarden geen belemmering vormen voor de ontwikkeling van het plangebied. Wel wordt aanbevolen om het bouwrijp maken buiten het broedseizoen uit te voeren.

## **6.4 Watertoets**

### *Beleid en waterneutraal bouwen*

Eind jaren negentig ondervonden verschillende delen van Nederland regelmatig overlast van water. Dit deed maatschappelijk en politiek de vraag rijzen of Nederland wel zijn waterhuishouding op orde had voor de 21<sup>e</sup> eeuw. De commissie waterbeheer 21<sup>e</sup> eeuw kreeg daarom opdracht advies uit te brengen over de waterhuishoudkundige inrichting van Nederland. Het advies van de commissie is verwoord in het rapport waterbeleid voor de 21<sup>e</sup> eeuw (WB21). Het Rijk, de provincies en waterschappen hebben de WB21 uitgangspunten vastgelegd in hun beleid. Hierbij wordt het waterneutraal principe gehanteerd. Concreet houdt dit in dat bij ruimtelijke ontwikkelingen, waarbij het verhard oppervlak toeneemt en/of waarbij het waterbergend vermogen afneemt, er maatregelen worden getroffen om de negatieve effecten op te kunnen heffen. Uitgangspunt is dat dit plaatsvindt in het plangebied.

### *Drietrapstrategie*

Om veiligheid te creëren en schade door wateroverlast en droogte te voorkomen is gekozen voor een drietrapsstrategie bij de keuze van maatregelen. Deze drietrapsstrategie krijgt een verplichtend karakter voor alle overheden:

1. overtollig water zoveel mogelijk bovenstrooms vasthouden in de bodem en oppervlaktewater;
2. zo nodig water tijdelijk bergen in retentiegebieden langs de waterlopen waarvoor ruimte moet worden gecreëerd;
3. pas als 1 en 2 te weinig opleveren, water afvoeren naar elders of, als dat niet kan, het water bij extreme omstandigheden gecontroleerd opvangen in daarvoor aangewezen gebieden.

### *Effecten voor de waterhuishouding*

Het realiseren van nieuwbouw op niet verharde grond heeft effecten voor de waterhuishouding. Om deze effecten, zoals versnelde waterafvoer, te nivelleren dient nieuw verhard oppervlak gecompenseerd te worden door 10 –15% extra wateroppervlak, berekend op basis van de toename van het verharde oppervlak.

### *Afkoppelen*

De mogelijkheden van afkoppelen dienen zoveel mogelijk benut te worden. Regenwater van schoon verhard oppervlak kan geloosd worden op het oppervlaktewater en belast daarmee niet de afvalwaterzuivering. Bij afkoppeling is het noodzakelijk om gebruik te maken van duurzame materialen. Voor het plangebied is uitgegaan van een afkoppeling van het hemelwater (HWA), zowel van de openbare weg als van de bebouwing. Dit zal worden geloosd op het oppervlaktewater. Doelstelling is om zo veel mogelijk van het verharde oppervlak niet aan te koppelen. Voor de riolering wordt uitgegaan van de aanleg van een gescheiden stelsel.

Het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier heeft op basis van de gegevens van het plangebied een compensatiepercentage vastgesteld van 12% van de toename van verhard oppervlak voor het laagwaterpand (NAP -4.00m). Voor het laagwaterpand (NAP - 3,15m) is de compensatieverplichting niet relevant, omdat hier geen sprake is van verhardingstoename. Bestaand water dat gedempt wordt dient 100% gecompenseerd te worden, dat geldt voor het hoogwater- en het laagwaterpand..

Het stedenbouwkundig plan is in het kader van de watertoets voorgelegd aan het hoogheemraadschap (watertoets d.d. 27 oktober 2010). In 2012/2013 is het stedenbouwkundig plan op onderdelen aangepast en opnieuw doorgerekend (watertoets d.d. 19 februari 2013).

Het totaal verhard oppervlak neemt toe met circa 72.927 m<sup>2</sup>. Het benodigde oppervlak aan compensatie bedraagt dan circa 8751 m<sup>2</sup> in het peilgebied (NAP –4.00 m). Verder dient circa 5275 m<sup>2</sup> te worden gecompenseerd vanwege het dempen van bestaand water. Dat betekent dat in totaal circa 14.026 m<sup>2</sup> gecompenseerd dient te worden.

In het stedenbouwkundig plan wordt een oppervlak van circa 14077 m<sup>2</sup> nieuw water aangelegd in het peilgebied (NAP –4.00 m). Daarmee wordt voldaan aan de compensatieverplichting in dit peilgebied. In het peilgebied (NAP –3.15 m) is er geen toename van verhard oppervlak. In dit peilgebied dient 1478 m<sup>2</sup> te worden gecompenseerd vanwege het dempen van bestaand water. In het stedenbouwkundig plan wordt circa 1613 m<sup>2</sup> nieuw water aangelegd in het peilgebied (NAP –3.15 m). Daarmee wordt ruim voldaan aan de compensatieverplichting in dit peilgebied.

## **6.5 Archeologie**

Door het bureau RAAP Archeologisch adviesbureau is een archeologisch vooronderzoek (bureauonderzoek) voor het totale plangebied uitgevoerd.

Het bureauonderzoek diende te worden uitgevoerd omdat realisatie van de plannen zou kunnen leiden tot aantasting of vernietiging van mogelijk aanwezige archeologische resten. Doel van het onderzoek was het opstellen van een gespecificeerd archeologisch verwachtingsmodel. Op basis van de resultaten van een bureauonderzoek kan worden bepaald of aanvullend archeologisch onderzoek noodzakelijk is.

Tijdens het bureauonderzoek zijn geen aanwijzingen gevonden voor vindplaatsen in het plangebied. Ondanks het feit dat een zeer klein deel van het plangebied in de historische kern van Avenhorn en De Goorn ligt, geldt voor het hele plangebied, mede op basis van de bestudering van historische kaarten, een lage tot zeer lage archeologische verwachting voor

vindplaatsen (bewonerssporen) uit de Late Middeleeuwen. Laat middeleeuwse bewoningssporen zullen zich voornamelijk langs de huidige bewoningsassen bevinden. Buiten de bewoningsassen kunnen wel sporen van middeleeuwse akkerbouw en veenontginning (zoals sloten, greppels, en daliegaten) voorkomen. Eventuele (oudere) bewoning op de afzetting onder het veen (Beemsterklei) wordt niet waarschijnlijk geacht. Op grond van het ontbreken van aanwijzingen voor de aanwezigheid van archeologische resten wordt ten aanzien van het plangebied geen vervolgonderzoek aanbevolen. In het plangebied kunnen wel sporen van middeleeuwse akkerbouw en veenontginningen (zoals sloten, greppels en daliegaten) voorkomen, maar dergelijke sporen zijn zeer algemeen voor de veenontginningsgebieden in West-Friesland. Eventuele vondsten die worden gedaan, tijdens bijvoorbeeld de planuitvoering, vallen onder de informatieplicht zoals vastgelegd in artikel 47 van de Monumentenwet 1988

### *Conclusie*

Het adviesbureau ziet in de onderhavige locatie, met het oog op de beschikbare informatie ten aanzien van de archeologische verwachting, onvoldoende redenen tot het uitvoeren van een vervolgonderzoek in de vorm van een inventariserend veldonderzoek.

## **6.6 Bodemonderzoek**

Door het bureau Landview is, zowel voor de locatie De Goorn 5 als voor de locatie Zuid Spierdijk AB793, een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd.

De bodemonderzoeken zijn uitgevoerd volgens de NEN 5740, richtlijnen voor een grootschalig onverdachte locatie. Het veldwerk is gebaseerd op de BRL SIKB 2000 richtlijnen en uitgevoerd volgens de Landview-richtlijn WI004

### *Locatie De Goorn 5*

In een mengmonster van de bovengrond is een lichte verontreiniging met EOX geconstateerd. De overige onderzochte stoffen zijn niet in verhoogde gehalten aangetroffen. In de overige mengmonsters van de boven- en ondergrond zijn geen verontreinigingen met de onderzochte stoffen aangetroffen.

In het grondwater zijn lichte verontreinigingen met chroom, cadmium en kwik aangetroffen. De overige onderzochte stoffen zijn niet in verhoogde concentraties aangetroffen. De aangetroffen verontreinigingen zijn echter dusdanig gering dat voor het instellen van een vervolgonderzoek geen aanleiding wordt gezien. Op de locatie bestaan, op grond van de resultaten van dit onderzoek, geen risico's voor de volksgezondheid of de ecologie bij het beoogde gebruik.

Bij graafwerkzaamheden op het terrein kunnen er, gezien de aangetroffen lichte verontreinigingen, beperkingen in de mogelijkheid tot hergebruik van eventueel vrijkomende grond buiten de locatie bestaan. Als toch verontreinigde grond buiten de locatie moet worden toegepast, dient de grond te worden onderzocht in het kader van het Bouwstoffenbesluit. Tijdens het onderzoek is op het maaiveld en in de bodem geen asbestverdacht materiaal aangetroffen.

### *Locatie Zuid-Spierdijkerweg AB793*

In de bovengrond zijn lokaal lichte verontreinigingen met EOX geconstateerd. In de ondergrond zijn geen verontreinigingen met de onderzochte stoffen aangetroffen.

In het grondwater zijn lichte verontreinigingen met arseen, chroom, nikkel, zink en xylenen aangetroffen. De overige onderzochte stoffen zijn niet in verhoogde concentraties aangetroffen.

De aangetroffen verontreinigingen zijn echter dusdanig gering dat voor het instellen van een vervolgonderzoek geen aanleiding wordt gezien. Op de locatie bestaan, op grond van de



resultaten van dit onderzoek, geen risico's voor de volksgezondheid of de ecologie bij het beoogde gebruik.

Bij graafwerkzaamheden op het terrein kunnen er, gezien de aangetroffen lichte verontreinigingen, beperkingen in de mogelijkheid tot hergebruik van eventueel vrijkomende grond buiten de locatie bestaan. Als toch verontreinigde grond buiten de locatie moet worden toegepast, dient de grond te worden onderzocht in het kader van het Bouwstoffenbesluit. Op het maaiveld is een enkel stukje asbesthoudend plaatmateriaal aangetroffen. Het plaatmateriaal dat op het maaiveld aanwezig was blijkt 10-15 % hechtgebonden chrysotiel asbest te bevatten. In de bodem is zintuiglijk geen asbestverdacht materiaal aangetroffen.

### *Locatie De Burg 3*

Voor deze locatie is door het onderzoeksbureau Geomechanica een verkennend bodemonderzoek (NEN 5740) uitgevoerd.

De resultaten zijn als volgt:

- de bovengrond is licht verontreinigd met EOX. Kwik. Minerale olie, PAK's en Cadmium;
- in de ondergrond is geen verontreiniging aangetroffen;
- het grondwater is zeer licht verontreinigd met tetrachloorethaan (Treta).

Volgens de resultaten van het onderzoek kan er op deze locatie woningbouw plaatsvinden. Als er grond vrijkomt wordt aanbevolen dit binnen de perceelsgrenzen toe te passen. Als dit niet mogelijk is, kan de grond op basis van het rapport worden afgevoerd naar een grondbank of depot. Als de grond wordt afgevoerd voor hergebruik naar elders is eerst een keuring nodig volgens het Bouwstoffenbesluit.

### *Conclusie*

Gezien de resultaten van de uitgevoerde bodemonderzoeken zijn er vanuit bodemkundig oogpunt geen bezwaren voor het realiseren van de nieuwe woonwijk.

## **6.7 Externe veiligheid**

### *Algemeen*

Bij de invloed van de externe veiligheid binnen het bestemmingsplan wordt gezien in hoeverre de veiligheidsrisico's door de gewenste bestemmingen worden overschreden. Het gaat hierbij om risico's door stationaire (inrichtinggebonden) activiteiten met gevaarlijke stoffen en risico's door het transport van gevaarlijke stoffen. In beide gevallen wordt de afweging gebaseerd op de omvang van de aanwezigheid van gevaarlijke stoffen, de mogelijke effecten die optreden en de kans dat die effecten ook daadwerkelijk manifest worden.

Er wordt onderscheid gemaakt tussen het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Het plaatsgebonden risico is gedefinieerd als de kans per jaar die een persoon op een bepaalde plaats heeft om dodelijk getroffen te worden door enig ongeval ten gevolge van een bepaalde activiteit, indien de persoon zich continu maximaal blootstelt aan de schadelijke gevolgen van het ongeval.

Het groepsrisico betreft de kans per jaar dat een bepaald aantal personen dodelijk getroffen wordt door enig ongeval ten gevolge van een bepaalde activiteit, waarbij van de feitelijke omgevingssituatie wordt uitgegaan. Nieuwe (beperkt) kwetsbare bestemmingen mogen niet voorkomen op plaatsen waar het plaatsgebonden risico groter is dan  $10^{-6}$  per jaar. De normen voor het plaatsgebonden risico zijn bedoeld als grenswaarden volgens de Wet milieubeheer. Dit houdt onder meer in dat er sprake is van een resultaatsverplichting om te voldoen aan de norm. Voor het groepsrisico is geen wettelijke norm vastgelegd maar wordt uitgegaan van een oriënterende waarde. Dit houdt in dat er een inspanningsverplichting is om te voldoen aan de norm. Het bevoegd gezag kan zo nodig, mits gemotiveerd en na belangenafweging, afwijken van deze norm.

#### *Invloed stationaire bronnen*

In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich geen bedrijven die gevaarlijke stoffen aanwezig hebben en gebruiken op een wijze en in een omvang zodanig dat er relevante gevaarlijke effecten zijn te verwachten nabij de nieuw op te richten kwetsbare objecten. Overschrijding van risiconormen is derhalve niet aan de orde.

#### *Invloed transport gevaarlijke stoffen*

Bij beïnvloeding door het transport van gevaarlijke stoffen wordt het transport per water, per weg, per spoor en per buisleiding beschouwd. Gelet op de afwezigheid van spoorlijnen, water en (grote) buisleidingen binnen het plangebied, vormen deze drie vormen van transport van gevaarlijke stoffen geen relevant gegeven voor dit bestemmingsplan.

#### *Transport gevaarlijke stoffen over de weg*

Door de regionale brandweer Noord-Holland Noord is een nota opgesteld betreffende het vervoer van gevaarlijke stoffen door Koggenland. In deze nota wordt gesteld dat binnen de gemeente Koggenland geen knelpunten aanwezig zijn ten aanzien van externe veiligheid en het vervoer van gevaarlijke stoffen. De gemeente heeft geen route gevaarlijke stoffen vastgesteld.

## **6.8 Luchtkwaliteit**

#### *Wet luchtkwaliteit*

De wet luchtkwaliteit is op 15 november 2007 in werking getreden en vervangt het "Besluit Luchtkwaliteit 2005". De aanleiding tot het vervangen van het besluit Luchtkwaliteit is de maatschappelijke discussie die ontstond als gevolg van de directe koppeling tussen ruimtelijke ordeningsprojecten en luchtkwaliteit. Met de nieuwe "Wet luchtkwaliteit" en bijbehorende bepalingen en hulpmiddelen, wil de overheid zowel verbetering van de luchtkwaliteit bewerkstelligen als ook de gewenste ontwikkelingen in ruimtelijke ordening doorgang laten vinden. De kern van de "Wet luchtkwaliteit" bestaat uit (Europese) luchtkwaliteitseisen. Verder bevat zij basisverplichtingen op grond van de richtlijnen, namelijk plannen, maatregelen, het beoordelen van luchtkwaliteit, verslaglegging en rapportage. De uitvoeringsregels behorende bij de wet zijn vastgelegd in algemene maatregelen van bestuur (amvb) en ministeriele regelingen (mr) die gelijktijdig met de "Wet luchtkwaliteit" in werking zijn getreden.

