

VOLLMER &
PARTNERS

stedebouw en landschap



Bestemmingsplan

Ursem De Tuinen deel 2

Gemeente Koggenland
10 januari 2023

Ontwerp

Plannummer: NL.IMRO.1598.BPDeTuinen2-on01

- Toelichting
- Regels
- Verbeelding

Ontwerp

10 januari 2023

Projectnummer 2408-410

Gemeente Koggenland
Toelichting, deel uitmakende van het
Bestemmingsplan Ursem De Tuinen deel 2

Ontwerp

Plannummer: NL.IMRO.1598.BPDeTuinen2-on01

Vastgesteld door de gemeenteraad op ..-.-....

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

Inhoudsopgave

Toelichting	5
Hoofdstuk1 Inleiding	5
1.1 Aanleiding	5
1.2 Plangebied	5
1.3 Vigerend bestemmingsplan	6
1.4 Leeswijzer	6
Hoofdstuk2 Beleid	9
2.1 Inleiding	9
2.2 Rijksbeleid	9
2.3 Provinciaal beleid	11
2.4 Regionaal beleid	17
2.5 Gemeentelijk beleid	20
Hoofdstuk3 Huidige situatie	25
3.1 Ontstaansgeschiedenis	25
3.2 Huidige situatie plangebied	29
Hoofdstuk4 Planbeschrijving	33
4.1 Inleiding	33
4.2 Stedenbouwkundig plan	33
4.3 Woningen	35
4.4 Verkeer en parkeren	41
4.5 Groen- en speelvoorzieningen	42
4.6 Waterstructuur	43
4.7 Duurzaamheid	43
4.8 Beeldkwaliteitsplan	45
Hoofdstuk5 Milieu	47
5.1 Inleiding	47
5.2 Bedrijven en milieuzonering	47
5.3 Bodem	48
5.4 Cultuurhistorie en archeologie	49
5.5 Ecologie	52
5.6 Externe veiligheid	56
5.7 Geluid	58
5.8 Kabels en leidingen	60
5.9 Luchtkwaliteit	60
5.10 Water	61
5.11 Milieueffectrapportage	65
Hoofdstuk6 Juridische vormgeving	67
6.1 Plansystematiek	67
6.2 Opzet en toelichting van de planregels	67
Hoofdstuk7 Economische uitvoerbaarheid	69

Hoofdstuk8	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	71
8.1	Overleg ex artikel 3.1.1 Bro	71
8.2	Inspraak	71
8.3	Ter inzage legging	71

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De gemeente Koggenland is voornemens om een uitbreiding met woningen aan de oostzijde van de kern Ursem te realiseren. In 2014 is een ruimtelijke verkenning en een stedenbouwkundig plan gemaakt voor De Tuinen. Belangrijk onderdeel van het plan vormt de ontsluitingsweg richting De Leet. Deze weg is niet alleen een ontsluiting voor plan De Tuinen maar tevens voor de achterliggende woonwijk en het nieuw ontwikkelde centrumgebied. Het plan zal gefaseerd worden ontwikkeld, afgestemd op de aanwezige behoefte. Het bestemmingsplan voor de eerste fase is in 2017 vastgesteld, hiermee zijn ca. 60 woningen en de ontsluitingsweg mogelijk gemaakt. Het totale plan voor De Tuinen omvat ca. 170 woningen. Met dit bestemmingsplan wordt de realisatie van het tweede deel van De Tuinen mogelijk. Hierin komen circa 112 woningen en een woon-zorgvoorziening.

Het vigerende bestemmingsplan laat het beoogde gebruik en de bouw van woningen niet toe. Het gemeentebestuur heeft besloten onderhavig bestemmingsplan in procedure te brengen om de beoogde functies, bouwwerken en de aanleg hiervan mogelijk te maken.

1.2 Plangebied

Het plangebied is gelegen ten oosten van de kern Ursem. Aan de noordzijde wordt het begrensd door de weg De Leet. De oostelijke grens wordt gevormd door de woningen van de eerste fase. Aan de zuidkant ligt een watergang met daarachter de bestaande bebouwing van Ursem. De westelijke grens van het plangebied wordt gevormd door bestaande bebouwing en een groengebied met helofytenfilter. Het plangebied is ca. 7,4 hectare groot.



Ligging plangebied (plangebied rood omcirkeld) bron: www.topotijdreis.nl

1.3 Vigerend bestemmingsplan

De gronden in het nieuwe bestemmingsplan zijn onderdeel van het vigerende bestemmingsplan 'Komplan 2008'. Het vigerende bestemmingsplan is vastgesteld door de raad van de gemeente Koggenland op 10 november 2008. Daarnaast is ook het bestemmingsplan Parkeren (vastgesteld op 17 juni 2019) van kracht.



Uitsnede vigerend bestemmingsplan (plangebied rood omkaderd) bron: www.ruimelijkeplannen.nl

In het vigerende bestemmingsplan hebben de gronden voor het grootste deel de bestemming 'Woongebied', 'Agrarische doeleinden met bebouwing' en 'Agrarische doeleinden zonder bebouwing'. Daarnaast komen er langs de randen wat kleine delen 'Water' voor. De nieuwe ontwikkelingen passen niet binnen deze bestemmingen. Verder ligt de dubbelbestemming 'Archeologie categorie 3' in het zuiden over een deel van het plangebied.

1.4 Leeswijzer

De toelichting is als volgt opgebouwd:

- in hoofdstuk 2 is de toetsing van het project aan het beleid van rijk, provincie en gemeente beschreven;

- in hoofdstuk 3 wordt de bestaande situatie weergegeven;
- in hoofdstuk 4 is de beschrijving van het plan opgenomen;
- in hoofdstuk 5 zijn alle aspecten op het gebied van het milieu en leefkwaliteit beschreven;
- hoofdstuk 6 omvat de juridische planbeschrijving;
- hoofdstuk 7 beschrijft de economische uitvoerbaarheid;
- in hoofdstuk 8 zijn de resultaten opgenomen van inspraak en overleg.

Hoofdstuk 2 Beleid

2.1 Inleiding

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 (Milieu).

2.2 Rijksbeleid

2.2.1 Nationale Omgevingsvisie

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) vastgesteld. Het Rijk geeft met de NOVI een langetermijnvisie op de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De ontwikkeling van de leefomgeving moet zo veel als mogelijk in balans zijn met bescherming van waarden als gezondheid, veiligheid, landschap, natuur, cultureel erfgoed, leefomgevingskwaliteit en milieukwaliteit.

Nederland staat voor een aantal urgente maatschappelijke opgaven, die zowel lokaal als regionaal, nationaal en internationaal spelen. Grote en complexe opgaven zoals klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw zullen Nederland flink veranderen. De NOVI stelt een nieuwe aanpak voor: integraal, samen met andere overheden en maatschappelijke organisaties, en met meer regie vanuit het Rijk. Waar de opgaven vragen om een geïntegreerde benadering, komen deze samen in vier prioriteiten:

1. Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
2. Duurzaam economisch groeipotentieel;
3. Sterke en gezonde steden en regio's;
4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Niet alles kan en niet alles kan overal. De oplopende druk op de fysieke leefomgeving vraagt om scherpe en fundamentele keuzes. Centraal bij de afweging van belangen staat een evenwichtig gebruik van de fysieke leefomgeving, zowel van de boven- als van de ondergrond. Om beleidskeuzes te helpen maken hanteert de NOVI een omgevingsinclusieve benadering en drie afwegingsprincipes:

1. Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies;
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal;
3. Afwentelen wordt voorkomen.

Samen met de NOVI wordt een Uitvoeringsagenda uitgebracht, waarin staat aangegeven hoe het Rijk invulling geeft aan zijn rol bij de uitvoering van de NOVI. De uitvoering van de NOVI vraagt om nieuwe manieren van samenwerken met blijvende brede maatschappelijke betrokkenheid en inzet van overheden. Hierbij worden vier uitgangspunten gehanteerd:

1. We werken als één overheid, samen met de samenleving;
2. We stellen de opgave(n) centraal;
3. We werken gebiedsgericht;
4. We werken permanent en adaptief aan de opgaven.