Artikel 5.16 van de Wet milieubeheer geeft aan hoe en onder welke voorwaarden bestuursorganen bepaalde bevoegdheden kunnen uitoefenen in relatie tot luchtkwaliteitseisen. Als aannemelijk is dat aan één of een combinatie van de volgende voorwaarde wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering meer voor het uitoefenen van de bevoegdheid.

- a. er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- b. een project leidt – al dan niet per saldo – niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- c. een project draagt 'niet in betekende mate' bij aan de concentratie van een stof;
- d. een project is genoemd of past binnen het NSL of binnen een regionaal programma van maatregelen. (Van dit onderdeel kan pas gebruik worden gemaakt als het NSL is vastgesteld).

De nieuwe wettelijke regels zijn uitgewerkt in de volgende regelingen:

- het Besluit niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen);
- de Regeling niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen);
- de Regeling projectsaldering luchtkwaliteit 2007;

- de Regeling beoordeling luchtkwaliteit 2007.

Gelijktijdig met bij het in werking treden van de nieuwe Wet luchtkwaliteit is de AMvB 'Niet in betekende mate' (Besluit NIBM) en de ministeriele regeling 'niet in betekende mate' (Regeling NIBM) in werking getreden. Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekende mate' bijdragen aan de luchtverontreiniging. Een project draagt "niet in betekende mate" bij aan de luchtverontreiniging als de 1% grens niet wordt overschreden. De 1% grens is gedefinieerd als 1% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM<sub>10</sub>) of stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>). Per 1 augustus 2009 is de definitie van NIBM verschoven naar 3% van de grenswaarde.

Het is niet uitgesloten dat, als gevolg van de nieuwe normstelling voor de fijnere zwevende deeltjes in de Europese richtlijn, ook voor PM<sub>2,5</sub> een NIBM-grens zal worden vastgesteld. Vooralnog wijzen inschattingen van het Milieu- en Natuurplanbureau (MNP) er echter op dat na uitvoering van de maatregelen voor PM<sub>10</sub> geen kans op overschrijding voor PM<sub>2,5</sub> is. Projecten die niet in betekende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging zijn onder andere:

- woningbouwlocaties met niet meer dan 500 nieuwe woningen bij één ontsluitingsweg en 1000 nieuwe woningen bij twee ontsluitingswegen;
- kantoorlocaties met een bruto vloeroppervlak van niet meer dan 33.333 m<sup>2</sup> bij één ontsluitingsweg en 66.667 m<sup>2</sup> bij twee ontsluitingswegen;
- bepaalde landbouwinrichtingen.

Bovenstaande projecten mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

Door het bureau Goudappel Coffeng is in 2006 voor de gehele gemeente onderzoek gedaan naar de geluidshinder en luchtkwaliteit ten gevolge van het wegverkeer.

Dit onderzoek is in 2010 geactualiseerd (rapport Geluidshinder en luchtkwaliteit, de stand van zaken eind 2009, Goudappel en Coffeng, 11 maart 2010).

Voor de toetsing van plannen aan de luchtkwaliteitsnormen zijn twee normen van toepassing:

- jaargemiddelde concentratie NO<sub>2</sub>;
- aantal overschrijdingen 24-uurs gemiddelde concentratie PM<sub>10</sub>.

#### *Conclusie*

Uit het onderzoek blijkt dat op geen enkele locatie in Koggenland in de planperiode sprake is van overschrijding van de normen. De Burgh valt onder de projecten die niet in betekende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging (woningbouwlocaties met niet meer dan 500 nieuwe woningen). Het onderhavige bouwplan voldoet aan de Wet luchtkwaliteit en zijn er op het gebied van luchtkwaliteit geen belemmeringen te verwachten.



## **7 JURIDISCHE VORMGEVING**

### **7.1 Planvorm**

Dit bestemmingsplan is vervat in een analoge en digitale verbeelding en regels. Deze documenten zijn juridisch bindend, daarnaast maakt de onderhavige toelichting deel uit van het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan is gebaseerd op de nieuwe Wet ruimtelijke ordening en Besluit ruimtelijke ordening.

De analoge verbeelding is getekend op een ondergrond bestaande uit de GBKN kaart met kadastrale gegevens, schaal 1:1000. Door middel van coderingen en/of arceringen zijn de diverse voorkomende bestemmingen en functies aangegeven. Deze coderingen en/of arceringen en de voorschriften zijn gebaseerd op het boekwerk 'Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen SVBP2008' en het handboek 'Digitale ruimtelijke plannen Gemeente Koggenland', versie 0.3, maart 2009.

Het bestemmingsplan bevat geen uit te werken bestemmingen en biedt een rechtstreekse bouwtitel. Daar waar enige flexibiliteit gewenst is, is gewerkt met afwijkingsregels en/of wijzigingsregels.

### **7.2 Regels**

#### *Hoofdstuk 1 Inleidende regels*

In de inleidende regels zijn alle gehanteerde begrippen nader omschreven (artikel 1). Ook is omschreven hoe er gemeten dient te worden (artikel 2). Door het geven van begripsomschrijvingen en aanwijzingen voor het meten, wordt de interpretatievrijheid verkleind en daardoor de duidelijkheid en rechtszekerheid vergroot.

#### *Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels*

In de artikelen 3 t/m 7 is, per artikel, een bestemmingsomschrijving gegeven en zijn bouwregels, de bevoegdheid tot het stellen van nadere eisen, eventuele afwijkingsregels en eventueel specifieke gebruiksregels opgenomen.

De bestemming 'Groen' (artikel 3) omvat, naast alle bermen, groenstroken en taluds. Ook de aanleg van diverse speelvoorzieningen, bestaande uit wat grotere speelterreinen voor o.a. de oudere jeugd en ook speelplekken, voor de jongste leeftijd, zoals wip-kip, zandbak, o.i.d. zijn mogelijk binnen deze bestemming.

In een gedeelte van de groenbestemming (achtertuinten langs het water) is het mogelijk gemaakt vlonders aan te leggen. Langs de Burgtsloot is de realisatie van een vlonder in het openbaar gebied mogelijk gemaakt.

Tevens is binnen deze bestemming de mogelijkheid voor realisatie van openbare kunst en nutsvoorzieningen opgenomen.

De bestemming 'Verkeer' (artikel 4) heeft betrekking op de doorgaande weg om het woongebied (Verlengde Leet). Hier is de mogelijkheid opgenomen voor de aanleg van voetpaden en (vrijliggende) fietspaden, groenvoorzieningen en water.

Tevens is binnen deze bestemming de mogelijkheid voor realisatie van openbare kunst en nutsvoorzieningen opgenomen.

De bestemming 'Verkeer – Verblijfsgebied' (artikel 5) is gelegd op alle erftoegangswegen en woonstraten. Naast voetpaden, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen en water is ook de aanleg van diverse speelvoorzieningen, bestaande uit wat grotere speelterreinen voor o.a. de oudere jeugd en speelplekken, voor de jongste leeftijd zoals wip-kip, zandbak, o.i.d. mogelijk binnen deze bestemming.

Tevens is binnen deze bestemming de mogelijkheid voor realisatie van openbare kunst en nutsvoorzieningen opgenomen.

Alle waterlopen e.d. zijn opgenomen binnen de bestemming 'Water' (artikel 6). Binnen deze bestemming zijn twee functieaanduidingen opgenomen een voor nieuwe bruggen 'brug' (Br) en een voor 'specifieke vorm van water – recreatieve vaarroute (sw-rvr). Hiervoor zijn specifieke regels opgenomen.

Voor het realiseren van nieuwe bruggen, zijn specifieke afwijkingsregels opgenomen.

De bestemming 'Wonen – 2' (artikel 7) omvat zowel 'woningen – niet gestapeld' als ook 'woningen – gestapeld'. Voor het uitoefenen van een beroep aan huis zijn specifieke regels opgenomen. Door middel van een maatvoeringsaanduiding is - per bouwvlak - op de verbeelding het maximum aantal aaneen te bouwen woningen aangegeven. Door gebruik te maken van deze omschrijvingen is het mogelijk om categorieën onderling uit te wisselen. In principe is alleen vastgelegd waar in ieder geval vrijstaande woningen gewenst zijn en waar rijenwoningen mogen komen.

Binnen deze bestemming zijn aanduidingen opgenomen voor het realiseren van gestapelde woningen, 'gestapeld' (gs) en voor het realiseren van een route voor langzaam verkeer, 'specifieke vorm van wonen – route langzaam verkeer (sw-lav). Deze route kan maximaal 10 m worden verschoven.

Bij elke woning – niet gestapeld mag de oppervlakte voor aanbouwen en bijgebouwen, afhankelijk van het type woning, niet meer bedragen dan 50 tot 80 m<sup>2</sup>. Specifieke afwijkingsmogelijkheden zijn opgenomen om de toegestane oppervlakte voor aanbouwen en bijgebouwen te verhogen en voor het verminderen van de minimale zijdelingse afstand. Hiervoor zijn specifieke regels opgenomen. Voor 'woningen – gestapeld' geldt een afwijkende bijgebouwenregeling. Voor het plat afdekken van woningen is eveneens een specifieke afwijkingsregel opgenomen.

Binnen de regels is een erkerregeling opgenomen. Erkers mogen buiten het bouwvlak worden gerealiseerd (mits de akoestische situatie het toelaat). Hiervoor is een afwijkingsmogelijkheid opgenomen.

Specifieke afwijkingsregels zijn opgenomen voor het verlenen van mantelzorg.

### *Hoofdstuk 3 Algemene regels*

De algemene regels omvatten een anti-dubbeltelregel (artikel 8), algemene bouwregels (artikel 9), uitsluiting aanvullende werking bouwverordening (artikel 10), algemene afwijkingsregels (artikel 11) en algemene wijzigingsregels (artikel 12). In de algemene bouwregels is ten aanzien van het bouwen, een regeling opgenomen voor het overschrijden van bouw- en/of bestemmingsgrenzen tot maximaal 1 m.

Er is een 'ontheffingsgebied' opgenomen voor het realiseren van gestapelde woningen. Deze ligt ter plekke van het bouwvlak, centraal in het park.

Er is een 'wro-zone wijzigingsgebied' opgenomen, voor de realisatie van een aansluiting van de randweg op een eventueel aan te leggen weg buiten het plangebied. Hiervoor is een aantal randvoorwaarden opgenomen.

Tevens zijn wijzigingsregels opgenomen om de bestemmingsgrenzen en bouwgrenzen met maximaal 10 m te verschuiven.

### *Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels*

Hierin zijn de overgangsregels ten aanzien van bouwwerken en ten aanzien van het gebruik opgenomen (artikel 13). Tevens is een regeling opgenomen voor het verlenen van een persoonsgebonden overgangsrecht.

De regels eindigen met de slotregel, waarin de titel is opgenomen waaronder de regels kunnen worden aangehaald (artikel 14).



## **8 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID**

De gehele woonwijk De Burgh wordt in samenwerking tussen de gemeente Koggenland en Zeeman Vastgoed te Hoorn ontwikkeld. Over deze samenwerking zijn nadere afspraken gemaakt. Deze zijn uitgewerkt in een samenwerkingsovereenkomst. De plankosten voor het ontwikkelen van de woonwijk, de afdracht aan de gemeente, de bovenwijkse voorzieningen, de bouwfaseringskosten, de woningcategorisering en de eventueel te verwachten planschade hebben hier een plaats in gekregen. Onderdeel van de overeenkomst tussen de gemeente en Zeeman Vastgoed vormt de opgestelde exploitatieopzet. Op basis van die exploitatieopzet is het voorliggende plan economisch uitvoerbaar. De te zijner tijd uit te geven gronden zijn in eigendom van de gemeente Koggenland. Daarmee is verzekerd dat de plankosten van de gemeente Koggenland gedekt zijn. Daarom kan worden afgezien van het opstellen van een exploitatieplan.



## **9 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID**

### **9.1 Inspraak**

Met betrekking tot het voorontwerp van het bestemmingsplan 'Buitenplaats de Burgh' heeft inspraak plaatsgevonden. Hiervoor heeft het plan met ingang van 28 januari 2010 gedurende zes weken ter inzage gelegen. In totaal zijn 4 inspraakreacties ontvangen.

De inspraakreacties zijn gebundeld en van een reactie voorzien in de 'Nota beantwoording overlegreacties en zienswijzen voorontwerp bestemmingsplan Buitenplaats de Burgh'.

De nota is opgenomen in de bijlage van de toelichting van dit bestemmingsplan. De wijzigingen die voortvloeien uit inspraak en overleg zijn opgenomen in het bestemmingsplan.

### **9.2 Overleg ex artikel 3.1.1 Bro**

In het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 Bro is het voorontwerp bestemmingsplan naar verschillende overleginstanties gezonden. Door de volgende instanties is een zienswijze naar voren gebracht.

- 1) Gedeputeerde Staten van Noord-Holland
- 2) VROM Inspectie Regio Noord West
- 3) Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier
- 4) Veiligheidsregio Noord-Holland Noord

De overlegreacties zijn gebundeld en van een reactie voorzien in de 'Nota beantwoording overlegreacties en zienswijzen voorontwerp bestemmingsplan Buitenplaats de Burgh'.

De nota is opgenomen in de bijlage van de toelichting van dit bestemmingsplan. De wijzigingen die voortvloeien uit inspraak en overleg zijn opgenomen in het bestemmingsplan.

### **9.3 Ter visie legging**

Met ingang van 17 februari 2011 heeft het ontwerpbestemmingsplan gedurende 6 weken ter visie gelegen.

Hierna is, mede in het kader van de formele zienswijze van de provincie Noord-Holland, nog intensief overleg geweest met de provinciale Adviescommissie Ruimtelijke Ontwikkeling.

Dit heeft geleid tot een planopzet die op onderdelen gewijzigd is. Binnen het plangebied is de ruimtelijke structuur aangepast ten behoeve van een betere aansluiting op de omgeving.

Vanwege deze gewijzigde planopzet heeft de gemeente besloten het bestemmingsplan opnieuw ter visie te leggen, waarbij belanghebbenden de gelegenheid krijgen hun zienswijze ten aanzien van het bestemmingsplan naar voren te brengen.

Deze zienswijzen zullen door de gemeenteraad worden meegewogen bij de vaststelling van het bestemmingsplan.



**BIJLAGE 1**  
Overzicht uitgevoerde onderzoeken





## UITGEVOERDE ONDERZOEKEN

1. Advies en ontwerpnotitie kruispunt De Leet – Zuid-Spierdijkerweg  
*Bureau Grontmij, 30 september 2011*
2. Akoestisch onderzoek verkeerslawaaï Bestemmingsplan 'Buitenplaats de Burgh' De Goorn (gemeente Koggenland), kenmerk 2010015v1.3  
*ASP Akoestisch Adviesburo, 14 februari 2013*
3. Geluidshinder en luchtkwaliteit, de stand van zaken eind 2009  
*Bureau Goudappel Coffeng, 11 maart 2010*
4. Natuurtoets Flora en faunawet  
*Bureau Grontmij, 25 augustus 2005*
5. Inventarisatie aanwezige fauna 2007  
*Bureau Van der Goes en Groot, 2007*
6. Archeologisch vooronderzoek  
*Archeologisch adviesbureau RAAP, 17 augustus 2005*
7. Adviesdocument De Goorn, perceel 477, gemeente Wester-Koggenland  
*Archeologisch adviesbureau RAAP, 30 mei 2006*
8. Verkennend bodemonderzoek locatie De Goorn 5 en locatie Zuid Spierdijk AB793  
*Bureau Landview, augustus 2005*
9. Verkennend bodemonderzoek locatie De Burg 3  
*Onderzoeksbureau Geomechanica, 13 juni 2006*



**BIJLAGE 2**

Nota van beantwoording inspraak en overleg ex artikel 3.1.1 Bro



**Nota beantwoording  
overlegreacties en zienswijzen  
voorontwerp bestemmingsplan  
Buitenplaats de Burgh**



## Inhoudsopgave

1. Inleiding.
2. Overlegreacties 3.1.1. Bro en beantwoording.
3. Overzicht ingediende zienswijzen en  
beantwoording.
4. Afschriften overlegreacties en zienswijzen





## 1. Inleiding

Het voorontwerp bestemmingsplan Buitenplaats de Burgh betreft het voornemen tot het realiseren van een woningbouwlocatie voor ca. 300 woningen voor de kern De Goorn/Avenhorn.

Met ingang van 28 januari 2010 heeft het voorontwerp bestemmingsplan voor een ieder ter inzage gelegen waarbij gelegenheid is geboden tot het indienen van zienswijzen. Tevens is, conform artikel 3.1.1. Bro, overleg gepleegd met een aantal (overheids)instanties.

Onderstaand wordt op de reacties ingegaan.





## 2. Overlegreacties 3.1.1. Bro en beantwoording.

### 1. Gedeputeerde Staten van Noord-Holland

Zienswijze	Beantwoording
<p>De provincie vindt dat de provinciale belangen, voor zover het aspect beeldkwaliteit betreft, onvoldoende in het plan zijn betrokken.</p> <p>Er wordt op gewezen dat voor de vaststelling van het bestemmingsplan een ontheffing op grond van de dan geldende Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie nodig is. Hierbij wordt gevraagd de noodzaak van de woningbouw, ook in regionaal verband bezien, aan te tonen.</p>	<p>De toelichting wordt hierop aangepast.</p> <p>Aan dit verzoek is voldaan.</p>

### 2. VROM-inspectie

Zienswijze	Beantwoording
<p>Het voorontwerp van het bestemmingsplan geven de rijksdiensten geen aanleiding tot het maken van opmerkingen</p>	<p>Dit wordt voor kennisgeving aangenomen.</p>

### 3. Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier

Zienswijze	Beantwoording
<p><b>Waterberging</b></p> <p>Om de effecten van de verhardingstoename te compenseren dient het wateroppervlak in het peilgebied (NAP -4,00 m) te worden uitgebreid met 8.100 m<sup>2</sup>.</p> <p><b>Watersysteem</b></p> <p>Langs De Burgh loopt een hoofdafvoerende waterloop. Voor een eventuele grotere maatgevende afvoer dient rekening te worden gehouden met een minimale waterbreedte van 9,00 m<sup>1</sup>.</p> <p>De overige nieuwe en te verbreden waterlopen dienen te voldoen aan bepaalde afmetingen.</p>	<p><b>Waterberging</b></p> <p>Aan de eis van het Hoogheemraadschap wordt voldaan. Demping wordt één op één gecompenseerd. Met het Hoogheemraadschap is hierover overeenstemming bereikt.</p> <p><b>Watersysteem</b></p> <p>Het water langs De Burg is een hoofdafwatering die minimaal 9,00 m breed dient te zijn. Deze eis wordt in het plan gerealiseerd. Ten aanzien van de overige waterpartijen in het plan die gemeentelijk eigendom zijn wordt de minimale maat van 6,00 breed gehanteerd.</p> <p>De waterloop (eigendom van HHNK) valt buiten het plan, hieraan worden in principe geen veranderingen uitgevoerd.</p>



<p>De doorvaarbaarheid dient, in verband met het onderhoud, binnen het plan te worden gewaarborgd.</p> <p>Voor de overwintering van vissen en amfibieën wordt geadviseerd, voor de delen waar de waterbreedte groter is dan 10 meter, een waterdiepte van 1,40 m te hanteren.</p> <p>Het wordt aanbevolen bij beplanting langs de waterlopen een minimale afstand van 5,00 m<sup>1</sup> te hanteren vanaf de insteek van de waterlopen.</p> <p>In verband met peilwijzigingen dient rekening te worden gehouden met de doorlooptijd van de procedures.</p> <p><b>Waterkwaliteit/Afvalwater</b></p> <p>Uitgangspunt in het rioleringsbeleid van het Hoogheemraadschap is dat een gescheiden rioolstelsel wordt aangelegd met zuiverende randvoorzieningen waar dat nodig is. Geadviseerd wordt, met het oog op duurzaam bouwen, de afvalwaterstromen binnen het plan in ieder geval gescheiden aan te leggen.</p> <p><b>Grondzaken</b></p> <p>Bij wijziging, als gevolg van verleggen/demping, dienende gronden te worden aangekocht.</p>	<p>De bepalingen die in het huidige bestemmingsplan t.a.v. de recreatieve vaarroute zijn opgenomen worden ook in dit plan overgenomen (doorvaarbaarheid).</p> <p>Hieraan wordt voldaan.</p> <p>De minimale afstand van bomen t.o.v. de oever is 5,00 m, behoudens langs de waterpartij langs De Burg waar knotwilgen komen.</p> <p>Er worden geen peilwijzigingen in het plan voorzien.</p> <p><b>Waterkwaliteit/Afvalwater</b></p> <p>Het rioleringsstelsel in Buitenplaats is een gescheiden stelsel, waarbij de woningen die aan water gesitueerd zijn hier rechtstreeks op lozen. Infiltreren van regenwater is niet aan de orde. Het vuilwater zal via een nieuw te bouwen gemaal in het gebied lozen op het systeem van HHNK (onze voorkeur gaat uit naar een persleiding naar het gemaal aan de Overdorpstraat).</p> <p><b>Grondzaken</b></p> <p>Bij de ontsluiting van het gebied moeten we over terrein van HHNK (water). Het uitgangspunt is om dit te ruilen met naastgelegen nieuw water. Hierover is met mevrouw M. van Zelm (grondzaken, d.d. 13/04/10) overeenstemming bereikt. De benodigde ontheffing zal worden aangevraagd.</p>
---	--



#### 4. Veiligheidsregio Noord-Holland-Noord

Zienswijze	Beantwoording
<p><b>Externe veiligheid</b></p> <p>Het plangebied valt buiten het invloedsgebied van risicovolle inrichtingen, het vervoer van gevaarlijke stoffen en buisleidingen. Geconcludeerd wordt dat er geen sprake is van (toenemende) relevante risico's ten aanzien van externe veiligheid.</p>	<p><b>Externe veiligheid</b></p> <p>Dit wordt voor kennisgeving aangenomen.</p>
<p><b>Bereikbaarheid</b></p> <p>Opgemerkt wordt dat de breedte van de rijbanen te smal is en dat niet wordt voldaan aan de NVBR-Handleiding 'bluswatervoorziening en bereikbaarheid'.</p>	<p><b>Bereikbaarheid</b></p> <p>Alle rijbanen in het plan zijn van voldoende breedte en voldoen daarmee aan de gestelde normen.</p>
<p><b>Bluswatervoorzieningen</b></p> <p>In verband met de bluswatervoorziening en bereikbaarheid wordt verwezen naar de richtlijnen opgenomen in de handleiding Bluswatervoorziening en bereikbaarheid.</p>	<p><b>Bluswatervoorzieningen</b></p> <p>Met de plaatselijke brandweer is contact opgenomen en hierover is afstemming bereikt.</p>





### 3. Overzicht ingediende zienswijzen en beantwoording

Het voorontwerp bestemmingsplan heeft met ingang van 28 januari 2010 gedurende 6 weken ter inzage gelegen, waarbij een ieder in de gelegenheid is gesteld zienswijzen in te dienen.

Door de volgende personen is een zienswijze ingediend.

#### 1. Dhr. Van Langen

Zienswijze	Beantwoording
De planologische situatie rond de woning van appellant wordt door het plan in ernstige mate gewijzigd. Het uitzicht vanuit de woning wordt belemmerd. Verzocht wordt in het ontwerp een aantal woningen te laten vervallen.	De feitelijke situatie in relatie tot het te ontwikkelen gebied is nader bekeken. De mogelijkheid bestaat één woning te verschuiven ten opzichte van het speelveld. Het verschuiven van meerdere woningen is niet wenselijk, omdat daardoor het ruimtelijk effect vanaf de Zuid-Spierdijkerweg dan verloren zou gaan. In het stedenbouwkundig plan heeft de stedenbouwkundige bewust gekozen voor een zichtlijn vanaf de Zuid-Spierdijkerweg naar het centrumgebied van het plan, bestaande uit groen en water.

#### 2. Fam. Knijn

Zienswijze	Beantwoording
De planologische situatie rond de woning van appellant wordt door het plan in ernstige mate gewijzigd. Het uitzicht vanuit de woning wordt belemmerd. Verzocht wordt in het ontwerp een aantal woningen te laten vervallen.	Het is gebleken dat aan de achterzijde van de woning van appellant zich een dichte groene wand bevindt (dichte beplanting), waardoor men "vrij" zit. Hierdoor is het niet noodzakelijk de verkaveling aan de achterzijde aan te passen, omdat de geplande woningbouw vanaf het maaiveld nauwelijks wordt ervaren. Wel is besloten één kavel aan de noordzijde van de woning van appellant te laten vervallen

#### 3. Fam. Hollestelle-Vlak

Zienswijze	Beantwoording
Er wordt bezwaar gemaakt tegen het voornemen om 300 woningen te bouwen. Op basis van de gemeentelijke structuurvisie zijn deze woningen overbodig. Daarnaast staan veel woningen lange tijd te koop. Op basis van de Structuurvisie wordt een	Op 12 oktober 2009 heeft de gemeenteraad van Koggenland de Structuurvisie 2009-2020 vastgesteld. Deze Structuurvisie vormt op hoofdlijnen het beleidskader voor het ruimtelijk beleid, daarin begrepen het woningbouwprogramma. In de Structuurvisie wordt nadrukkelijk aangegeven dat er geen





<p>duurzaam toekomstbeeld beoogd. Bouwen voor de leegstand is niet duurzaam. Koggenland heeft geen bovenregionale verstedelijkingsopgave. Van overheidswege hoeft er dus niet gebouwd te worden.</p> <p>Er wordt niet gebouwd voor de woningbehoefte (ouderen, zorgvragers en starters). Het bestemmingsplan is op dat punt niet in overeenstemming met de eigen Structuurvisie en de bouwbehoefte vastgesteld door het CBS.</p>	<p>nieuwe uitbreidingslocaties worden ontwikkeld. Dit beleid was eveneens opgenomen in het OWO-structuurplan, dat door de gemeenteraad van Wester-Koggenland was vastgesteld op 8 juni 2006. In dit structuurplan was de onderhavige woningbouwlocatie ook al opgenomen. Zelfs in de voorloper van dit structuurplan, de Structuurschets Avenhorn/De Goorn uit 1992, was deze locatie al in beeld als woningbouwlocatie. In 2005 heeft de gemeente de eerste gronden aangekocht om tot ontwikkeling van deze locatie te komen. Avenhorn/De Goorn is binnen de gemeente Koggenland de hoofdkern met onder andere het meest uitgebreide voorzieningenpakket. Het beleid is er op gericht jaarlijks een bouwstroom binnen deze kern te realiseren van ca 60 woningen per jaar gericht op de eigen woningbehoefte. De gemeente heeft geen bovenregionale verstedelijkingsopgave. Het staat kopers uit andere gemeenten c.q. regio's echter vrij om binnen Koggenland een woning te kopen. Deze kopers mogen wettelijk niet worden uitgesloten. Binnen de bouwstroom wordt voorzien in de behoefte van alle marktsectoren van sociale huur tot vrije bouwkavels. Hierbij is de concrete vraag vanuit de markt mede richtinggevend. Het precieze aantal woningen dat jaarlijks gerealiseerd wordt is mede afhankelijk van de markt en de economische ontwikkelingen. In tegenstelling tot hetgeen appelland stelt wordt er in Koggenland niet gebouwd voor de leegstand. De ontwikkeling en de verkoop binnen de uitbreidingslocaties verloopt, ondanks de mindere economische situatie, naar wens.</p> <p>Het gemeentelijk beleid is er op gericht om te voorzien in de woningbehoefte van alle doelgroepen. Het uitsluitend en alleen bouwen voor specifieke doelgroepen zoals starters of ouderen wordt door ons om meerdere redenen afgewezen. Los van de financiële consequenties zou een dergelijk beleid grote gevolgen hebben voor de sociale opbouw van een woonwijk en de</p>
--	---



<p>De nieuwe woonwijk Buitenplaats de Burgh zal een toename van overlast veroorzaken. De bouwmassa zal het vrije uitzicht over de weilanden wegnemen. Het verkeer vanuit de wijk veroorzaakt een toename van geluidsoverlast en van overlast door uitstoot van schadelijke stoffen als gevolg waarvan het woongenot wordt aangetast. Door deze factoren treedt er een waardedaling op van de bestaande woning.</p> <p>Door het doortrekken van De Leet naar de Burg ontstaat er extra verkeersdruk. De bouw van nog een wijk in Avenhorn-West dreigt de verkeersbelasting nog meer te vergroten. De eigen woning komt daardoor aan de rand van een drukke doorgaande weg te liggen. Het woongenot zal aanzienlijk worden aangetast door de luchtkwaliteit, de geluidsoverlast en lichtoverlast.</p>	<p>doorstroming vanuit de bestaande woningvoorraad. Dit laat onverlet dat in zijn algemeenheid specifieke doelgroepen bij de realisatie van woningbouwplannen de nodige aandacht krijgen.</p> <p>Op welke wijze de nieuwe woonwijk een toename van overlast zal veroorzaken wordt door appelland niet aangegeven. Aan de voorzijde van de woning van appelland zal het uitzicht wijzigen. Zoals eerder in de beantwoording is gesteld, is deze ontwikkeling al sinds jaren gepland. Bij de ontwikkeling van het plan wordt zoveel mogelijk met de belangen van appelland rekening gehouden door juist aan die zijde vrije bouwkvavels te situeren. In het kader van het bestemmingsplan wordt uitgebreid onderzoek gedaan naar de gevolgen van het plan voor onder andere verkeerslawaaï en luchtkwaliteit voor de bestaande en de nieuwe situatie. Uit deze onderzoeken blijkt dat voor het perceel van appelland geen onevenredige nadelige gevolgen te verwachten zijn.</p> <p>De stelling van appelland dat door het doortrekken van De Leet extra verkeersdruk ontstaat wordt niet onderbouwd door de onderzoeken. Uit deze onderzoeken blijkt namelijk juist dat het doortrekken van De Leet nauwelijks gevolgen heeft voor de regionale verkeersstromen. Wel heeft deze doortrekking gevolgen voor de lokale verkeersstromen. Als gevolg van de doortrekking vindt er een betere verkeersafwikkeling plaats naar de N507 (toekomstige Westfrisiaweg) omdat het verkeer afkomstig van De Leet zich niet langer door het dorpslint behoeft te begeven. Aangezien de verkeersdruk ter plaatse nauwelijks toeneemt, zal in dit opzicht de situatie voor appelland nauwelijks wijzigen en de vermeende overlast beperkt blijven. In de huidige situatie gaat het verkeer van en naar De Leet over de Zuid-Spiedijkerweg en De Goorn c.q. de Burg. Verkeer dat vanuit De Goorn links afslaat naar De Leet geeft mogelijk lichtoverlast als gevolg van koplampen. In de</p>
---	---