In de Uitvoeringsagenda staat onder andere een overzicht van instrumenten en (gebiedsgerichte) programma's op de verschillende beleidsterreinen. De Uitvoeringsagenda zal, indien nodig, jaarlijks worden geactualiseerd.

In een aantal gebieden met grote opgaven en complexe problematiek bieden de (institutionele) kaders onvoldoende ruimte voor goede oplossingen. Daarom zijn acht voorlopige NOVI-gebieden benoemd. Het doel van een NOVI-gebied is het oppakken en verder brengen van (onderdelen van) grote en geïntegreerde (transitie)opgaven in de fysieke leefomgeving, die essentieel zijn voor het betreffende gebied én voor Nederland als geheel, waarbij de nationale belangen onmiskenbaar zijn op het terrein van verstedelijking, duurzame economie, energie/klimaat en/of landelijk gebied. De voorlopige NOVI-gebieden zijn de transities van de havengebieden in de regio's Rotterdam en Amsterdam, de transities van het landelijk gebied van De Peel en Groene Hart, de energie- en klimaattransities in relatie tot verstedelijking in Groningen en de regio Zwolle en de transities in een grensoverschrijdende context in Zuid-Limburg en de Zeeuwse havens/Zeeuws-Vlaamse kanaalzone.

Plangebied

Voor het plangebied zijn geen specifieke opgaven bepaald. Ook is het geen onderdeel van een NOVI-gebied. De ontwikkeling heeft geen raakvlakken met de nationale belangen zoals deze benoemd zijn in de Nationale Omgevingsvisie.

2.2.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Ten behoeve van de bescherming van de in de NOVI genoemde nationale opgaven, worden in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), en in de toekomst het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) onder de Omgevingswet, algemene regels voorgeschreven die bindend zijn voor de lagere overheden als provincie en gemeente. De Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro) geeft uitwerking aan enkele bepalingen in het Barro. Doel van het Barro is om onderwerpen uit de NOVI te verwezenlijken, danwel te beschermen. Het gaat hierbij onder meer om de volgende onderwerpen: rijksvaarwegen, kustfundament, grote rivieren, Waddenzee en waddengebied, defensie, Ecologische Hoofdstructuur, erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, hoofdwegen en hoofdspoorwegen, elektriciteitsvoorziening, buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, primaire waterkeringen buiten het kustfundament en het IJsselmeergebied.

Plangebied

Geen van deze nationale belangen speelt een rol binnen de begrenzing van het plangebied.

2.2.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

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 moet overprogrammering worden voorkomen. Om beide te bereiken wordt een ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

Per 1 juli 2017 is de ladder gewijzigd, waardoor artikel 3.1.6 lid 2 Bro aangeeft dat: "De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien."

Plangebied

Het plan voldoet aan de uitgangspunten van de ladder voor duurzame verstedelijking. Voor de onderbouwing hiervan wordt verwezen naar hoofdstuk 4 (Planbeschrijving).

2.2.4 Conclusie

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

2.3 Provinciaal beleid

2.3.1 Omgevingsvisie NH2050

Op 19 november 2018 hebben de Provinciale Staten van Noord-Holland de Omgevingsvisie NH2050 vastgesteld. Hierin staat de visie op de fysieke leefomgeving beschreven. De omgevingsvisie vervangt de Structuurvisie Noord-Holland 2040, het Provinciaal Verkeers- en Vervoersplan, het Milieubeleidsplan 2015-2018, de Watervisie 2021 en de Agenda Groen.

De hoofddambitie in de Omgevingsvisie NH2050 is het relatief hoog welvaarts- en welzijnsniveau vasthouden door te richten op een goede balans tussen economische groei en leefbaarheid. Zodanig dat bij veranderingen in het gebruik van de fysieke leefomgeving de doelen voor een gezonde en veilige leefomgeving overeind blijven. Een economisch vitale provincie draagt bij aan het welzijn, en een leefbare provincie draagt bij aan economische vitaliteit. De provincie staat voor een gezonde en veilige leefomgeving, goed voor mens, plant en dier, en daarmee ook goed voor het economisch vestigingsklimaat binnen de provincie. Dit evenwicht staat ten dienste van duurzame ontwikkeling: toekomstige generaties moeten ook profiteren van de keuzes die nu gemaakt worden.

De sturingsfilosofie is het principe 'lokaal wat kan, regionaal wat moet'. Hierbij wordt rekening gehouden met de diversiteit aan regio's, om ruimte te bieden aan maatwerk en om vorm te kunnen geven aan een wendbare samenleving. Hierbij staat de opgave centraal. Dat bepaalt de wijze van sturing en samenwerking.

Onder de hoofddambitie zijn voor een drietal aspecten samenhangende ambities geformuleerd:

Leefomgeving

- Klimaatverandering: een klimaat bestendig en waterrobuust Noord-Holland. Stad, land en infrastructuur worden klimaatbestendig en waterrobuust ingericht;
- Gezondheid en veiligheid: het behouden en waar mogelijk verbeteren van de kwaliteit van de fysieke leefomgeving. Dit betreft bodem, water, lucht, omgevingsveiligheid, geluidbelasting en (ontwikkelingen in) de ondergrond;
- Biodiversiteit en natuur: de biodiversiteit in Noord-Holland vergroten, ook omdat daarmee andere

ambities/doelen kunnen worden bereikt.

Gebruik van de leefomgeving

- Economische transitie: een duurzame economie met innovatie als belangrijke motor. De provincie biedt ruimte aan ontwikkeling van circulaire economie, duurzame landbouw, energietransitie en experimenten;
- Wonen en werken: vraag en aanbod van woon- en werklocaties (kwantitatief en kwalitatief) beter met elkaar in overeenstemming laten zijn. Woningbouw wordt vooral in en aansluitend op de bestaande verstedelijkte gebieden gepland, in overeenstemming met de kwalitatieve behoeftes en trends;
- Mobiliteit: inwoners en bedrijven van Noord-Holland kunnen zichzelf of producten effectief, veilig en efficiënt verplaatsen, waarbij de negatieve gevolgen van de mobiliteit op klimaat, gezondheid, natuur en landschap steeds nadrukkelijk meegewogen worden;
- Landschap: het benoemen, behouden en versterken van de unieke kwaliteiten van de diverse landschappen en de cultuurhistorie.

Energietransitie

- De ambitie van de provincie is dat Noord-Holland als samenleving in 2050 volledig klimaatneutraal is en gebaseerd is op hernieuwbare energie.

In het Visiedeel zijn de ambities uitgewerkt in zogenaamde samenhangende bewegingen naar de toekomst. In die bewegingen hanteert de provincie meerdere ontwikkelprincipes. Deze ontwikkelprincipes geven houvast naar de toekomst toe omdat ze op hoofdlijnen beschrijven hoe de provincie de ontwikkelingen voor zich ziet. Het gaat om de volgende vijf bewegingen:

- Dynamisch schiereiland: het benutten van de unieke ligging, waarbij de kustverdediging voorop staat en waar toeristische en recreatieve kansen benut kunnen worden en natuurwaarden worden toegevoegd.
- Metropool in ontwikkeling: hierin wordt beschreven hoe de Metropoolregio Amsterdam steeds meer als één stad gaat functioneren en dat de reikwijdte van de metropool groter wordt. Door het ontwikkelen van een samenhangend metropolitaan systeem wordt de agglomeratiekracht vergroot.
- Sterke kernen, sterke regio's: de ontwikkeling van centrumgemeenten die daarmee het voorzieningenniveau in de gehele regio waarin ze liggen vitaal houden en de kernen hun herkenbare identiteit behouden.
- Nieuwe energie: het benutten van de economische kansen van de energietransitie en circulaire economie.
- Natuurlijk en vitaal landelijke omgeving: het ontwikkelen van natuurwaarden in combinatie met het versterken van de (duurzame) agrifoodsector.

Plangebied

Het plangebied sluit aan op de ambities van de provincie en draagt met de ontwikkeling van de woningen bij aan woningbouw aansluitend op de bestaande verstedelijkte gebieden, in overeenstemming met de kwalitatieve behoeftes en trends. Het plan wordt ingepast in het landschap.

Het plan is niet in strijd met de provinciale omgevingsvisie.

2.3.2 Omgevingsverordening NH2020

In de Omgevingsverordening NH2020 zijn regels samengevoegd op het gebied van natuur, milieu, mobiliteit, erfgoed, ruimte en water. De belangrijkste belangrijke ambities voor Noord-Holland, zoals omschreven in de Omgevingsvisie, zijn verankerd in de nieuwe Omgevingsverordening Noord-Holland. Op donderdag 22 oktober 2020 hebben de Provinciale Staten de Omgevingsverordening NH2020 vastgesteld. De Omgevingsverordening NH2020 geldt vanaf 17 november 2020 en vervangt alle bestaande verordeningen die betrekking hebben op de leefomgeving, zoals de Provinciale Ruimtelijke Verordening, de Provinciale Milieuverordening, de Waterverordeningen en de Wegenverordening.

De provincie Noord-Holland wil met de omgevingsverordening ontwikkelingen, zoals woningbouw en de energietransitie, mogelijk maken en zet in op het beschermen van mooie en bijzondere gebieden in Noord-Holland. Hierbij wordt gezocht naar een evenwichtige balans tussen economische groei en leefbaarheid.

De provincie wil dat er meer ruimte komt voor woningbouw in Noord-Holland Noord. De nieuwe omgevingsverordening regelt dat in landelijk gebied woningbouwprojecten tot 11 woningen gebouwd kunnen worden aan de rand van kernen en dorpslinten. Grootschalige woningbouw (meer dan 11 woningen) was onder voorwaarden altijd al mogelijk in landelijk gebied. De plannen moeten wel worden opgenomen in een woonakkoord, gemeenten moeten aantonen waarom woningbouw op die locatie nodig is en het goed inpassen in het landschap.

De 32 meest waardevolle en kwetsbare landschappen in de provincie zijn aangewezen als 'Bijzonder Provinciaal Landschap' (BPL). Op deze gebieden is de provincie extra zuinig vanwege hun bijzondere waarde voor mens en dier. Per gebied is aangegeven welke bijzondere kernkwaliteiten aanwezig zijn. Dat kunnen ecologische, landschappelijke, cultuurhistorische of aardkundige waarden zijn. Hieronder vallen: het leefgebied voor weidevogels, waterlopen en verkavelingsvormen in oude polders, de openheid en de vergezichten in het landschap of een bijzondere bodemopbouw. Als deze kernkwaliteiten niet aangetast worden, is bijvoorbeeld woningbouw onder voorwaarden mogelijk. In de Omgevingsverordening NH2020 zijn regels opgesteld over hoe toegestane ontwikkelingen ingepast kunnen worden in deze gebieden.

Plangebied

Het plangebied ligt binnen het bestaand stedelijk gebied waar wonen is toegestaan en sluit aan op de bestaande bebouwing. Hiermee draagt het bij aan het provinciale streven naar woningbouw aansluitend aan de bestaande verstedelijkte gebieden. Voor de verantwoording hiervan wordt verwezen naar hoofdstuk 4 (Planbeschrijving).

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van een Bijzonder Provinciaal Landschap of van een NNN-gebied. Wat betreft deze bescherming van natuurgebieden wordt verwezen naar paragraaf 5.5 Ecologie van deze toelichting.

Met de onderbouwing in de genoemde hoofdstukken wordt aangetoond dat het plan niet in strijd is met de provinciale omgevingsverordening.

2.3.3 Leidraad Landschap en Cultuurhistorie(2018)

Aandacht voor behoud en ontwikkeling van landschap en cultuurhistorie is sterk verankerd in het ruimtelijk beleid van de provincie Noord-Holland. Voor het opstellen van ruimtelijke plannen zoals bestemmingsplannen, beeldkwaliteitsplannen en structuurplannen is de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie (2018) vastgesteld. Ruimtelijke ontwikkelingen in het landelijk gebied zijn alleen mogelijk indien de Leidraad daarbij wordt toegepast. Deze Leidraad is een vernieuwde versie van de Leidraad uit 2010.

De Leidraad Landschap en Cultuurhistorie 2018 (Leidraad) is een provinciale handreiking voor het inpassen van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in het landschap, zoals bebouwing, agrarische bedrijven, infrastructuur of vormen van energieopwekking. De Leidraad geeft gebiedsgerichte en ontwikkelingsgerichte beschrijvingen en biedt zo toepasbare informatie over de manier waarop ruimtelijke ontwikkelingen kunnen bijdragen aan de kwaliteit van de leefomgeving. De provincie beoogt met deze Leidraad om samen met bijvoorbeeld gemeenten, ontwikkelaars en initiatiefnemers te werken aan het behouden en versterken van de kwaliteit van het landschap en de cultuurhistorie.

Ruimtelijke kwaliteit is lastig te definiëren of kwantificeren. Het gaat niet om mooi of lelijk, of behouden tegenover ontwikkelen. Ruimtelijke kwaliteit draait om het samenspel van nieuw en oud en de balans tussen behoud en ontwikkeling bij het maken van keuzen over de toekomst van het landschap. Zonder behoud geen verleden, maar zonder ontwikkeling geen toekomst. Kortom ruimtelijke kwaliteit ontstaat als nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen aansluiten op de huidige kwaliteiten van het landschap. Zodat, waar mogelijk, eenieder het landschap in kan, het kan beleven en ervan kan genieten – ook in de toekomst.

Volgens de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie (2018) 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.

De algemene ambitie is om ruimtelijke ontwikkelingen:

- bij te laten dragen aan het zichtbaar en herkenbaar houden van de landschappelijke karakteristiek
- bij te laten dragen aan het versterken van (de beleving van) openheid en
- helder te positioneren ten opzichte van de ruimtelijke dragers.

Het plangebied valt binnen het ensemble West-Friesland Midden. De Westfriese Omringdijk vormt een herkenbare omlijsting van het oude zeeleilandschap van West-Friesland. Hierin liggen diverse droogmakerijen. In het Westfriese landschap zijn lokale landschappelijke verschillen ontstaan door de ontstaansgeschiedenis, de strijd tegen het water, de ligging en vooral de groei van de steden, de mate van ruilverkaveling en de huidige dynamiek. Het middendeel van West-Friesland toont landschappelijk gezien veel verwantschap met West-Friesland West en Oost, maar heeft wel deels een eigen ontstaansgeschiedenis en karakteristieken. In dit middendeel liggen onder andere de kernen Obdam, Opmeer, Hoogwoud en Wognum. Onder andere de snelweg A7, de Westfriisiaweg en twee spoorlijnen verbinden dit gebied met de omgeving.

West-Friesland Midden is een oud zeeleilandschap met kleinere, verspreid liggende droogmakerijen (droogmakerijenlandschap). De voormalige getijdegeulen zijn herkenbaar als relatief hooggelegen kreekruggen. Het zeeleigebied heeft door de ontstaansgeschiedenis de karakteristiek van een

veenontginningsgebied, vooral herkenbaar aan de lange veenlinten en opstreckende verkaveling haaks op de linten. Door het enigszins inklinken van de klei en het verdwijnen van het veen is een inversielandschap ontstaan en zichtbaar geworden. In het midden van het ensemble zijn de linten onregelmatiger, sterker gebogen en liggen ze dicht bij elkaar. In dit gebied met kleine plaatsen als Zuidermeer, Zomerdijk en Zandwerven is het open weidegebied met de historische verkaveling nog goed zichtbaar.

In dit ensemble bevinden zich zowel matig open gebieden als open tot zeer open gebieden. De linten met bebouwing en/of beplanting en de houtsingels vormen begrenzingen van kleinere en grotere open ruimten. In het midden van het ensemble wordt de openheid vaak aan meerdere zijden begrensd, omdat de linten hier in verschillende richtingen en op kortere afstand van elkaar liggen. Verspreid door West-Friesland Midden staan verschillende molens als markante objecten in het landschap.