<p>Appellant maakt bezwaar tegen de aanleg van een rotonde op de kruising De Leet-Zuid-Spierdijkerweg. Appellant is van mening dat er niet genoeg ruimte is voor een rotonde. Er wordt bezwaar gemaakt tegen het aantasten van de erfgrans en het verleggen van de weg. Een rotonde past niet bij het karakter van het dorpslint, noch bij de woning van appellant, zijnde een stolpboerderij. De rotonde veroorzaakt 's avonds lichtoverlast. Tevens veroorzaakt de rotonde een toename van de overlast door afremmen en optrekken van verkeer. In de huidige situatie wordt er minder geluid en uitlaatgas veroorzaakt. Door de aanleg van de rotonde verdwijnt een gedeelte van de stoep voor het huis waardoor het onveiliger wordt om over te steken.</p> <p>Appellant is van mening dat de vastgestelde overschrijding van de geluidsnorm ook geldt voor zijn eigen woning. Als gevolg daarvan dienen ook aan zijn woning bouwkundige maatregelen te worden getroffen, hetgeen aanzienlijke kosten met zich meebrengt. Als gevolg hiervan stelt appellant een waardedaling van zijn woning vast en aantasting van zijn woongenot.</p> <p>Appellant vreest als gevolg van de geplande bouw over een periode van minimaal 6 jaar</p>	<p>nieuwe situatie steekt dit verkeer voor het grootste gedeelte recht over, waardoor de mogelijke overlast in ieder geval niet zal toenemen. Het verkeer vanuit de nieuwe woonwijk zal in hoge mate gericht zijn op de N507 en dus gebruik maken van de andere ontsluiting van het plan.</p> <p>De wijze waarop de kruising De Leet - Zuid-Spierdijkerweg precies vorm wordt gegeven is nog onderwerp van nadere uitwerking. Daarbij zal het perceel van appellant niet worden betrokken. Een dergelijke aansluiting moet voldoen aan alle eisen ten aanzien van vormgeving, veiligheid etc. Zodra hier meer duidelijkheid over bestaat zal een en ander worden besproken met de omwonenden. De opvatting van appellant dat een rotonde niet past bij het karakter van een dorpslint c.q. bij een stolpboerderij, delen wij niet. Zoals gesteld is de exacte wijze van uitvoering van deze kruising nog niet bekend. Los daarvan zijn er rotondes in talloze vormen, maten en uitvoeringen en hangt de definitieve uitvoering met name af van de locatie, de verkeersdruk e.d. De wijze van uitvoering is dus een kwestie van maatwerk. Of daarbij een gedeelte van de stoep zal verdwijnen is nog niet bekend. In ieder geval zal er gezorgd worden voor een veilige overstek. Zoals reeds gesteld zal de verkeersdruk ter plaatse nauwelijks toenemen en daarmee ook mogelijke overlast tot een minimum worden beperkt.</p> <p>De Wet geluidhinder maakt onderscheid tussen bestaande en nieuwe situaties. Daarvoor gelden ook verschillende uitgangspunten. Uit het akoestisch onderzoek is gebleken dat voor een aantal nieuw te bouwen woningen een overschrijding plaatsvindt van de voorkeursgrenswaarde. Dit geldt echter niet voor de bestaande woning van appellant. Ten aanzien van appellant wordt aan alle wettelijke eisen voldaan.</p> <p>De bouw van de woonwijk Buitenplaats de Burgh zal gefaseerd worden uitgevoerd.</p>
--	--



<p>overlast door bouwwerkzaamheden, bouwverkeer etc. Appellant vreest vertraging en als gevolg daarvan jarenlang aan een verlengde Leet met rotonde te wonen, waarbij het nog maar de vraag is of de woonwijk er wel zal komen. Als gevolg hiervan vreest appellant een waardedaling van zijn woning en aantasting van zijn woongenot.</p> <p>Appellant concludeert dat dit voorontwerpbestemmingsplan niet passend is tijdens de huidige economische crisis en niet aansluit bij de structuurschets 2009-2020.</p>	<p>Volgens planning gaat het hierbij om circa 6 fasen in een periode van ca 6 jaren. In de eerste fase zal direct de doortrekking van De Leet plaatsvinden. Als gevolg hiervan zal het bouwverkeer vanaf de N507 via de Burg aan de oostzijde het plangebied in- en uitrijden. Aangezien de woning van appellant aan de meest westelijke zijde buiten het plangebied is gelegen, zal betrokkene van bouwverkeer geen overlast ondervinden. Ook van de bouwwerkzaamheden zelf hoeft nauwelijks gevreesd te worden voor onevenredige overlast. Na afronding van de eerste fase, het dichtst gelegen nabij de woning van appellant, zullen de bouwwerkzaamheden op grotere afstand plaatsvinden.</p> <p>Indien er onverhoopt vertraging mocht plaatsvinden dan zal dat pas tot uiting komen in de latere fasen. De door appellant geuite vrees, delen wij dan ook niet. Voor de opmerkingen van appellant over strijd met de Structuurvisie e.d. wordt verwezen naar hetgeen eerder in de beantwoording is aangegeven.</p>
---	---

#### 4. Vlak Beheer BV

<p>Appellant dient een zienswijze in omdat hij zich belanghebbende acht gelet op het feit dat hij een aandeel bezit in de woning Zuid-Spierdijkerweg 38. Het bezwaar van appellant volgt en sluit zich integraal aan bij de ingediende zienswijze van de fam. Hollestelle. Alle daarin genoemde argumenten worden onderschreven</p>	<p>Aangezien appellant zich in zijn zienswijze integraal aansluit bij de zienswijze van de fam. Hollestelle, wordt voor de beantwoording korthedshalve verwezen naar de beantwoording van de zienswijzen van de fam. Hollestelle zoals opgenomen onder 3.</p>
---	---





#### 4. Afschriften overlegreacties en zienswijzen





# Provincie Noord-Holland

POSTBUS 3007 2001 DA HAARLEM

Burgemeester en Wethouders van Koggenland  
Postbus 21  
1633 ZG AVENHORN

WITTE KOGGENLAND

11

BW

- 1.733.2

- 3 JUN 2010

1003738

16 JUN 2010

112

VERZONDEN 2 - JUNI 2010

Gedeputeerde Staten

Uw contactpersoon

J.G. van Turen  
SHV/VG/OMC

Doorkiesnummer (023) 514 3917  
turenj@noord-holland.nl

Betreft: Overleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening;  
voorontwerp van het bestemmingsplan 'Buitenplaats De Burgh'.

Kenmerk

2010-10010

Geacht college,

Uw kenmerk

Naar aanleiding van uw verzoek om het voorontwerp van het bestemmingsplan 'Buitenplaats De Burgh' te beoordelen, delen wij u het volgende mee.

Datum - 1 JUNI 2010

Gelet op de Wet ruimtelijke ordening is de beoordeling beperkt tot de provinciale belangen zoals die zijn vastgelegd in de het 'Overgangsdokument geldend streekplanbeleid' en de 'Provinciale ruimtelijke verordening Noord-Holland 2009'.

In onze reactie zijn de opmerkingen verwerkt van alle sectoren van de provincie die bij het plan zijn betrokken.

## Planinhoud

Het plan voorziet in de projectie van ca. 300 woningen aan de noordzijde van de Goorn.

## Reactie

Het Ontwikkelingsbeeld Noord-Holland Noord kent ter plaatse de aanduiding 'Zoekgebieden' zonder nadere gradatie. Aan het plan ligt een beeldkwaliteitsplan ten grondslag, waarbij slechts ten dele invulling is gegeven aan de aspecten die op grond van het provinciaal beleid de revue dienen te passeren. Zo is nauwelijks aandacht besteed aan de ontwikkelingsgeschiedenis en de waarde van het landschap, waardoor een goede doorvertaling in het voorontwerp ontbreekt. Illustratief hiervoor is het feit dat in het voorontwerp geen rekening is gehouden met het historisch verkavelingspatroon, wat NW-ZO georiënteerd is. De oorspronkelijke lijnen in het landschap gaan hiermee verloren. Wij zijn dan ook van mening dat de provinciale belangen onvoldoende in de planontwikkeling zijn betrokken.

Postbus 3007  
2001 DA Haarlem  
Telefoon (023) 514 3143  
Fax (023) 514 3030

Houtplein 33  
Haarlem [2012 DE]  
www.noord-holland.nl



Wij brengen tot slot onder uw aandacht dat voor de vaststelling van het bestemmingsplan, een ontheffing van ons college benodigd is op basis van de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie, als deze in werking is getreden. Van belang daarbij is dat wordt voldaan aan het gestelde in artikel 15 van deze Verordening, waarbij onder andere de noodzaak van de woningbouw, ook in regionaal verband gezien, wordt aangetoond.

Hoogachtend,

Gedeputeerde Staten van Noord-Holland,  
namens dezen,

  
Unitmanager Vergunningen Omgeving  
dhr. Ing. S.B. Bakker



W2

> Retouradres Postbus 1006 2001 BA Haarlem

Het college van burgemeester en wethouders  
van de gemeente Koggenland  
De heer W. Zilver  
Postbus 21  
1633 ZG Avenhorn

GEMEENTE KOGGENLAND			
Streekl.	II	Afdeling	BM
Postcode	1633 ZG		
Datum	23 MRT 2010		
Postnr.	10.02099		
Verz. naam	JA FRED		
Verz. adres	1633 ZG		
Per Bpost	Per Sectr		

**VRM-Inspectie**  
Directie Uitvoering  
Regio afdeling Noord-West  
Kennemerplein 6-8  
Postbus 1006  
2001 BA Haarlem  
www.vrom.nl

**Contactpersoon**  
C.A. Kuijper  
T 023 - 515 0682  
F 023 - 515 0777

**Kenmerk**  
20100018002-CK-NW

**Kopie aan**  
Provincie Noord-Holland,  
Directie SHV, Unit  
Vergunningen Omgeving

Datum 22 maart 2010

Betreft reactie op voorontwerp bestemmingsplan "Buitenplaats De Burgh"

Geacht college,

Op 21 januari 2010 heb ik uw verzoek ontvangen om advies op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening over het voorontwerp bestemmingsplan "Buitenplaats De Burgh".

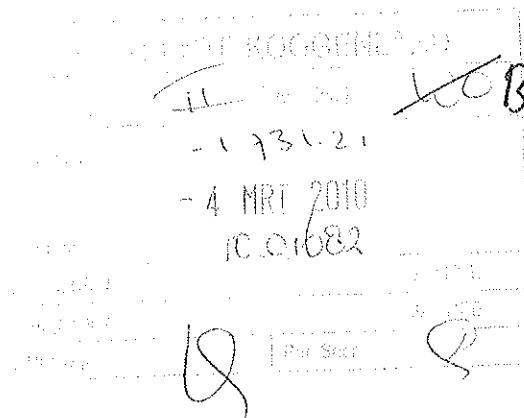
In de brief van 26 mei 2009 aan alle colleges van burgemeester en wethouders heeft de minister van VROM aangegeven over welke nationale belangen uit de Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk Beleid (RNRB, TK 2007-2008, 31500 nr. 1) gemeenten altijd vooroverleg moeten voeren met het Rijk. Gemeenten verzoeken zelf de afzonderlijke rijksdiensten om advies. De VROM-Inspectie coördineert vervolgens de rijksreactie over voorontwerpbestemmingsplannen, - projectbesluiten en - structuurvisies richting gemeenten.

Het bovengenoemde voorontwerpbestemmingsplan geeft de betrokken rijksdiensten geen aanleiding tot het maken van opmerkingen, gelet op de nationale belangen in de RNRB.

Hoogachtend,  
De directeur-inspecteur regio Noord-West,

ir. H.P. de Vries





Hoogheemraadschap  
**Hollands  
Noorderkwartier**

Gemeente Koggenland  
College van burgermeester en wethouders  
Postbus 21  
1633 ZG AVENHORN

Datum	Uw kenmerk	Contactpersoon
3 maart 2010		K.S. Bruin-Baerts
Onderwerp	Registratienummer	Doorkiesnummer
Artikel 3.1.1. reactie BP 'Buitenplaats De Burgh'	10.7308	0299-39 1415

Geacht college,

In het kader van het artikel 3.1.1 Besluit op de ruimtelijke ordening vraagt u ons om een reactie op het voorontwerp bestemmingsplan 'Buitenplaats De Burgh'. Het bestemmingplan geeft de mogelijkheid om een woonwijk te realiseren, in hoek tussen De Burgh en de Zuid-Spierdijkerweg, te De Goorn. Op 2 april 2007 heeft het hoogheemraadschap in het kader van de watertoets reeds op het plan gereageerd (ons registratienummer 07.8684). De inhoud van het plan geeft ons aanleiding voor een aanvullende reactie.

### **Gebiedsbeschrijving**

Het plangebied ligt in de polder Westerkogge, in peilgebieden 6130-7 en 6130-48, met streefpeilen van respectievelijk NAP -3,15 m en NAP -4,00 m. Het gebied watert af middels een stelsel van poldersloten (hoofdwaterlopen) naar het gemaal Westerkogge. Daar wordt het water via dit gemaal op het Markermeer uitgeslagen.

### **Waterkwantiteit**

Uit de ingediende gegevens blijkt dat de realisatie van het plan een substantiële toename van verharding en bebouwing tot gevolg heeft. Het plangebied heeft een oppervlakte van circa 13,5 ha. Uitgaande dat het plangebied voor 50% wordt verhard, vindt hierdoor een verhardingstoename plaats van 67.500 m<sup>2</sup>. Door deze toename aan verharding zal de neerslag versneld worden afgevoerd van het terrein. Zonder compenserende maatregelen zal de waterhuishoudkundige situatie hierdoor verslechteren.

Als initiatiefnemer van het ruimtelijk plan bent u verantwoordelijk voor de regeling, de financiering en de realisatie van compenserende maatregelen.

In eerder overleg heeft u aangegeven dat u de compensatie ten opzichte van het NAP -4,00 m streefpeil (peilgebied 6130-48) wenst te realiseren. Om de effecten van de verhardingstoename te compenseren dient u het wateroppervlak in dit peilgebied uit te breiden met 8.100 m<sup>2</sup> (12% van de verhardingstoename).

Hoogheemraadschap  
Hollands Noorderkwartier  
Postbus 130, 1135 ZK Edam  
Scheepmakersdijk 16, 1135 AG Edam

T 0299-66 30 00  
F 0299-66 33 33  
info@hhnk.nl  
www.hhnk.nl

Waterschapsbank  
63.67.53.778  
ING 1258851



Datum  
3 maart 2010

Hierbij is uitgegaan van een peilstijging van 0,32 meter die statistisch eens in de 25 jaar kan voorkomen, een bemalingcapaciteit van 18,5 mm/dag, een drooglegging van 1,35 meter en grondsoort klei. Wij verzoeken u de waterparagraaf hierop aan te passen.