Ruimtelijke dragers worden gevormd door de Westfriese Omringdijk en de lint(dorp)en met stolpen. Ze zijn beeldbepalend en zijn van oudsher de dragers van verstedelijking. Het profiel van de weg met bebouwing en de mate van bebouwingsdichtheid is per dorpslint verschillend. Het groene beeld wordt bepaald door erfbeplanting en tuinen. Langs de linten staan (reeksen) stolpboerderijen, soms met een waterloop (voorsloot) ertussen. De dwarswegen, die de lengterichting van de lange kavels volgen, vormen de verbinding tussen de linten. Deze hebben veelal geen bebouwing. De hoger liggende historische spoorlijn (Hoorn–Medemblik) en de stations vormen samen ook een ruimtelijke drager. Daarnaast zijn de (ring)vaarten en de tochten herkenbare lijnen in het landschap, hoewel er vaak maar beperkte hoogteverschillen zijn. De deels beplante provinciale wegen liggen relatief los in het landschap en vormen op enkele plekken dragers voor grootschalige nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. De snelweg A7 en de spoorlijnen ligt hier juist grotendeels op maaiveld en ‘los’ in het landschap, hier en daar omgeven door bomenrijen.

Plangebied

Voor het plangebied geldt dat de historische verkaveling met de ruilverkaveling van de tweede helft van de twintigste eeuw is verdwenen. De openheid van het landschap is vanuit het plan goed beleefbaar. Langs De Leet worden de woningen ingepast in de structuur van het lint.

Voor de verantwoording van de landschappelijke inpassing en het beeldkwaliteitsplan van De Tuinen wordt verwezen naar hoofdstuk 4 (Planbeschrijving).

2.3.4 Woonagenda 2020-2025

De provincie Noord-Holland wil dat er de komende jaren veel betaalbare en duurzame woningen beschikbaar komen. Zij gaat gemeenten met raad en daad helpen om de flinke ambitie op het gebied van wonen waar te maken. De speerpunten van de Provinciale Woonagenda 2020-2025 zijn:

De vraag naar passende en betaalbare woningen in de provincie is groot en neemt onder alle doelgroepen toe. De provincie vindt het belangrijk om in de woonbehoefte te voorzien en daartoe de woningbouwproductie aan te jagen. Tegelijk wil de provincie de transitie maken naar een volledig klimaatneutrale, circulaire en klimaatadaptieve bouw én de bestaande woningvoorraad verduurzamen. Een goede ruimtelijke inpassing van woningbouwprojecten, rekening houdend met andere randvoorwaarden voor verstedelijking, ambities en beleidsdoelen uit de Omgevingsvisie NH2050, is daarvoor essentieel.

De richtinggevende principes die de provincie daarbij heeft geformuleerd zijn:

1. De vraag is leidend. De regionale programmeringen worden bepaald op basis van gegronde onderbouwing van vraag, aanbod en het kwalitatieve en kwantitatieve verschil daartussen voor nu en in de toekomst;
2. Er zijn snel meer woningen nodig. De provincie zet in op het versnellen van de woningbouwproductie en helpt gemeenten hierbij door voortzetting van het Uitvoeringsprogramma Binnenstedelijk Bouwen en Versnellen Woningbouw;
3. De woningbouwprogrammering is regionaal en adaptief. De programmering houdt rekening met fasering en haalbaarheid, zodat de in het woonakkoord af te spreken regionale productiedoelstellingen kunnen worden gehaald.
4. De provincie geeft gemeenten ruimte om bij binnenstedelijke plannen nabij een OV-knooppunt en/of in een groeiregio hogere aantallen woningen te realiseren dan de prognose, om het woningtekort versneld in te lopen.
5. De woningmarkt heeft structureel meer flexibiliteit en betaalbare opties voor alle verschillende doelgroepen van woningzoekenden nodig.
6. Betaalbaar en divers woningaanbod voor alle doelgroepen vraagt regionale afstemming en samenwerking.
7. Vanuit het oogpunt van leefbaarheid en gezondheid bewaakt de provincie de goede balans tussen economie, wonen, mobiliteit, natuur en landschap.
8. Woningbouw heeft een grote impact op het landschap, de natuur en de biodiversiteit, zowel binnen als buiten het bestaand stedelijk gebied. In de woonakkoorden maken we afspraken om woningbouw zoveel mogelijk klimaatneutraal, klimaatadaptief, actieve mobiliteit (gericht op fietsen en lopen) stimulerend, circulair en natuur- en landschapsinclusief te ontwikkelen en dit vroegtijdig bij de locatiekeuze en planontwikkeling mee te nemen.

Plangebied

Het plan voldoet aan de uitgangspunten van de ladder voor duurzame verstedelijking en de behoefte van de regio West-Friesland. Samen met andere in- en uitbreidingslocaties levert het een goede bijdrage aan een evenwichtige en een gevarieerde opbouw van de woningvoorraad in de regio. Voor de onderbouwing hiervan wordt verwezen naar hoofdstuk 4 (Planbeschrijving).

2.3.5 Conclusie

Op basis van de bovenstaande samenvattingen en de motivering in hoofdstuk 4 kan worden geconcludeerd dat deze ontwikkeling in overeenstemming is met het provinciaal beleid. Het stedenbouwkundige plan dat de onderligger vormt voor dit bestemmingsplan is besproken (14 mei 2014) in de Adviescommissie Ruimtelijke Ontwikkeling van de provincie en in een prealabele vraag voorgelegd aan de provincie (brief 5 november 2014). Beiden hebben een positief advies gegeven.

2.4 Regionaal beleid

2.4.1 Regionale Woonvisie West-Friesland 2017

De 7 gemeenten in de regio West-Friesland werken nauw samen op het gebied van woningbouw en volkshuisvesting. Het woningbouwbeleid is vastgelegd in de regionale Woonvisie Westfriesland 2017. Hierin is de ambitie uitgesproken om tot de top 10 woonregio's van Nederland te gaan behoren en de Woonvisie bijdraagt aan het realiseren van die ambitie. De Woonvisie zet in op de volgende speerpunten:

- Bestaande voorraad: kwaliteit en aantrekkelijkheid op peil houden en uitbouwen;
- Vitale kernen: richten op kansrijke producten en locaties;
- Nieuwbouw: vooral inzetten op onderscheidende en complementaire producten;
- Scheiden wonen en zorg: langer zelfstandig wonen bevorderen;
- Flexibel kader: houvast voor de regio en ruimte voor marktinitiatieven.

Het speerpunt voor nieuwbouw, inzetten op onderscheidende en complementaire producten, heeft de volgende uitgangspunten:

- De vraag staat centraal: naar woning en woonomgeving;
- Landschappelijk onderscheidend vermogen van Westfriesland benadrukken: 'groen, rust, ruimte, water';
- Betreft gemengde woonmilieus met meer aandacht voor bijvoorbeeld duurzaamheid en zelfvoorzienendheid, mengvormen met landelijk wonen en stadslandbouw;
- Toepassen van nieuwe woonvormen met geïncorporeerde vormen van domotica en 'the internet of things' en een nieuwe bouwopzet van nieuwbouw: seniorenwoningen, collectieve bouw, tiny houses, grote landschapskavels et cetera;
- Bewoners-initiatieven over vormgeving van zorg voor hun ouders en/of kinderen (familiedomeinen, woongroepen en wonen met gelijkgestemden);
- Nieuwe vormen van opdrachtgeverschap, zoals (collectief-)particulier opdrachtgeverschap, mede-opdrachtgeverschap en doe-het-zelf planologie.

Plangebied

De ontwikkeling van deel 2 van De Tuinen met ca. 112 woningen en een woon-zorgvoorziening draagt bij aan de kwaliteit van de woningvoorraad waarbij invulling wordt gegeven aan de aanwezige woningbehoefte. Voor de verdere onderbouwing hiervan wordt verwezen naar hoofdstuk 4 (Planbeschrijving).

2.4.2 Woonakkoord 2020-2025 en Afwegingskader wonen West-Friesland 2021

De uitvoering van de regionale woonvisie vindt plaats via het Woonakkoord 2020-2025. In het Woonakkoord staat per speerpunt welk beleid en welke instrumenten hiervoor worden ingezet. Onderdeel van het Woonakkoord is een regionale woningbouwprogrammering met een regionaal afwegingskader wonen. Het afwegingskader vormt de basis voor nieuwe woningbouwplannen en licht deze toe.

Het woningbehoefteonderzoek dat in 2018 door Atrivé is uitgevoerd heeft tot een aantal nieuwe inzichten geleid, waaronder de conclusie dat er een grote behoefte aan woningen is en dat de huidige

plancapaciteit ontoereikend is. De woningbouwproductie dient versneld uitgebreid te worden en er moet een accent gelegd worden op het prijssegment betaalbare koop. Hiervoor zijn een aantal uitgangspunten benoemd:

- Zet in op diversiteit in het woningbouwprogramma en nut de binnenstedelijke potentie van Hoon uit. Ook in andere centrumdorpen en steden is ruimte om de binnenstedelijke capaciteit uit te breiden;
- Bouw grootschalig rondom OV-knooppunten (conform provinciaal- en Rijksbeleid);
- Maak gebruik van laaghangend fruit, voer locaties die tijdens de crisis zijn afgevallen weer op;
- Benader dit alles regionaal en leg de focus op diversiteit en onderscheidend karakter.

Bovenstaande uitgangspunten hebben als basis gediend voor het aangepaste afwegingskader en voor de aangepaste woningbouwprogrammering.

Het toepassen van de ladder is in de regio West-Friesland vastgelegd in het Afwegingskader wonen West-Friesland 2021 (AWF 2021). Daarin zijn de minimumvereisten vastgelegd waaraan elk plan moet voldoen (Westfriesse basis). Aan de hand van de stappen in deze basis kan worden beoordeeld of een nieuwbouwplan wel of niet kan worden gerealiseerd. Hierin is onder meer van belang dat een plan moet passen in de vastgelegde woningbouwbehoefte. Daarnaast zijn er een aantal vereisten waar minstens voor de helft aan voldaan moet worden (Westfriesse vooruitdenken).

De minimumvereisten van de Westfriesse basis waaraan elk plan moet voldoen zijn:

- Het plan past binnen de ambitie van 16.000 woningen aan zachte plancapaciteit;
- Het plan voldoet aan de voorwaarde dat 70% van de woningbouwplannen in de regio West-Friesland worden gerealiseerd in de krachtige kernen;
- Is getoetst en onderbouwd of realisatie binnenstedelijk mogelijk is?
- Als realisatie past binnen de regionale opgave, maar realisatie binnenstedelijk niet mogelijk is, is getoetst aan provinciale voorwaarden inzake beschermingsregimes, energieneutraal, klimaatadaptief, circulair bouwen, landschappelijke inpassing en mobiliteit.

De ambities voor het Westfriesse vooruitdenken bestaan uit:

- Het plan levert een positieve bijdrage aan betaalbaar wonen;
- Het plan voorziet in woningen in de vrije huursector voor middeninkomens;
- Het plan levert een bijdrage aan het langer zelfstandig wonen;
- Het plan is circulair en energieneutraal;
- Het plan draagt bij aan klimaatadaptatie, een gezonde leefomgeving en verbetering van de natuur en het landschap;
- Nieuwe woningbouw wordt zoveel mogelijk gerealiseerd in de nabijheid van een OV-knooppunt;
- Het plan draagt bij aan de versnelling van de woningbouwproductie in Westfriesland;
- Het plan draagt bij aan de aantrekkingskracht van de regio door het bieden van een aantrekkelijke onderscheidende woonomgeving.

Plangebied

Aan alle minimumvereisten van de Westfriesse basis wordt voldaan. Daarnaast wordt met betrekking tot het Westfriesse vooruitdenken voldaan aan de volgende vijf ambities: het plan levert een positieve bijdrage aan betaalbaar wonen, het plan levert een bijdrage aan het langer zelfstandig wonen, het plan draagt bij aan klimaatadaptatie, een gezonde leefomgeving en verbetering van de natuur en het landschap, het plan draagt bij aan de versnelling van de woningbouwproductie in Westfriesland en het plan draagt bij

aan de aantrekkingskracht van de regio door het bieden van een aantrekkelijke onderscheidende woonomgeving. Het plan voldoet aan de uitgangspunten van de ladder voor duurzame verstedelijking en de vereisten zoals is vastgelegd in het AWF 2021. Onderdeel van deze beleidsstukken is onder andere de ontwikkeling van De Tuinen. Voor de verdere onderbouwing hiervan wordt verwezen naar hoofdstuk 4 (Planbeschrijving).

2.4.3 Pact 7.1 Westfriesland

In 2013 hebben de Westfriesse gemeenten (Drechterland, Enkhuizen, Hoorn, Koggenland, Medemblik, Opmeer en Stede Broec) het eerste Pact Westfriesland gesloten. Doel was om de samenwerking op gebied van wonen, werken, onderwijs, bereikbaarheid, sociaal domein en vrije tijd te versterken. Uit de evaluatie blijkt dat dit eerste pact 'een enorme stimulans is geweest om saamhorigheid en verwantschap te ontwikkelen' en dat het veel heeft betekend voor de samenwerking met externe stakeholders. Ook zijn er enkele aandachtspunten benoemd voor toekomstige samenwerking. Deze lessen en de ambities voor verdere samenwerking zijn gevat in een nieuw Pact 7.1 (7 gemeenten, 1 doel). Eind 2018 hebben de Westfriesse gemeenteraden een intentieverklaring vastgesteld, met de ambitie: "Westfriesland behoort tot de top 10 van meest aantrekkelijke regio's waar welvaart en welzijn, een florerende duurzame economie en een rechtvaardig sociaal beleid de belangrijkste prioriteiten zijn."

Om de gezamenlijke ambitie te behalen is het van belang de kracht van Westfriesland optimaal te benutten en de belangrijkste opgaven op te pakken. De kracht van Westfriesland zit in de combinatie van het aantrekkelijke landschap en de ligging aan het water, mooie binnensteden, de nabijheid van en bereikbaarheid vanuit de noordelijke Randstad, en de sterke ondernemersgeest met koplopers in de agribusiness, leisure en health.

Om de kansen in Westfriesland te benutten en aan regionale opgaven te werken, staan in het Pact de volgende ambities per thema centraal:

- **Wonen, Leefbaarheid & bereikbaarheid:** Westfriesland is een leefbare, gezonde en vitale regio, dankzij een betaalbaar en aantrekkelijk woonaanbod voor iedere doelgroep. De regio kenmerkt zich door duurzame woningbouw, een aantrekkelijk landschap en goede bereikbaarheid.
- **Energietransitie & Klimaatadaptatie:** De regio heeft een afgestemde energiestrategie waarmee zij de Westfriesse opgave in de RES (Regionale energiestrategie) Holland boven Amsterdam invult. Ook bereikt Westfriesland het benodigde beschermingsniveau voor klimaatadaptatie.
- **Ondernemen & Economie:** Westfriesland heeft een aantrekkelijk vestigingsklimaat dat wordt gepromoot. De bereikbaarheid verbetert en de regio beschikt over toekomstbestendige werklocaties en een sterk MKB en agrisector.
- **Arbeidsmarkt & Onderwijs:** Arbeidspotentieel in de regio wordt optimaal benut en Westfriesland komt tot een structurele en effectieve samenwerking met ondernemers en onderwijs.
- **Vrije tijd:** Landschappelijke kwaliteiten en het aantrekkelijke leisure-aanbod uitbouwen, verbinden en promoten, om zo een toegankelijk aanbod voor eigen inwoners te bieden en meer bezoekers en bestedingen aan te trekken.
- **Sociaal domein:** De regio wil een gezonde en inclusieve regio zijn waarin iedereen mee doet en waarin (kwetsbare) inwoners een passend zorgaanbod en woonplek krijgen.