Het hoogheemraadschap heeft de benodigde compensatie aan de hand van de bovenstaande gemiddelde gebiedskenmerken zo nauwkeurig mogelijk bepaald. Desgewenst kunt u kiezen voor een meer nauwkeurige berekening van de benodigde compenserende waterberging die meer toegesneden is op het plangebied. Hiertoe kunt u als initiatiefnemer in overleg met het hoogheemraadschap aanvullende uitgebreide modelberekeningen (laten) uitvoeren. De benodigde compensatie kan hierbij iets hoger of lager uitvallen. De kosten van deze modelberekeningen komen voor uw rekening. Het hoogheemraadschap kan u op verzoek meer informatie geven over de uitgangspunten voor een dergelijke modelstudie.

Over de exacte invulling van de compenserende maatregelen treden wij graag met u in overleg. Dempingen dienen één op één te worden gecompenseerd.

#### **Inrichting watersysteem**

Langs de weg De Burgh loopt een poldersloot, een hoofdafvoerende waterloop. Om voor de toekomst voldoende ruimte te hebben voor een eventuele grotere maatgevende afvoer dient rekening te worden gehouden met een minimale waterbreedte van 9,00 meter. De poldersloot zoals deze op de plankaart van het bestemmingsplan is aangegeven lijkt hier niet aan te voldoen. Wij verzoeken u de plankaart hierop aan te passen.

De overige nieuwe en te verbreden waterlopen dienen te worden gerealiseerd met een waterbreedte van tenminste 6,00 m, een waterdiepte van 1,00 m en een taludhelling van ten hoogste 1 op 2. De waterloop aan de westzijde van het plangebied, evenwijdig lopend aan de Zuid-Spierdijkerweg, kan moeilijk worden onderhouden, als gevolg van bebouwing aan weerszijden. Wij adviseren u daarom om de waterloop aan te passen, zodat deze varend kan worden onderhouden. De waterloop dient hiervoor te voldoen aan de bovenstaande minimale afmetingen. Wij verzoeken u hier de plankaart op aan te passen.

Ter plaatse van de kruisingen met de wegen in het plangebied dient een doorvaarbaar dwarsprofiel te worden gehanteerd van minimaal 2,50 m breed, 1,10 m hoog ten opzichte van het streefpeil en een waterdiepte van 1,00 m. In de planregels is onder artikel 6, Water, aangegeven dat bruggen worden toegestaan met een minimale doorvaarthoogte van 0,80 m. Wij verzoeken u dit aan te passen naar 1,10 m, zodat de doorvaarbaarheid binnen het plan is geborgd.

In het midden van het plangebied is een brede waterloop aangegeven op de plankaart. In verband met de doorspoeling van het watersysteem is het van belang dat hier rekening wordt gehouden met de aanleg van een inlaat vanuit het hogere peil. Verder is het verstandig om de hemelwaterafvoeren te laten uitkomen op de kop van de waterpartij, zodat hierdoor ook enige natuurlijke doorstroming aanwezig is. In de uitwerking van het plan kunnen aanvullende voorwaarden worden gesteld om de doorspoeling te garanderen.

Voor de overwintering van vissen en amfibieën adviseren wij u om voor de waterloop in het midden van het plangebied, voor de delen waar de waterbreedte groter is dan 10 meter, een waterdiepte van 1,40 m te hanteren.



Datum  
3 maart 2010

In het stedenbouwkundig plan is veel beplanting langs en nabij waterlopen aangegeven. In verband met de waterkwaliteit en het onderhoud van de oevers is het verstandig om de bomen ruim vanaf de waterlopen te planten. Hierbij dient een minimale afstand van 5,00 m te worden gehanteerd vanaf de insteek van de waterlopen.

De wegsloot langs de Zuid-Spiedijkerweg heeft een streefpeil van NAP -3,15 m. De waterloop aan de noordzijde van het plan zal worden aangelegd met een streefpeil van NAP -4,00 m. Het lijkt erop dat deze twee waterlopen met elkaar worden verbonden in het plan en het waterpeil plaatselijk wijzigt. Alvorens het hoogheemraadschap dit kan toestaan dient uitvoerig te worden onderzocht wat de gevolgen van deze peilwijzigingen zijn en dient formeel hiervoor een peilbesluitprocedure te worden gevolgd. Houdt hiervoor rekening met een proceduredtijd van circa 1 jaar.

### **Onderhoud watersysteem**

Het hoogheemraadschap heeft het voornemen al het onderling verbonden oppervlaktewater binnen stedelijke gebieden in onderhoud over te nemen, voor zover dat al niet het geval is. Ook het bestaande en nieuw te graven oppervlaktewater binnen het bestemmingsplan 'Buitenplaats De Burgh' komt hiervoor in aanmerking. Voorwaarde hierbij is onder meer dat de waterlopen worden aangelegd volgens de hiervoor gestelde uitgangspunten van het hoogheemraadschap. Als u hiervoor in aanmerking wilt komen verzoeken wij u dit aan te geven aan de heer K.S. Bruin-Baerts van het hoogheemraadschap. De afspraken over het slootonderhoud zullen dan worden vastgelegd in een door u en het hoogheemraadschap te ondertekenen overnameovereenkomst. Als u hiervoor niet in aanmerking wilt komen, verzoeken wij u ons aan te geven wie onderhoudsplichtig zal worden voor de sloten binnen het plan. In dat geval gaat onze voorkeur er naar uit dat uw gemeente onderhoudsplichtig wordt voor alle sloten binnen en langs het plangebied

### **Waterkwaliteit / Afvalwater**

In relatie tot het watersysteem is ook het in het plangebied aanwezige rioleringsstelsel van belang. De verantwoordelijkheid voor het rioolstelsel ligt in de eerste plaats bij de gemeenten. Desondanks willen wij wel graag onze voorkeur uitspreken voor een aantal uitgangspunten die met het rioleringsbeleid te maken hebben. Het water uit de hemelwaterriolering komt immers terecht op het oppervlaktewater, waarover het hoogheemraadschap verantwoordelijkheid draagt. Hetzelfde geldt voor het vuilwater dat bij de rioolwaterzuiveringinstallaties terecht komt.

Uitgangspunt in het rioleringsbeleid van het hoogheemraadschap is dat een gescheiden rioolstelsel wordt aangelegd met zuiverende randvoorzieningen waar dat nodig is. Met het oog op duurzaam bouwen, adviseren wij de afvalwaterstromen binnen het plan in ieder geval gescheiden aan te leggen.

De uitgangspunten van het landelijke emissiebeleid op strategisch niveau zijn beschreven in de vierde Nota Waterhuishouding (NW4). De NW4 beslaat de planperiode 1998-2006, met een doorkijk naar de nabije toekomst. Met betrekking tot het regenwater is het volgende geformuleerd: *"Voor de planperiode wordt het afkoppelen van verhard oppervlak en infiltreren in grondwater bevorderd. Als ambitie wordt gestreefd naar 100% afkoppelen bij nieuwbouwlocaties. Er moet bij afkoppelen aandacht zijn voor de introductie van mogelijke nieuwe verontreinigingbronnen (o.a. lange termijn effecten van infiltreren van afstromend regenwater)."*



Datum  
3 maart 2010

### **Grondzaken**

Binnen het plangebied is een aantal waterlopen in het eigendom van het hoogheemraadschap. De poldersloot langs De Burgh, die in het eigendom van het hoogheemraadschap is, wordt plaatselijk verlegd. Daarnaast is de waterloop evenwijdig aan de Zuid-Spierdijkerweg ook in het eigendom van het hoogheemraadschap. Bij wijziging, als gevolg van verleggen/demping, dient de gronden te worden aangekocht. Het hoogheemraadschap hanteert het beleid dat verkoop van eigendommen op basis van een marktconforme waarde geschiedt. Wij adviseren u hierover tijdig in overleg te treden met het hoogheemraadschap.

### **Vergunningen en ontheffingen**

Voor werkzaamheden in, onder, langs, op, bij of aan open water, waterkeringen en wegen in het beheer van het hoogheemraadschap en het aanleggen van  $\geq 800$  m<sup>2</sup> verharding is een watervergunning of ontheffing van het hoogheemraadschap nodig. Houdt u rekening met de noodzakelijke proceduretijd die hiermee is gemoeid. Informatie hierover en de benodigde aanvraagformulieren kunt u vinden op onze internetsite [www.hhnk.nl](http://www.hhnk.nl). Ruim voordat u van plan bent met de werkzaamheden te beginnen adviseren wij u hiervoor contact opnemen met de afdeling Vergunningen & Handhaving van het hoogheemraadschap.

Voor verdere vragen of opmerkingen kunt u via bovenstaand telefoonnummer contact opnemen met de heer K.S. Bruin-Baerts van onze afdeling Planvorming. Wilt u zo vriendelijk zijn om toekomstige correspondentie inzake dit project te richten aan de genoemde contactpersoon?

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,

namens het college van dijkgraaf en hoogheemraden,  
hoofd afdeling Planvorming, voor deze,

hoofd cluster Planadvies, voor deze,

Mevrouw ir. A.A. Beems-Kuin  
Teamleider cluster Planadvies

Gemeente Koggenland  
De heer W. Zilver  
Postbus 21  
1633 ZG AVENHORN

W2

GEMEENTE KOGGENLAND

11 1517

25 MRT 2010

10.02163

19

19

Veiligheidsregio  
Noord-Holland Noord

Datum	23 maart 2010	Telefoon	072 - 567 5082
Onze referentie	U2010 / 245	E-mail	araaff@veiligheidsregio-nhn.nl
Uw referentie	e-mail	Bijlagen	-
Uw e-mail van	17 maart 2010	Onderwerp	Voorontwerp bestemmingsplan "Buitenplaats De Burgh"

Geachte heer Zilver,

Op 17 maart 2010 heeft het Bureau Pro-actie en Preventie van de Veiligheidsregio Noord-Holland Noord (VrNHN) van u een verzoek om advies ontvangen. Dit verzoek om advies heeft betrekking op het voorontwerp bestemmingsplan "Buitenplaats De Burgh". Het bestemmingsplan maakt de realisatie van circa 300 woningen mogelijk. Het plangebied ligt ten noorden van de kern De Goorn en wordt begrenst door de Zuid-Spierdijkerweg en De Burg. Aan de noordwest- en noordoostzijden ligt een open polderlandschap.

De regionale brandweer (een onderdeel van de VrNHN) heeft, conform het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), artikel 13, lid 3, een wettelijke adviesrol bij ruimtelijke plannen waar externe veiligheid een rol speelt. Zij toetst of is voldaan aan de verantwoording van het groepsrisico en brengt advies uit ten aanzien van de voorbereiding op grootschalige rampen/incidenten en de bestrijding daarvan.

### Beoordeling externe veiligheid

Het plangebied valt buiten het invloedsgebied van risicovolle inrichtingen, het vervoer van gevaarlijke stoffen en buisleidingen. Onze conclusie is daarom dat er geen sprake is van (toenemende) relevante risico's ten aanzien van externe veiligheid. Wij maken daarom geen gebruik van ons adviesrecht, als bedoeld in artikel 13 van het Bevi.

### Bereikbaarheid

Het toetsingskader voor de bereikbaarheid voor hulpdiensten is de NVBR-Handleiding 'Bluswatervoorziening en bereikbaarheid' van september 2003. De parallelbaan van de ontsluitingsweg voldoet niet aan de in de handleiding genoemde richtlijnen. De breedte van de rijbaan is in het ontwerp 3,5 meter. Dit is te smal ten opzichte van de richtlijn, waarin uitgegaan wordt van een breedte van minimaal 4,5 meter. De parallelbaan is de toegangsweg voor een groot aantal woningen. Met name in combinatie met het langsparkeren kan hier snel een afsluiting ontstaan. Daarnaast beperkt een smalle rijbaan in combinatie met het langsparkeren de werkruimte voor de brandweer.

Samen hulpvaardig



Pagina 2 van 2  
Onderwerp Voorontwerp bestemmingsplan "Buitenplaats De Burgh"  
Datum 23 maart 2010

### **Bluswatervoorzieningen**

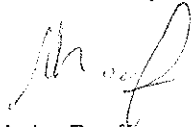
Het toetsingskader voor de beschikbaarheid van bluswatervoorzieningen is de NVBR-Handleiding 'Bluswatervoorziening en bereikbaarheid' van september 2003. Met betrekking tot de bluswatervoorziening dient er binnen een afstand van 40 meter van de toegang van de woning een primaire bluswatervoorziening aanwezig te zijn met een capaciteit van tenminste 30 m<sup>3</sup>/uur. Door de toepassing van kleinere waterleidingdiameters zijn ondergrondse brandkranen niet meer vanzelfsprekend mogelijk. Indien aan de orde moet voorzien worden in een alternatieve bluswatervoorziening. Ik adviseer u zo spoedig mogelijk contact op te nemen met het PWN en de lokale brandweer over de uitvoering van de bluswatervoorziening.

### **Opkomsttijden brandweer**

De opkomsttijd van de brandweer naar de locatie bedraagt binnen werktijd 9,2 minuut en buiten werktijd 8,2 minuut voor de 1<sup>e</sup> tankautospuiter. De norm voor de opkomsttijd voor de brandbestrijding is vastgelegd in de Leidraad Repressieve Basisbrandweezorg. Voor nieuwbouwwoningen geldt een opkomsttijd van tien minuten voor de eerste tankautospuiter. Deze norm wordt binnen en buiten werktijd gehaald.

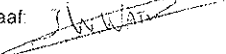
De VrNHN vertrouwt erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,



Auke Raaff  
Senior beleidsmedewerker pro-actie & preventie

Gezien: 23 maart 2010  
Naam: J. Water

Paraaf: 

W2 006

GEMEENTE KOGGENLAND	
Sector:	11
Class.nr.	173121
Corr.nr.	1001483
Verg. B&W	
Verg. Raad	JA/NEE
Par. Bgm	JA/NEE
Par. Secr.	

A.J. van Langen  
 Zuid-spierdijkerweg 33  
 1648 LB De Goorn

Gemeente Koggenland  
 T.a.v. de heer J.T. Wijnker  
 Postbus 21  
 1633 ZG AVENHORN

De Goorn, 19 februari 2010

Betreft: bestemmingsplan Buitenplaats De Burgh voor de bouw van circa 300 woningen

Geacht heer Wijnker,

Hierbij wil ik reageren op het voorgenomen besluit om woningen te bouwen op bovengenoemde locatie. Op het voorgenomen ontwerpbestemmingsplan heb ik de volgende opmerkingen.

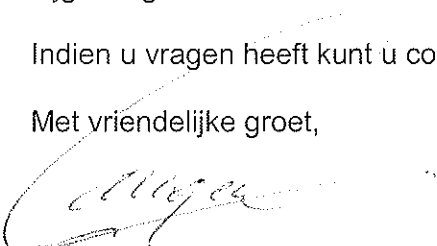
Het door u beoogde plan wijzigt de planologische situatie rond mijn woning in ernstige mate. Mijn woning en de daarom liggende percelen worden nu geconfronteerd met een omvangrijke blokkering van het uitzicht. Om die reden maak ik bezwaar tegen dit ontwerpbestemmingsplan.