Plangebied

Koggenland wil zich binnen die regionale ambities en binnen het samenspel van de zeven gemeenten, alsmede met inachtneming van de eigen kernwaarden en -kwaliteiten, vooral inzetten op promotie van de regio, ontwikkeling van onderwijs en de arbeidsmarkt, ondersteuning van het bedrijfsleven (met name

het MKB, bouw en agrarische sector). Daarnaast wil Koggenland zich focussen op het wonen, duurzaamheid en sociale voorzieningen.

De voorgenomen ontwikkeling van ca. 112 woningen en een woon-zorgvoorziening draagt bij aan de woningvoorraad in een aantrekkelijke onderscheidende woonomgeving, het plan levert een positieve bijdrage aan duurzaamheidsdoelstellingen met de ruimte voor groen en water en het plan draagt bij aan het in stand houden van de sociale voorzieningen van de kern Ursem.

2.4.4 Conclusie

Onderhavig plan is regionaal afgestemd, past in het regionale beleid en draagt samen met de andere in- en uitbreidingslocaties bij aan een evenwichtige en een gevarieerde opbouw van de woningvoorraad in de regio.

2.5 Gemeentelijk beleid

2.5.1 Omgevingsvisie en Kadervisie

De Omgevingsvisie is een nieuw, voor alle gemeenten verplicht, instrument uit de aankomende Omgevingswet. In de Omgevingsvisie komt te staan hoe Koggenland zich kan ontwikkelen tot 2040. In eerste instantie richt de gemeente zich op de hoofdthema's die de gemeenteraad heeft benoemd: wonen, economie/recreatie/toerisme, duurzaamheid en gezondheid. De ambities rondom deze thema's komen terecht in een Kadervisie Koggenland. Deze Kadervisie vormt een tussenstap op weg naar een volwaardige Omgevingsvisie in 2024. Voor het maken van de Kadervisie is de gemeente in gesprek gegaan met inwoners, ondernemers, belangenorganisaties en ketenpartners. De uitkomsten van dit participatietraject zijn door de gemeenteraad meegenomen bij het maken van keuzes en het bepalen van het ambitieniveau. Het vertrekpunt voor de Kadervisie vormen 4 onderwerpen waarvoor al de wens was uitgesproken om - op korte termijn - nieuwe beleidskaders met een uitvoeringsprogramma te formuleren. Dat betreft de thema's:

- Wonen;
- Duurzaamheid;
- Economie, recreatie en toerisme;
- Gezondheid.

Die gevraagde sectorale visies zijn vervolgens, bij wijze van pilot, integraal opgepakt en vertaald naar een Kadervisie. De Kadervisie is dus feitelijk een 'Omgevingsvisie' maar beperkt tot de genoemde 4 thema's. En daarmee is het ook een eerste stap richting de volledige Omgevingsvisie, die in 2024 gereed moet zijn. Recent bestaand, sectoraal beleid, dat vanuit die kennis en betrokkenheid is opgesteld, blijft de basis voor de Kadervisie. Dit beleid is als zodanig uitgewerkt in de thematische verkenningen. Daarbij gaat het niet alleen om gemeentelijk beleid, maar ook om Rijks-, provinciaal en regionaal beleid en beleid van het hoogheemraadschap. Daarmee maakt het bestaand beleid in samenhang met de verwachte ontwikkelingen onderdeel uit van deze Kadervisie. De Kadervisie borduurt daarmee voort op dit bestaande beleid en de ontwikkelingen die per thema zijn herkend.

Wonen

De gemeentelijke visie op wonen is een verfijning van de regionale visie naar de lokale, gemeentelijke

situatie en is opgesteld met als uitgangspunt het coalitieakkoord, beschikbare bevolkingsprognoses en statistische gegevens. Dit is aangevuld met een uitgebreid woningbehoefteonderzoek (2018) en de resultaten van dorpsgesprekken, gesprekken met 'DOE-teams', projectmatig onderzoek bij nieuwbouw en gesprekken met lokale makelaars, zorgaanbieders en een projectontwikkelaar.

De ambities voor wonen zijn:

- In de eigen woningbehoefte voorzien;
- De verduurzaming van de woningvoorraad (bestaand en nieuw) stimuleren en faciliteren met innovatie in bouwen en renoveren: energieneutraal, circulair en natuurinclusief;
- Voor linten en op erven alternatieve perceelgerichte woningbouw stimuleren die bijdragen aan een aantrekkelijke woonomgeving.

Koggenland wil samen met bouwers, inwoners en investeerders werken aan een gevarieerde woningvoorraad, met voor alle inwoners een woning die past bij ieders woonwensen, levensfase en financiële mogelijkheden. Koggenland wil bijdragen aan een toekomstbestendige woningvoorraad, om veranderingen zoals de afnemende bevolkingsgroei, de vergrijzing en de verduurzaming, goed op te vangen. In nieuwbouwplannen moet meer ruimte komen voor starters en senioren door nieuwbouw van betaalbare, levensloopbestendige woningen (huur en koop), door nieuwbouw van duurdere woningen voor doorstromers, door het stimuleren van zelf(ver)bouw en door het verstrekken van leningen. De gemeente onderzoekt hoe regels verruimd kunnen worden en hoe ruimte gegeven kan worden aan innovatieve bouw- en woonvormen.

De gemeente wil voor alle inwoners een goede woning in een aantrekkelijke woonomgeving. Dit betekent dat de gemeente de verduurzaming van bestaande woningen wil stimuleren en dat rust, ruimte en landschap zwaar wordt meewogen bij de keuze waar nieuwe woningen gebouwd kunnen worden. Het streven is gericht op het behoud van het authentieke landelijke en dorpse karakter van Koggenland.

De natuurlijke bevolkingsgroei daalt, maar door kleinere huishoudens, migratie, vestiging van buitenlandse werknemers en huisvesting van kwetsbare groepen, blijft er vooral in de periode tot 2030 toch behoefte aan meer woningen om in de eigen woningbehoefte te voorzien. De gemeente wil voldoende woningen bouwen voor de inwoners, maar niet teveel. Daarom wordt de nieuwbouw van woningen tot 2030 versnelt. Na 2030 wordt de productie afgebouwd, tenzij de woningbehoefte zich anders ontwikkelt dan de prognoses nu uitwijzen. Daarbij moet wel de leefbaarheid en vitaliteit van de kernen gewaarborgd blijven.

Duurzaamheid

Duurzaamheid is een breed begrip en heeft duidelijke raakvlakken met de andere verkenningen. Koggenland wil samen met bedrijven en inwoners werken aan een duurzaam Koggenland in de volle breedte met oog voor de lokale economie en borging van het Westfrieze landschap. Koggenland wil bijdragen aan de vermindering van CO₂ uitstoot en verhoging van de biodiversiteit door elektrificering, besparing en de opwek van duurzame energie en met aandacht voor materialen en schadelijke stoffen.

De ambities voor duurzaamheid zijn:

- Toewerken naar een energie neutrale gemeente;
- Een veilig en gezond leefklimaat behouden en bevorderen;
- Duurzaam omgaan met materialen en grondstoffen;
- Slim duurzaam (subdoelstelling die geïntegreerd wordt bij de voorgaande drie ambities door het gebruik van technologische toepassingen).

Economie, recreatie en toerisme

De gemeente Koggenland wil samen met de ondernemers het huidige ondernemersklimaat optimaliseren. Dit vraagt om een intensievere samenwerking tussen gemeente, inwoners en ondernemers. De gemeente neemt daarbij een aanjagende rol aan. De gemeente gaat actief, samen met de ondernemers aan de slag met de lokale- en regionale opgaves.

Koggenland wil de kleinschalige toeristische en recreatieve routenetwerken (varen, wandelen, fietsen) en de bijbehorende voorzieningen verbeteren. Daarnaast wil Koggenland de mogelijkheden onderzoeken waarmee het recreatieve aanbod uitgebreid kan worden. Daarnaast wil de gemeente al het goede dat Koggenland te bieden heeft promoten. Denk aan de rust, landelijkheid, het aanbod dat wordt verzorgd door de ondernemers, maar ook de goede bereikbaarheid.