Mijns inziens kan mogelijke schade beperkt worden door ervoor zorg te dragen dat in het plan de twee door mij aangekruiste woningen komen te vervallen. Ik verzoek u dan ook ter voorkoming van planschade, zorg te dragen voor de voorgestelde aanpassing.

Begin volgende week zal ik contact met u opnemen voor het maken van een afspraak voor een overleg waarin bovengenoemde kan worden besproken. Een voorstel van de gewijzigde situatie is bijgevoegd.

Indien u vragen heeft kunt u contact opnemen met ondergetekende via 06-53325201.

Met vriendelijke groet,



A.J. van Langen



W2 orb

N. M. Kraai

27-02-2010

Zd Spuandijkweg 37  
1648 TB  
de Boorn

GEMEENTE KOGGENLAND	
Sector:	II
Afdeling:	WOBM
Klass.nr.:	1.231.21
	25 FEB 2010
Corr.nr.:	10.01523
Verg. B&W:	JA/NEE
Verg. Raad:	JA/NEE
Par. Bgm:	18
Par. Secr.:	1

Aan B en W  
Koggenland  
1633 ZB  
Avenhorn

Per omgaande wil ik een bezwaar indienen tegen het plan "Buitenplaats de Burg" in de Boorn. Zoals het plan zich laat inzien worden wij ingebouwd en het uitzicht wordt ontnomen door nieuwbouw EN er niet wordt gebouwd door op de rooilijn te blijven. Dus hebben wij een waarde vermindering voor onze woning terwijl er nog wat verandering mogelijk is naar ons idee. En dus niet met het plan instemmen vandaar het bezwaar. Ik verwacht dat we hieruit komen.

bij gesloten een kaart waar ik heb aangegeven waar over het gaat.

In afwachting teken ik  
N. M. Kraai



zienswijze

Aan:  
Gemeente Koggenland  
T.a.v. College van Burgemeester en Wethouders  
Postbus 21  
1633 ZG Avenhorn

Van:  
Fam. Hollestelle-Vlak  
Zuidspierdijkerweg 38  
1648 LB De Goorn

GEMEENTE KOGGENLAND		W O
№	11	Ar. nr. 102/10
Am. nr.	-17312	
1-2 MRT 2010		
Case nr.	10.01663	
Verz. nr.		
№		
Par. Sec.	U	S

1 maart 2010

Betreft: Zienswijze m.b.t. voorontwerp bestemmingsplan Buitenplaats "De Burgh".

Geachte heer, mevrouw,

Hierbij dienen wij deze zienswijze in met betrekking tot het voorontwerp bestemmingsplan Buitenplaats "De Burgh" zoals aangekondigd in de Kogge Express van 27 januari 2010. Wij maken u er op attent dat wij wonen op de hoek van de huidige kruising Zuidspierdijkerweg / De Leet.

Wij maken bezwaar tegen:

1. Het voornemen om 300 woningen te bouwen
2. Het feit dat de plannen voor nieuwbouw niet aansluiten bij de beoogde doelgroepen
3. Het aanleggen van een nieuwe woonwijk ("Buitenplaats De Burgh") in het gebied omgeven door de Zuidspierdijkerweg en De Burg
4. Het doortrekken van De Leet naar De Burg
5. Het aanleggen van een rotonde op de kruising van De Leet en de Zuidspierdijkerweg
6. Het overschrijden van de maximale geluidsnorm i.v.m. de geluidsbelasting op woningen
7. De geplande tijdsduur van de bouw van 2012 tot 2018

Deze bezwaren willen we als volgt toelichten:

Ad 1: Het voornemen om 300 woningen te bouwen

A. De structuurvisie van de gemeente zegt (pagina 23): "er worden circa 1000 extra huishoudens verwacht in de periode 2009 – 2020 waarvan 700 eenpersoonshuishoudens i.v.m. de vergrijzing. De bevolking zal nagenoeg gelijk blijven".

De bijlage 3 (pagina 212) laat een programma van in totaal 1550 nieuwe woningen zien. Op basis van de prognose van het CBS die in de structuurvisie als uitgangspunt wordt gehanteerd, zijn er dus 1550-1000= 550 woningen te veel gepland.

De wijk Buitenplaats "De Burgh" voorziet in 300 van de 550 totaal overbodige woningen.

De gemeente streeft niet naar een groei die groter is dan de eigen woningbehoefte (zie structuurvisie pagina 69). De gehele wijk is daarmee overbodig.

B. Het tweede argument om niet zoveel woningen bij te bouwen is dat veel woningen lange tijd te koop staan. Volgens de toelichting van de wethouder op 2 juni 2009 stond toen al ongeveer 5% van de huidige woningvoorraad te koop. De cijfers zijn sindsdien niet beter geworden.

C. Een derde argument is dat de structuurvisie zegt een duurzaam toekomstbeeld te beogen (pagina 9) en dat de vraagstukken voor de toekomst in belangrijke mate samenhangen met de demografische ontwikkeling van de gemeente. Bouwen voor leegstand op termijn is niet duurzaam.

D. Een vierde argument is dat Koggenland geen bovenregionale verstedelijkingsopgave heeft (pagina 9) en dat Koggenland primair een groene gemeente is. Van overheidswege hoeft er dus niet gebouwd te worden.

Ad 2: Het feit dat de plannen voor nieuwbouw niet aansluiten bij de beoogde doelgroepen

Volgens de structuurvisie is de woningbehoefte in onze gemeente nagenoeg geheel afkomstig van senioren (pagina 23-25). Het accent ligt dan ook op het realiseren van een op senioren gericht woningprogramma. De belangrijkste doelgroep van het woningbouwbeleid zijn ouderen en zorgvragers. Starters zijn eveneens een doelgroep zij het in mindere mate (pagina 186).

Het voorontwerp bestemmingsplan Buitenplaats "De Burgh" bestaat voor het merendeel uit eensgezinswoningen in rijen, 2-onder-1-kap en vrijstaand. Dit is noch in overeenstemming met uw eigen structuurvisie, noch met de bouwbehoeften als vastgesteld door het CBS.

Ad 3: Het voornemen om een nieuwe woonwijk ("Buitenplaats De Burgh") aan te leggen in het gebied omgeven door Zuidspierdijkerweg en De Burg

A. Deze wijk zal een toename van overlast door bewoning veroorzaken.

B. De bouwmassa zal ons vrije uitzicht over de weilanden wegnemen. Ons huis komt dan aan de rand van een nieuwbouwwijk te liggen.

C. Het verkeer vanuit de wijk veroorzaakt een toename van geluidsoverlast en van overlast door uitstoot van schadelijke stoffen welke zowel voor onze gezondheid als voor ons woongenot schadelijk zijn.

D. Door deze bovengenoemde factoren stellen wij bovendien nog eens een waardedaling van ons huis en onze gronden vast.

Ad 4: Het doortrekken van De Leet naar De Burg

A. Deze weg wenst de gemeente aan te leggen om de verkeersdruk op de Burg te ontlasten en de nieuwe wijk Buitenplaats De Burgh te ontsluiten. Bovenop de toename van verkeer van en naar deze nieuwe wijk, zoals onder punt 3 genoemd, ontstaat hierdoor dus een extra toename van verkeer dat anders een andere route zou nemen n.l. via de Burg.

B. Daarbij dreigt in de toekomst de bouw van nog een wijk in Avenhorn-West, die de verkeersbelasting nog meer zal vergroten. Deze wijk zal immers ook via de Leet

ontsloten worden.

C Ons huis komt zo aan de rand van een drukke doorgaande weg te liggen.

D Ons woongenot zal aanzienlijk worden aangetast t.a.v. luchtkwaliteit, geluidsoverlast en s'avonds lichtoverlast.

E Door deze bovengenoemde factoren stellen wij bovendien nog eens een waardedaling van ons huis en onze gronden vast.

Ad 5: Het aanleggen van een rotonde op de kruising van De Leet en de Zuidspierdijkerweg

Hoewel deze rotonde niet in de structuurvisie staat, blijkt deze wel deel uit van de plannen zoals nu getekend in het voorontwerp bestemmingsplan .  
Wij maken bezwaar tegen het aanleggen van de rotonde

A Er is eenvoudig niet genoeg ruimte voor de rotonde. Uit de tekening blijkt dat de smalle sloot voor ons huis wordt aangetast. Ten eerste wordt de middellijn van de sloot versleept in de tekening. Ten tweede wordt de zo vergrote gemeente-helft van de sloot gedempt t.b.v. de rotonde. Een dergelijke "oplossing" is eerder toegepast in de Noorddijk.

Wij maken bezwaar tegen het op deze wijze aantasten van onze erfgrens en het aantasten van de sloot. Tevens maken wij bezwaar tegen het verleggen van de weg zodanig dat deze nog dicht bij ons perceel komt te liggen.

B De rotonde past niet bij het karakter van het dorpslint noch bij ons huis, een stolpboerderij die destijds geheel in de oude stijl herbouwd moest worden. De regels die hier voor burgers gelden zijn ook voor de gemeente zelf van toepassing,

C De rotonde veroorzaakt 's avonds een ernstige toename van overlast door licht d.w.z. het draaien van de autolichten langs onze voor- en zijgevels.

D De rotonde veroorzaakt een ernstige toename van overlast door afremmen en optrekken van verkeer. Verkeer dat nu op de Zuidspierdijkerweg rijdt kan met rustige kruissnelheid doorrijden en veroorzaakt zo minder overlast door geluid en uitlaatgas.

E Door deze rotonde verdwijnt een gedeelte van de stoep voor ons huis. Het wordt zo onveilig om de rotonde over te steken.

Ad 6 Het overschrijden van de maximale geluidsnorm i.v.m. de geluidsbelasting op woningen

De in het voorontwerp bestemmingsplan vastgestelde overschrijding van de geluidsnorm i.v.m. de geluidsbelasting op de geplande woningen rond de rotonde zal ook voor onze woning gelden.

Bij de bouw van de geplande woningen zullen daarom bouwkundige maatregelen getroffen moeten worden.

Om ons huis volgens de normen leefbaar te houden, zullen wij ook dergelijke maatregelen moeten treffen hetgeen aanzienlijke kosten met zich meebrengt.

Door bovengenoemde factoren stellen wij een waardedaling van ons huis en onze gronden vast en een aantasting van ons woongenot.



Ad 7 De geplande tijdsduur voor de bouw van 2012 tot 2018

Dit betekent voor ons minimaal 6 jaar extra overlast door bouwwerkzaamheden, bouwverkeer etc. Het ligt voor de hand dat door de economische recessie deze tijdspanne nog veel langer zal duren. We zien nu al in nieuwbouwwijken van de gemeente dat er weinig kopers zijn. Veel huizen en vrije kavels blijven zeer lang onverkocht.

De gemeente start met de aanleg van de verlenging van de Leet en de verkoop van vrije kavels. Wij vrezen jarenlang aan een verlengde Leet met rotonde te wonen, die ringweg is snel gemaakt maar of de wijk er ook komt is nog maar de vraag.

Door bovengenoemde factoren ontstaat een waardedaling van ons huis en onze gronden en een ernstige aantasting van ons woongenot.

Onze conclusie is dat dit voorontwerp bestemmingsplan niet passend is tijdens deze economische crisis en niet aansluit bij de behoeften. De recent aangenomen Structuurvisie 2009 – 2020 en dit voorontwerp bestemmingsplan Buitenplaats "De Burgh" sluiten niet op elkaar aan.

De gevolgen voor ons persoonlijk zijn zeer aanzienlijk en zullen door de gemeente gecompenseerd dienen te worden.

Wij gaan er vanuit dit binnenkort met de wethouder te kunnen bespreken teneinde een oplossing te vinden die voor alle partijen acceptabel is.

Hoogachtend,



P. Hollestelle



A. Hollestelle-Vlak

zienswijze

Aan:  
Gemeente Koggenland  
T.a.v. College van Burgemeester en Wethouders  
Postbus 21  
1633 ZG Avenhorn

Van:  
Vlak Beheer BV  
Zuidspierdijkerweg 73  
1641 LD Spierdijk

9 maart 2010

Betreft: Zienswijze m.b.t. voorontwerp bestemmingsplan Buitenplaats "De Burgh"

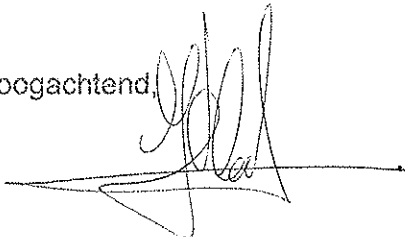
Geachte heer, mevrouw,

Hierbij dienen wij deze zienswijze in met betrekking tot het voorontwerp bestemmingsplan Buitenplaats "De Burgh" zoals aangekondigd in de Kogge Express van 27 januari 2010. Wij maken u er op attent dat wij belanghebbende zijn doordat wij een aandeel bezitten in de woning Zuidspierdijkerweg 38 op de hoek van de huidige kruising Zuidspierdijkerweg / De Leet.

Ons bezwaar volgt en sluit zich integraal aan bij de ingediende zienswijze c.q. het bezwaar van de familie Hollestelle (woonachtig Zuidspierdijkerweg 38) d.d. 1 maart 2010. Alle daarin genoemde argumenten onderschrijven wij. Slechts in de kantlijn memorieren wij bij deze gelegenheid nog de profeterende ervaringen/brieven van 9 november 2006 en 29 maart 2007 van ondergetekende alsmede uw brief van 28 november 2006.

Wij verzoeken u uw uiterste best te doen om de familie Hollestelle in hun bezwaren tegemoet te komen en hun wensen in uw toekomstige bestemmingswijzigingen mee te nemen.

Hoogachtend,



J. Vlak  
Namens Vlak Beheer BV.



Gemeente Koggenland  
Regels, deel uitmakende van het  
Bestemmingsplan De Burgh

**Ontwerp**

Plannummer: NL.IMRO.1598.BPKdeBurgh-ON01

Vastgesteld door de raad op ..-.-.....

Plan onherroepelijk per ..-.-.....