De ambities zijn:

- Versterken van de toekomstbestendigheid van de bedrijventerreinen, de samenwerking tussen gemeente, regio en bedrijfsleven en verbinding leggen met het onderwijs;
- Versterken van de samenwerking tussen gemeente en ondernemers en het promoten van Koggenland in relatie tot een goed vestigingsklimaat;
- Bevestigen van het agrarische karakter van Koggenland, het versterken van kringlooplandbouw, multifunctionele landbouw en verduurzaming van de agrarische sector en het versterken van de relatie met natuur, waaronder de biodiversiteit;
- Versterken van de toekomstbestendigheid van de voorzieningen, versterken van de vitaliteit van de bestaande winkelgebieden en het promoten van Koggenland;
- Het versterken van het kleinschalige toeristisch-recreatieve aanbod, een onderzoek starten naar de toekomst van de recreatieparken en het promoten van Koggenland.

Gezondheid

Met een brede blik wordt naar het begrip gezondheid gekeken. Gezond zijn is namelijk meer dan alleen fysiek gezond zijn; het gaat ook (en misschien wel vooral) om mee kunnen doen, welbevinden en kwaliteit van leven.

Voor gezondheid zijn er de volgende ambities:

- Gezondheid is één van de leidende principes bij ontwikkelingen die plaatsvinden in de fysieke leefomgeving;
- Een inspirerende en voorlichtende rol in samenspraak met ketenpartners spelen om mensen te bewegen tot een gezondere leefwijze;
- Gebouwen moeten voor iedereen toegankelijk zijn.

Plangebied

Het plan draagt bij aan de eigen woningbehoefte en de versnelling in de realisatie van het aantal woningen voor de gemeente. Er is ruimte voor starters en senioren. In de Actielijst - programma Wonen is De Tuinen opgenomen als een van de geplande uitbreidingen in middelgrote dorpen om de nieuwbouw van woningen tot 2030 versnellen.

Het plan voldoet aan de uitgangspunten van de ladder voor duurzame verstedelijking, de behoefte van de regio West-Friesland en de Verkenning Wonen. Met een bijna energieneutrale (BENG) wijk en ruimte voor klimaatadaptatie in het plan draagt het bij aan de duurzaamheidsambities. De aanwezigheid van

groen en water in de woonomgeving verhoogt de belevingswaarde, biedt mogelijkheden voor natuurontwikkeling en zorgt voor verkoeling tijdens warme dagen. Zowel de openbare ruimte als de bebouwing wordt natuurinclusief.

Door het leggen van goede fiets- en voetgangersverbindingen met de voorzieningen van Ursem geeft het plan mogelijkheden voor een gezondere leefwijze.

Voor de verdere onderbouwing hiervan wordt verwezen naar hoofdstuk 4 (Planbeschrijving).

2.5.2 Gemeentelijk Verkeer- en Vervoerplan

Het Gemeentelijk Verkeer- en Vervoerplan (GVVP) is in 2013 vastgesteld. Dit GVVP is een kaderstellend plan waarin een samenhangend beleid is vastgelegd ten aanzien van verkeer en vervoer. Het GVVP heeft een planperiode van 10 jaar (2013-2023).

Koggenland is een landelijke gemeente die gekarakteriseerd wordt door een samenhangend patroon van linten langs de dijken en kaden met bebouwing en beplanting, en daarachter een open overwegend agrarisch gebied met verspreid liggende bebouwing. De lintstructuren zijn belangrijke en duidelijk herkenbare cultuurhistorische elementen. De linten liggen zowel in het open buitengebied als in de kernen. Het beeld van de dorpslinten is nog steeds van grote waarde voor de herkenbaarheid van de ruimtelijke structuur in de gemeente Koggenland. De linten, en ook de daarop aansluitende ontwikkelingen, vormen een belangrijk aandachtspunt in de verkeerstructuur van de gemeente Koggenland.

Gemeente Koggenland hanteert Duurzaam Veilig als uitgangspunt binnen het te voeren beleid op het gebied van verkeer. Duurzaam Veilig is een visie op verkeer om verkeersonveiligheid zo veel mogelijk terug te dringen. Kern van deze visie is niet alleen de verkeersonveiligheid te bestrijden, maar deze te voorkomen door een wegsysteem te ontwerpen waarin evenwicht bestaat tussen drie elementen, namelijk: functie, vorm en gebruik.

Plangebied

Bij de inrichting van de wegen binnen het plangebied zal rekening worden gehouden met het beleid uit het GVVP.

2.5.3 Nota Parkeernormen Koggenland 2018

Vanwege de leefbaarheid en verkeersveiligheid is het belangrijk om voldoende parkeerruimte te realiseren. Om parkeerproblemen in de omgeving te voorkomen, wordt bij de aanvraag van een omgevingsvergunning voor een bouwplan, het bouwplan onder andere getoetst aan een uniforme en objectieve parkeernorm. Op basis van de in de Nota Parkeernormen Koggenland 2018 opgenomen normen kan de indiener een objectieve berekening maken van het aantal benodigde parkeerplaatsen bij een bepaalde functie.

Het doel van deze nota is om de toepassing van de objectieve parkeernormen inzichtelijker te maken, zodat het voor inwoners, bedrijven en ontwikkelaars duidelijk is welke normen gehanteerd worden bij een aanvraag omgevingsvergunning. Deze normen zijn gebaseerd op de parkeerkencijfers van CROW, toegepast op de situatie van Koggenland. De relevante parkeernormen zijn gebundeld in een document dat van toepassing is op de hele gemeente en deze nota kan in de toekomst eenvoudig geactualiseerd worden. In een bestemmingsplan volstaat het dat er in de regels wordt opgenomen dat er voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd moeten worden ten behoeve van de nieuwe functie. Voor de concrete

invulling hiervan wordt verwezen naar deze nota.

Deze Nota is vastgelegd in het paraplubestemmingsplan Parkeren van de gemeente, vastgesteld op 17 juni 2019. In dit bestemmingsplan is de manier waarop de parkeernormen in bestemmingsplannen opgenomen moeten worden vastgelegd.

Plangebied

Bij de inrichting van het plangebied zal rekening worden gehouden de normen uit de Nota Parkeernormen Koggenland 2018. In de regels van dit bestemmingsplan is opgenomen dat er voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd moeten worden ten behoeve van de nieuwe functie, conform het paraplubestemmingsplan Parkeren.

2.5.4 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.

Hoofdstuk 3 Huidige situatie

3.1 Ontstaansgeschiedenis

Regio West-Friesland

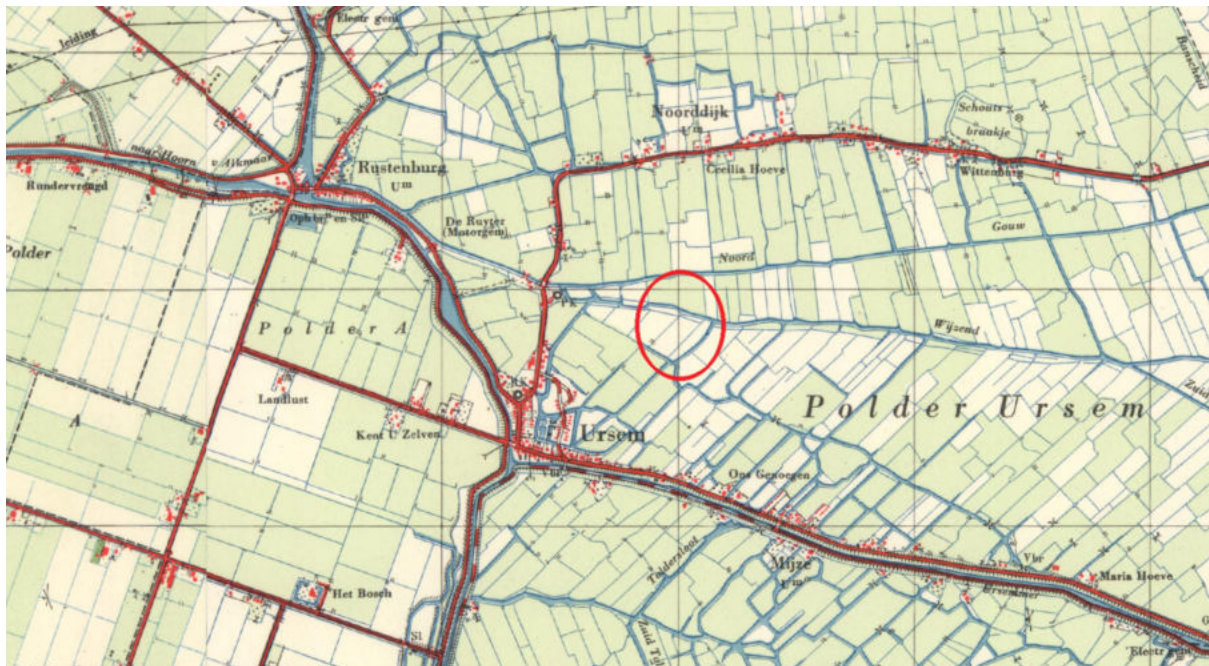
West-Friesland Midden is ontstaan uit grote hoeveelheden sediment die zijn afgezet door het Zeegat van Bergen. Dit getijdebekken, dat tot ver in het binnenland reikte, zorgde voor opslibbing met zand en klei uit zee. Hierop vestigde zich al vroeg een groot aantal mensen in een relatief hoge dichtheid.