# Inhoudsopgave

<b>Regels</b>		<b>3</b>
<b>Hoofdstuk 1</b>	<b>INLEIDENDE REGELS</b>	<b>3</b>
Artikel 1	Begrippen	3
Artikel 2	Wijze van meten	7
<b>Hoofdstuk 2</b>	<b>BESTEMMINGSREGELS</b>	<b>9</b>
Artikel 3	Groen	9
Artikel 4	Verkeer	10
Artikel 5	Verkeer - Verblijfsgebied	11
Artikel 6	Water	12
Artikel 7	Wonen - 2	14
<b>Hoofdstuk 3</b>	<b>ALGEMENE REGELS</b>	<b>19</b>
Artikel 8	Anti-dubbeltelregel	19
Artikel 9	Algemene bouwregels	20
Artikel 10	Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening	21
Artikel 11	Algemene afwijkingsregels	22
Artikel 12	Algemene wijzigingsregels	23
<b>Hoofdstuk 4</b>	<b>OVERGANGS- EN SLOTREGELS</b>	<b>25</b>
Artikel 13	Overgangsregels	25
Artikel 14	Slotregel	26



# Regels

## Hoofdstuk 1 INLEIDENDE REGELS

### Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

#### 1.1 plan:

het bestemmingsplan 'De Burgh', van de gemeente Koggenland;

#### 1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1598.BPKdeBurgh-ON01, met de bijbehorende regels;

#### 1.3 aanduiding:

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels, regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden;

#### 1.4 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

#### 1.5 afhankelijke woonruimte

een bijbehorend bouwwerk dat qua ligging een ruimtelijke eenheid vormt met de woning en waarin uit een oogpunt van mantelzorg een gedeelte van de huishouding is gehuisvest;

#### 1.6 bebouwing:

één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

#### 1.7 bebouwingspercentage:

een in de planregels aangegeven percentage dat de grootte aangeeft van het deel van een bouwperceel, dat ten hoogste mag worden bebouwd;

#### 1.8 bedrijfsmatige activiteiten in woningen

het bedrijfsmatig verlenen van diensten c.q. het uitoefenen van (ambachtelijke) bedrijvigheid, geheel of overwegend door handwerk, dat door zijn beperkte omvang in een woning en daarbij behorende aan- en bijbehorende bouwwerken, met behoud van de woonfunctie, kan worden uitgeoefend;

#### 1.9 beroepsuitoefening aan huis:

het uitoefenen van een vrij- en zelfstandig beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, educatief, kunstzinnig, technisch dienst-verlenend gebied of daarmee gelijk te stellen activiteiten, niet zijnde detailhandel en prostitutie, waarbij de woning in hoofdzaak haar woonfunctie behoudt;

#### 1.10 bedrijfsvloeroppervlakte:

de totale vloeroppervlakte van de ruimte binnen een functie die wordt gebruikt voor een bedrijf of beroepsuitoefening aan huis, inclusief opslag- en administratieruimten en dergelijke;



**1.11 bestemmingsgrens:**

de grens van een bestemmingsvlak;

**1.12 bestemmingsvlak:**

een geometrisch bepaald vlak met éénzelfde bestemming;

**1.13 bijbehorend bouwwerk:**

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd op de grond staand gebouw, of ander bouwwerk, met een dak;

**1.14 bijgebouw:**

een bijbehorend bouwwerk, zijnde een, al dan niet vrijstaand, gebouw, dat door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan en ten dienste van een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw, waarmee het niet in directe verbinding staat, zoals een garage, hobbyruimte en huisdierenverblijf;

**1.15 bouwen:**

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats;

**1.16 bouwgrens:**

de grens van een bouwvlak;

**1.17 bouwlaag:**

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw en zolder;

**1.18 bouwperceel:**

een aaneengesloten stuk grond waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegestaan;

**1.19 bouwperceelsgrens:**

de grens van een bouwperceel;

**1.20 bouwvlak:**

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels, bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten;

**1.21 bouwwerk:**

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct of indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;

**1.22 dak:**

iedere bovenbeëindiging van een gebouw;

**1.23 dienstverlening:**

het uitvoeren van werkzaamheden bestaande uit het verlenen van economische en maatschappelijke diensten aan derden, waaronder zijn begrepen kapperszaken, schoonheidsinstituten, fotostudio's en naar aard daarmee gelijk te stellen bedrijven en inrichtingen, evenwel met uitzondering van een garagebedrijf en een seksinrichting;

**1.24 erf:**

al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct gelegen is bij een hoofdgebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw, en, voor zover een bestemmingsplan of beheersverordening van toepassing is, deze die inrichting niet verbieden;

**1.25 gebouw:**

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;

**1.26 hoofdgebouw:**

een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn constructie of afmetingen dan wel gelet op de bestemming als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken;

**1.27 ligplaats:**

de ruimte die door een woonschip, woonark en/of bedrijfsschip, al dan niet met een tussen-tijdse onderbreking, wordt ingenomen;

**1.28 mantelzorg:**

het bieden van zorg aan een ieder die hulpbehoevend is op het fysieke, psychische en/of sociale vlak, op vrijwillige basis en buiten organisatorisch verband in de vorm van inwoning en/of afhankelijke woonruimte;

**1.29 peil:**

- a. voor gebouwen, waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk grenst aan een weg of langzaam verkeersroute: de hoogte van die weg, respectievelijk langzaam verkeersroute, ter plaatse van de hoofdtoegang;
- b. in andere gevallen: het peil overeenkomstig de bouwverordening dan wel indien geen peil overeenkomstig de bouwverordening is vast te stellen, de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld;

tenzij in de regels anders is bepaald;

**1.30 seksinrichting:**

een voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch/pornografische aard plaatsvinden, waaronder in ieder geval wordt verstaan een prostitutiebedrijf, een erotische massagesalon, een seksbioscoop, een seksautomatenhal, een seks-theater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar;

**1.31 steiger:**

constructie langs een oever die tot aanlegplaats dient voor vaartuigen;

**1.32 verbeelding:**

- a. analoog: bestaat uit de als zodanig gewaarmerkte analoge tekening (verbeelding) van het

bestemmingsplan, bestaande uit één blad; tekening nummer: 2408 120;

- b. digitaal: het weergeven van alle relevante bestemmingsplaninformatie voor de raadpleger van het bestemmingsplan;

**1.33 vlonder:**

houten terras, grenzend aan het water;

**1.34 water:**

al het open water: meren, rivieren, sloten, kanalen;

**1.35 woning:**

een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden, of een daarmee gelijk te stellen vorm van huisvesting;

**1.36 woning - niet gestapeld:**

een woning, welke een zelfstandig gebouw vormt en direct toegankelijk is vanaf het aangrenzende maaiveld;

**1.37 woning - gestapeld:**

een woning, deel uitmakend van een gebouw waarin meerdere woningen zijn ondergebracht, zodanig dat deze boven dan wel beneden en al dan niet tevens naast elkaar zijn gesitueerd en waarvan in ieder geval een gedeelte van de tot het gebouw behorende woningen niet direct toegankelijk is vanaf een weg of langzaam verkeersroute.

## **Artikel 2      Wijze van meten**

Bij de toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten c.q. gerekend:

### **2.1      Algemeen**

#### *2.1.1    afstand tot de perceelsgrens:*

tussen de grenzen van een bouwperceel en enig grenspunt van het op dat bouwperceel voorkomend (hoofd-) gebouw, waar die afstand het kortst is;

#### *2.1.2    bebouwd oppervlak van een bouwperceel:*

de oppervlakte van alle op een bouwperceel aanwezige gebouwen tezamen;

#### *2.1.3    bedrijfsvloeroppervlak:*

het binnenwerkse vloeroppervlak van de ruimtes die worden of kunnen worden gebruikt voor bedrijfsactiviteiten;

#### *2.1.4    bouwhoogte van een bouwwerk:*

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of een bouwwerk geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoor-stenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;

#### *2.1.5    dakhelling:*

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

#### *2.1.6    doorvaarbare hoogte:*

tussen het bouwwerk en het hoogst toegestane waterpeil, waar deze afstand het kleinst is;

#### *2.1.7    doorvaarbare breedte:*

de breedte van het voor de doorvaart beschikbare wateroppervlakte, gemeten tussen het bouwwerk en enig ander onderdeel daarvan, dan wel talud of enig ander werk, waar deze afstand bij het minimaal dan wel maximaal toegestane waterpeil het kleinst is;

#### *2.1.8    goothoogte van een gebouw:*

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;

#### *2.1.9    inhoud van een bouwwerk:*

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;

*2.1.10 oppervlakte van een bouwwerk:*

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neer-waarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk;

*2.1.11 lengte, breedte en diepte van gebouwen:*

tussen de buitenzijde van de gevel en/of de harten van scheidsmuren;

**2.2 Ondergronds bouwen**

Bij het berekenen van de te bouwen oppervlakte wordt de oppervlakte van ondergrondse gebouwen mede in aanmerking genomen, voor zover deze zijn gelegen buiten de buitenzijde van de gevels van de bijbehorende bovengrondse gebouwen.

## Hoofdstuk 2 BESTEMMINGSREGELS

### Artikel 3 Groen

#### 3.1 Bestemmingsomschrijving

De op de verbeelding voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. bermen, taluds, tuinen en beplanting;
- c. waterlopen, water(partijen), bruggen en/of duikers;
- d. wandel- en fietspaden;
- e. verhardingen, waaronder parkeervoorzieningen;
- f. straatmeubilair;
- g. speelvoorzieningen;
- h. vlonders;
- i. openbare kunst;
- j. nutsvoorzieningen;
- k. water;

met bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

#### 3.2 Bouwregels

##### 3.2.1 Gebouwen

Op deze gronden zijn uitsluitend gebouwen toegestaan ten dienste van het verkeer en openbare nutsvoorzieningen, met een maximum van 15 m<sup>2</sup> en een maximum bouwhoogte van 3 m.

##### 3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. de bouwhoogte van bruggen mag niet meer bedragen dan 3 m, en dienen onderdeel te zijn van de in artikel 6 opgenomen functieaanduiding 'brug' (br), en dienen in samenhang met deze te worden gerealiseerd;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 5 m, met uitzondering van lantaarnpalen, waarvan de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 10 m.

## **Artikel 4      Verkeer**

### **4.1      Bestemmingsomschrijving**

De op de verbeelding voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen met maximaal 2 rijstroken, waarbij de inrichting hoofdzakelijk is gericht op de afwikkeling van het doorgaande autoverkeer;
  - b. voet- en (vrijliggende) fietspaden;
  - c. groenvoorzieningen;
  - d. waterlopen, water(partijen), bruggen en/of duikers;
  - e. straatmeubilair;
  - f. openbare kunst;
  - g. nutsvoorzieningen;
  - h. water;
- met bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

### **4.2      Bouwregels**

#### *4.2.1    Gebouwen*

Op deze gronden zijn uitsluitend gebouwen toegestaan ten dienste van het verkeer en nutsvoorzieningen, met een maximum van 15 m<sup>2</sup> en een maximum bouwhoogte van 3 m.

#### *4.2.2    Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

- a. de bouwhoogte van bruggen mag niet meer bedragen dan 3 m, en dienen onderdeel te zijn van de in artikel 6 opgenomen functieaanduiding 'brug' (br), en dienen in samenhang met deze te worden gerealiseerd;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 5 m, met uitzondering van lantaampalen, waarvan de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 10 m.

## **Artikel 5 Verkeer - Verblijfsgebied**

### **5.1 Bestemmingsomschrijving**

De op de verbeelding voor 'Verkeer - Verblijfsgebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. erftoegangswegen met maximaal 2 rijstroken, waarbij de inrichting hoofdzakelijk is gericht op het verblijf;
  - b. woonstraten;
  - c. voet- en fietspaden;
  - d. parkeervoorzieningen;
  - e. groenvoorzieningen;
  - f. waterlopen, water(partijen), bruggen en/of duikers;
  - g. straatmeubilair;
  - h. openbare kunst;
  - i. nutsvoorzieningen;
  - j. speelplekken;
  - k. water;
- met bijbehorende bouwwerken.

### **5.2 Bouwregels**

#### *5.2.1 Gebouwen*

Op deze gronden zijn uitsluitend gebouwen toegestaan ten dienste van het verkeer en nutsvoorzieningen, met een maximum van 25 m<sup>3</sup> en een maximum bouwhoogte van 3 m.

#### *5.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

- a. de bouwhoogte van bruggen mag niet meer bedragen dan 3 m, en dienen onderdeel te zijn van de in artikel 6 opgenomen functieaanduiding 'brug' (br), en dienen in samenhang met deze te worden gerealiseerd
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 5 m, met uitzondering van lantaampalen, waarvan de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 10 m.



## **Artikel 6 Water**

### **6.1 Bestemmingsomschrijving**

De op de verbeelding voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. waterlopen, vaar- en waterwegen;
- b. waterhuishouding en waterberging;
- c. waterrecreatie;
- d. keermuren voor de waterbeheersing, oeverbeschoeiingen, duikers en/of bruggen;
- e. route langzaam verkeer;
- f. bermen en taluds;
- g. groenvoorzieningen;

met de daarbij behorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

### **6.2 Nadere detaillering van de bestemmingsomschrijving**

#### *6.2.1 Brug*

Bruggen zijn uitsluitend toegestaan waar dit, door middel van de functieaanduiding 'brug' (br) op de verbeelding is aangegeven en gelden, met uitzondering van hetgeen onder 6.2.2 is bepaald, onderstaande regels:

- a. de doorvaarbare hoogte dient minimaal 0,80 m te bedragen;
- b. de doorvaarbare breedte dient minimaal 2,50 m te bedragen.

#### *6.2.2 Specifieke vorm van water - recreatieve vaarroute*

Bruggen binnen de op de verbeelding aangegeven functieaanduiding 'specifieke vorm van water- recreatieve vaarroute' (swa-nr), zijn uitsluitend toegestaan waar dit, door middel van de functieaanduiding 'brug' (br) op de verbeelding is aangegeven en gelden, met uitzondering van hetgeen onder 6.2.1 is bepaald, onderstaande regels:

- a. de doorvaarbare hoogte dient minimaal 1,20 m te bedragen;
- b. de doorvaarbare breedte dient minimaal 2,50 m te bedragen.

### **6.3 Bouwregels**

#### *6.3.1 Gebouwen*

Op deze gronden zijn geen gebouwen toegestaan.

#### *6.3.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

- a. de bouwhoogte van bruggen mag niet meer bedragen dan 3 m;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 5 m.

## **6.4 Specifieke afwijkingsregels**

### **6.4.1**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in lid 6.2.1 en/of 6.2.2, voor het realiseren van nieuwe bruggen, met dien verstande dat:

- a. de waterhuishoudkundige belangen (kwantitatief en kwalitatief) niet onevenredig worden geschaad;
- b. de waterbeheerder(s) schriftelijk een positief advies hebben uitgebracht betreffende de voorgenomen afwijking.

## **Artikel 7      Wonen - 2**

### **7.1      Bestemmingsomschrijving**

De op de verbeelding voor 'Wonen - 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woningen - niet gestapeld;
- b. woningen - gestapeld;
- c. beroepsuitoefening aan c.q. bedrijfsmatige activiteiten in huis;
- d. bijbehorende bouwwerken;
- e. (gebouwde) parkeervoorzieningen;
- f. route langzaam verkeer;
- g. tuinen en erven;
- h. verhardingen

met de daarbij behorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

### **7.2      Nadere detaillering van de bestemmingsomschrijving**

#### *7.2.1    Beroepsuitoefening aan c.q. bedrijfsmatige activiteiten in huis*

Voor het uitoefenen van beroepsmatige activiteiten aan c.q. bedrijfsmatige activiteiten in huis gelden onderstaande regels:

- a. de bedrijfsvloeroppervlakte ten behoeve van een beroepsuitoefening aan huis c.q. bedrijfsmatige activiteiten in woningen bedraagt minder dan 30% van de oppervlakte van de woning met bijbehorende bouwwerken op een bouwperceel, met een maximum oppervlakte van 50 m<sup>2</sup>;
- b. de woonfunctie dient behouden te blijven;
- c. degene die de activiteiten in de woning uitvoert, is bewoner van de woning;
- d. er mag geen detailhandel plaatsvinden;
- e. de activiteiten mogen niet meldingsplichtig of vergunningsplichtig zijn ingevolge de Wet milieubeheer respectievelijk de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;
- f. de verkeers- en parkeerdruk in de naaste omgeving mag niet onevenredig toenemen.

#### *7.2.2    Specifieke vorm van wonen - route langzaam verkeer*

Een langzaam verkeersroute is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de op de verbeelding aangegeven functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen - route langzaam verkeer' (sw-lav). Hiervoor gelden onderstaande regels:

- a. de route mag binnen een afstand van maximaal 10 m worden verschoven;
- b. de breedte van de route mag, inclusief groenstroken, niet meer bedragen dan 8 m;
- c. de verhardingsbreedte voor een verbinding voor uitsluitend voetgangers mag niet meer bedragen dan 2,5 m;
- d. de verhardingsbreedte voor een verbinding voor uitsluitend fietsers mag niet meer bedragen dan 3,5 m;
- e. de verhardingsbreedte van een gecombineerde verbinding voor zowel voetgangers als fietsers mag niet meer bedragen dan 5 m.

### 7.2.3 Woningen - gestapeld

- a. gestapelde woningen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de op de verbeelding aangegeven bouwaanduiding 'gestapeld' (gs);
- b. het op de verbeelding aangegeven maximum aantal aaneen te bouwen woningen is bij realisatie van gestapelde woningen niet van toepassing.

## 7.3 Bouwregels

### 7.3.1 Hoofdgebouwen

- a. de hoofdgebouwen dienen met hun voorgevel in of op maximaal 2 m achter de grens van het op de verbeelding aangegeven bouwvlak te worden gebouwd;
- b. de diepte van het hoofdgebouw van een woning - niet gestapeld mag niet meer bedragen dan 12 m;
- c. de diepte van het hoofdgebouw van een woning - gestapeld mag niet meer bedragen dan 14m;
- d. de afstand van het hoofdgebouw met de bij behorende aanbouwen en aangebouwde bijgebouwen tot de achterste perceelsgrens dient tenminste 5 m te bedragen;
- e. de goothoogte mag niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangegeven;
- f. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangegeven;
- g. het maximum aantal aaneen te bouwen woningen mag niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangegeven.
- h. de afstand van het hoofdgebouw van vrijstaande woningen en twee aaneen gebouwde woningen, tot de zijdelingse perceelsgrens dient tenminste 2 m te bedragen;
- i. twee-aaneen gebouwde woningen mogen aan één zijde tot in de zijdelingse perceelsgrens worden gebouwd, de andere zijde dient te voldoen aan hetgeen is bepaald onder h;
- j. indien op de verbeelding zowel een maximale goothoogte als een maximale bouwhoogte is aangegeven, dienen de gebouwen van een kap te worden voorzien, waarvan de dakhelling niet minder dan 30 graden en niet meer dan 60 graden mag bedragen;
- k. indien op de verbeelding uitsluitend een maximale bouwhoogte is aangegeven, is het bepaalde onder sub j niet van toepassing.

### 7.3.2 Erkers

In afwijking van het bepaalde in lid 7.3.1. sub a, mag de bouwgrens worden overschreden voor het realiseren van een erker, hiervoor gelden onderstaande regels:

- a. de afstand tot het openbaar gebied dient tenminste 3,5 m te bedragen;
- b. de diepte mag niet meer bedragen dan 1,50 m;
- c. de totale oppervlakte per woning mag niet meer bedragen dan 10 m<sup>2</sup>;
- d. de breedte mag niet meer bedragen dan 75% van de breedte van de gevel waartegen wordt gebouwd;
- e. de hoogte mag niet meer bedragen dan 0,3 meter boven de bovenkant van de van de scheidingsconstructie met de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw;
- f. de geluidsbelasting op de erker mag niet meer bedragen dan de voorkeursgrenswaarde volgens de Wet geluidhinder, dan wel een op basis van de Wet geluidhinder verleende hogere grenswaarde.

### 7.3.3 *Bijbehorende bouwwerken*

#### A. Bij woningen - niet gestapeld

- a. bijbehorende bouwwerken dienen ten minste 0,5 m achter (de verlengden van) de voorgevel te worden gebouwd, tenzij deze als onderdeel van het hoofdgebouw worden gerealiseerd;
- b. per hoofdgebouw mag naast het hoofdgebouw ten hoogste 50% van het erf (het achter de bouwgrans gelegen erf) met bijbehorende bouwwerken worden gebouwd, met dien verstande dat de totale oppervlakte van bijbehorende bouwwerken:
  1. bij een middenwoning maximaal 50 m<sup>2</sup> mag bedragen;
  2. bij een eind- en hoekwoning maximaal 70m<sup>2</sup> mag bedragen;
  3. bij een vrijstaande woning maximaal 80 m<sup>2</sup> mag bedragen;
- c. in afwijking van het bepaalde onder b mag de oppervlakte, die met bijbehorende bouwwerken mag worden gebouwd, worden vermeerderd met 10% van het aantal meters dat het bouwperceel groter is dan 300 m<sup>2</sup>, met dien verstande dat de totale oppervlakte van aan- en bijgebouwen ten hoogste 250 m<sup>2</sup> mag bedragen;
- d. in afwijking van het bepaalde onder b en c mogen bovendien hobby-kasjes worden gebouwd, met dien verstande dat de oppervlakte van die hobbykasjes per hoofdgebouw ten hoogste 12 m<sup>2</sup> mag bedragen;
- e. de goothoogte van aanbouwen en aangebouwde bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 0,3 meter boven de bovenkant van de van de scheidingsconstructie met de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw. De maximale bouwhoogte bedraagt 6,5 m;
- f. de goothoogte van vrijstaande bijgebouwen en hobbykasjes mag niet meer bedragen dan 3 m, de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 5 m;
- g. bijbehorende bouwwerken mogen plat worden afgedekt of worden voorzien van een kap, waarvan de helling gelijk is aan de dakhelling van het hoofdgebouw;

#### B. Bij woningen gestapeld

- a. de totale oppervlakte van vrijstaande bijgebouwen mag bij gestapelde woningen niet meer bedragen dan 12 m<sup>2</sup> per woning;
- b. de goothoogte van bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 3 m, de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 5 m;
- c. bijgebouwen mogen plat worden afgedekt of worden voorzien van een kap, waarvan de helling gelijk is aan de dakhelling van het hoofdgebouw.

### 7.3.4 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

- a. voor erfafscheidingen gesitueerd in of achter de naar de weg gekeerde bouwgrans geldt een bouwhoogte van 2 m;
- b. voor erfafscheidingen gesitueerd voor de naar de weg gekeerde bouwgrans en haaks op de voorgevel geldt voor maximaal de helft van de diepte van de voortuin een bouwhoogte van 2 m;
- c. voor toegangspoortjes geldt een maximale bouwhoogte van 2 m;
- d. voor overige erfafscheidingen geldt een maximale bouwhoogte van 1,5 m;
- e. voor lantaampalen en masten geldt een maximale bouwhoogte van 5 m.

## **7.4 Specifieke Afwijkingsregels**

### *7.4.1 mantelzorg*

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in lid 7.1. voor het bieden van mantelzorg in de vorm van inwoning of in de vorm van een afhankelijke woonruimte, mits

- a. mantelzorg uitsluitend plaatsvindt vanuit een onzelfstandige woonruimte;
- b. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de in geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en (agrarische) bedrijven;
- c. de oppervlakte ten behoeve van de mantelzorg per bouwvlak niet meer bedraagt dan 70 m<sup>2</sup>;
- d. er voldoende parkeergelegenheid op het eigen perceel aanwezig is;
- e. er wordt voldaan aan de bouwtechnische eisen die gelden voor woningen;
- f. er een indicatie is afgegeven door of vanwege de gemeente Koggenland;
- g. binnen drie maanden na beëindiging van de mantelzorg de afhankelijke woonruimte ongedaan wordt gemaakt voor bewoning.

### *7.4.2 bouwen buiten het bouwvlak*

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in lid 7.3.1 sub a, in die zin dat een hoofdgebouw met de voorgevel voor de grens van het op de verbeelding aangegeven bouwvlak wordt gebouwd, mits:

- a. de afstand tussen de voorgevel van het hoofdgebouw en het openbaar gebied niet minder dan 4 meter bedraagt;
- b. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de milieusituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

### *7.4.3 afstand tot perceelsgrens*

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in lid 7.3.1 sub h, voor het verkleinen van de zijdelingse afstand tot 1 m

### *7.4.4 dakvorm*

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in lid 7.3.1 sub j, voor het plat afdekken van een woning of een dakhelling minder dan 30 graden;

### *7.4.5 afstand erker tot openbaar gebied*

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in lid 7.3.2 sub a, voor het verkleinen van de afstand tot het openbare gebied, met dien verstande dat de afstand niet minder mag bedragen dan 2,5 m.



## **Hoofdstuk 3 ALGEMENE REGELS**

### **Artikel 8 Anti-dubbelregel**

Grond, die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan, waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.



## **Artikel 9      Algemene bouwregels**

### **9.1      Maximum bouwprofiel**

Waar in dit plan voor hoofdgebouwen een maximum goothoogte en een maximum dakhelling is voorgeschreven mag het hieruit voortvloeiende maximum bouwprofiel worden overschreden door antennes, schoorstenen en ondergeschikte dakopbouwen ten behoeve van technische installaties;

### **9.2      Overschrijding bouw- en/of bestemmingsgrenzen**

De bouwgrenzen mogen, in afwijking van het op de verbeelding en/of in hoofdstuk 2 bepaalde, uitsluitend worden overschreden door:

- a. tot gebouwen behorende stoepen, stoeptreden, trappen(huizen), galerijen, hellingbanen, funderingen, balkons, veranda's, en afdaken, mits de overschrijding niet meer dan 1 m bedraagt;
- b. andere ondergeschikte onderdelen van gebouwen als goot- en kroonlijsten, gevellijsten, pilasters, plinten, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, kozijnen, dorpels en afvoerpijpen voor hemelwater, mits de overschrijding niet meer dan 1 m bedraagt.

### **9.3      Verwijzing naar andere wettelijke regelingen**

Waar in dit plan wordt verwezen naar andere wettelijke regelingen, wordt daarbij uitgegaan van de tekst, zoals deze luidt op het tijdstip waarop het bestemmingsplan in ontwerp ter inzage is gelegd.

## **Artikel 10 Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening**

De voorschriften van de Bouwverordening ten aanzien van onderwerpen van stedenbouwkundige aard blijven overeenkomstig het gestelde in artikel 9 lid 2 van de Woningwet buiten toepassing, behoudens ten aanzien van de volgende onderwerpen:

- a. de bereikbaarheid van gebouwen voor wegverkeer;
- b. de bereikbaarheid van gebouwen voor gehandicapten;
- c. het bouwen bij hoogspanningsleidingen en ondergrondse hoofdtransportleidingen;
- d. de parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden;
- e. de ruimte tussen bouwwerken.

## **Artikel 11    Algemene afwijkingsregels**

### **11.1**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij omgevingsvergunning af te wijken van de desbetreffende bepalingen van de regels voor het bouwen van bouwwerken voor het openbare nut:

- a. niet voor bewoning bestemde gebouwen, waarbij de inhoud niet meer mag bedragen dan 50 m<sup>3</sup> en de goothoogte niet meer mag bedragen dan 3 m, gasdrukregel- en gasdrukmeetstations uitgezonderd;
- b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals ondergrondse en bovengrondse vuilcontainers, mits de grondoppervlakte zowel boven- als ondergronds niet meer bedraagt dan 5 m<sup>2</sup> en de hoogte niet meer dan 1,5 m bedraagt.

### **11.2**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij omgevingsvergunning af te wijken van de desbetreffende regels van het plan, voor:

- a. afwijkingen van de aangegeven maten, met een maximum van 10%;
- b. een afwijking op ondergeschikte punten van de begrenzing van de bestemmingen, indien zulks in het belang is van het verkeer of noodzakelijk is voor een behoorlijke inrichting van het terrein, dan wel de noodzaak daartoe blijkt bij uitzetting van het plan in het terrein, mits de afwijking niet meer bedraagt dan 3 m;
- c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals beeldende kunstobjecten en dergelijke tot een maximum bouwhoogte van 10 m.
- d. het oprichten van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals antenneinstallaties en vlaggenmasten met een maximum hoogte van 20 m.

### **11.3**

Een afwijking wordt niet toegestaan indien daardoor ernstige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de milieusituatie, de verkeers-veiligheid, de sociale veiligheid en de ingevolge de bestemming gegeven gebruiks-mogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

### **11.4**

Ter plaatse van de 'wro-zone - ontheffingsgebied 1' kunnen burgemeester en wethouders bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 7.2.3.a om het bouwen van gestapelde woningen toe te staan, hiervoor gelden onderstaande regels:

- a. de bouwhoogte mag, in afwijking van wat op de verbeelding is aangegeven, maximaal 13 m bedragen;
- b. er zijn, binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak, maximaal 12 gestapelde woningen toegestaan;
- c. het parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden, met een norm van één parkeerplaats per woning;
- d. het bepaalde in lid 7.3.1 onder sub c, is niet van toepassing;
- e. bergingen zijn uitsluitend inpandig toegestaan.

## **Artikel 12    Algemene wijzigingsregels**

### **12.1**

Burgemeester en wethouders zijn, op grond van artikel 3.6 Wro, bevoegd de gronden met de gebiedsaanduiding 'Wro-zone - wijzigingsgebied 1' te wijzigen voor het realiseren van een aansluiting op een, buiten het plan gelegen, nieuw aan te leggen ontsluitingsweg,

- a. voor de inrichting van het gebied is het bepaalde in artikel 3 (Groen), artikel 5 (Verkeer - Verblijfsgebied) en artikel 6 (Water) van overeenkomstige toepassing.

### **12.2**

Burgemeester en wethouders zijn, op grond van artikel 3.6 Wro, bevoegd het plan te wijzigen:

- a. voor het verplaatsen van een bestemmingsgrens, indien bij definitieve verkaveling blijkt, dat deze verplaatsing in het belang van een juiste verwerkelijking van het plan is, waarbij de grenzen met niet meer dan 10 m mogen worden verplaatst;
- b. voor het verplaatsen van een bouwgrens, indien bij definitieve verkaveling blijkt, dat deze verplaatsing in het belang van een juiste verwerkelijking van het plan is, waarbij de grenzen met niet meer dan 10 m mogen worden verplaatst.



## **Hoofdstuk 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS**

### **Artikel 13 Overgangsregels**

#### **13.1 Overgangsrecht bouwwerken**

##### *13.1.1*

Een bouwwerk, dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijkingen naar aard en omvang niet worden vergroot:

- a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

##### *13.1.2*

Eenmalig worden afgeweken van het bepaalde in lid 13.1.1, voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk met maximaal 10%

##### *13.1.3*

Het bepaalde in lid 13.1.1 is niet van toepassing op bouwwerken, die weliswaar bestaan op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

#### **13.2 Overgangsrecht gebruik**

##### *13.2.1*

Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

##### *13.2.2*

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid 13.2.1, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, mits door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

##### *13.2.3*

Indien het gebruik, bedoeld in lid 13.2.1, na de inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

##### *13.2.4*

Het bepaalde in lid 13.2.1 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

**Artikel 14 Slotregel**

Deze regels kunnen worden aangehaald onder de titel:

Regels deel uitmakende van het bestemmingsplan 'De Burgh' van de gemeente Koggenland.

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van .....

De voorzitter, de griffier,

.....

Gemeente Koggenland  
Verbeelding, deel uitmakende van het  
Bestemmingsplan De Burgh

**Ontwerp**

Plannummer: NL.IMRO.1598.BPKdeBurgh-ON01

Vastgesteld door de raad op ..-.-.....

Plan onherroepelijk per..-.-.....