West-Friesland is dan ook een archeologisch waardevol gebied, met relictten in de bodem van nederzettingen uit Steentijd, Bronstijd, IJzertijd en Romeinse tijd. Vanaf de IJzertijd vernatte het gebied waardoor er veenontwikkeling tot stand kwam. Dit maakte het gebied ongeschikt voor bewoning. Vanaf de vroege middeleeuwen werd het gebied opnieuw in ontginning genomen. Om het gebied te ontwateren werden vanuit bestaande veenrivieren parallelle sloten het veen ingegraven. Op de droge toplaag kon men vervolgens wonen en akkers aanleggen. Een deel van de ontginningen werd beperkt door natuurlijke grenzen of bezitsgrenzen maar elders trok men onder druk van de bodemdaling steeds verder het veen in – net als in andere veengebieden. De meeste nederzettingen in de veenontginningen kregen de vorm van langgerekte linten.

Door de doorgaande bodemdaling en erosie ontstonden of groeiden verschillende binnenmeren zoals het Wogmeer, het Berkmeer en het Baarsdorpermeer. Daarnaast kregen veel nederzettingen waterstaatkundige problemen. Om droge voeten te houden werden de nederzettingen verplaatst naar de hoogste plaatsen in het landschap, de kreekruggen. Vanaf omstreeks de 11e eeuw begon men ook met het aanleggen van dijken om de veenontginningen tegen inbraken van de zee te beschermen. Vanaf de tweede helft van de 13e eeuw vormden deze dijken een geheel: de Westfriese Omringdijk. Door deze gesloten dijk nam de invloed van de zee sterk af. De Omringdijk onderging na aanleg nog flinke veranderingen door de vele doorbraken en achter zwakke dijken werden inlaagdijken (reservewaterkeringen) aangelegd. Nog altijd vormt de Omringdijk door zijn hoogte de markante begrenzing van het oude zeekleigebied.

Het veenpakket dat zich eerder op de kleibodem had ontwikkeld, is inmiddels verdwenen door oxidatie. Het gebied heeft echter wel de ruimtelijke karakteristieken van een veenontginningsgebied behouden. Doordat de gronden ter weerszijden van de opgevlude getijdegeulen later zijn ingeklonken en het zand in de geulen niet, zijn deze met zand gevulde geulen nu lichte verhogingen in het landschap. De kleine, verspreid liggende meren werden in het begin van de 17e eeuw droogmakerijen, zoals polders de Middenbraak, de Wogmeer, de Baarsdorpermeer, de Bennemeer en de Berkmeer. Ze zijn herkenbaar aan hun ringsloot en rechthoekige verkaveling.

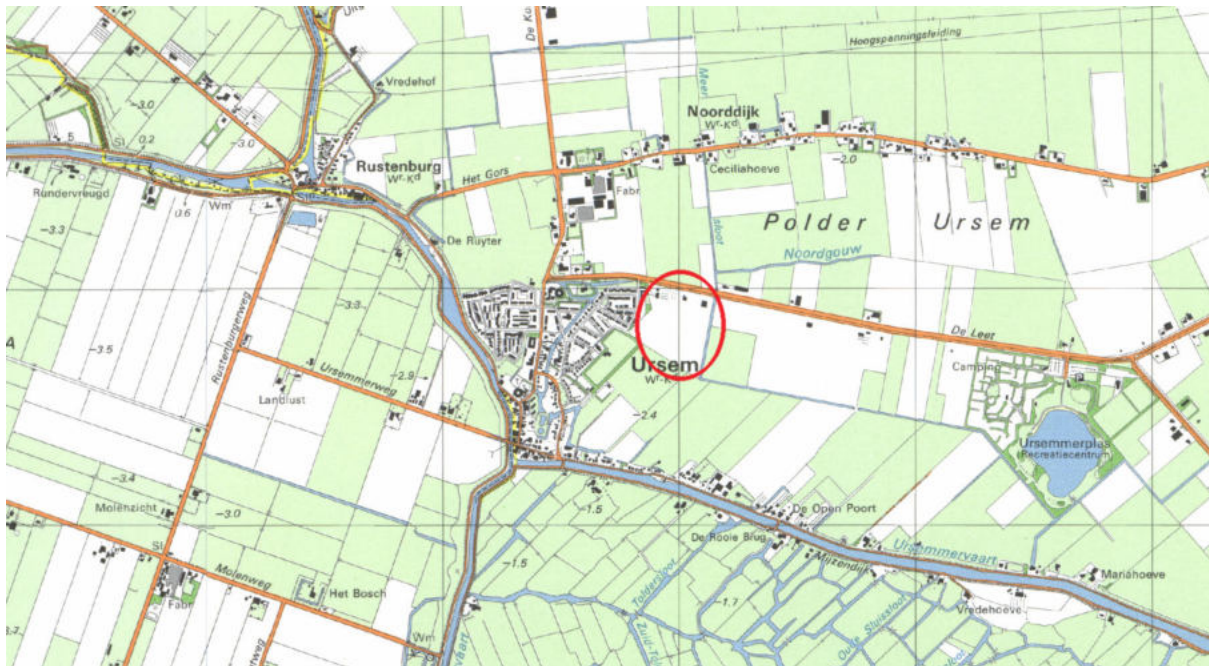
Het gebied kende lang vooral een agrarisch gebruik. Als onderdeel van een groot landinrichtingsproces vonden in het midden van de 20e eeuw grootschalige ruilverkavelingen en daarmee schaalvergroting plaats. Aanleiding was de wens om het agrarisch gebied beter aan te laten sluiten bij de moderne eisen van de landbouw. Het landschap werd getransformeerd, maar dat gebeurde niet overal op dezelfde manier of in dezelfde mate. In dit deel van West-Friesland – met uitzondering van het gebied rondom Hensbroek en Obdam – is het historische landschap met een fijnmazige verkaveling en historische linten en erven aan de waterlopen nog redelijk intact gebleven. In vergelijking met andere delen van het West-Friesland heeft de ruilverkaveling relatief laat plaatsgevonden en heeft men meer oog gehad voor natuur en cultuurhistorisch waardevolle structuren. Wel verandert het beeld van het agrarisch landschap ook hier onder invloed van schaalvergroting van agrarische bebouwing en een ander gebruik van het land (paardenhouderijen, burgerwoningen). Verstedelijking is in dit ensemble beperkt gebleven tot enkele grotere dorpen.



Kaart Ursem en omgeving in 1950 (plangebied rood omcirkeld) bron: www.topotijdreis.nl

In de jaren zeventig is het grootste deel van Ursem overgegaan tot ruilverkaveling. Hierdoor ontstonden grotere, aaneengesloten agrarische kavels, met een betere ontsluiting. De weg De Leet is aangelegd tijdens deze ruilverkaveling. Doordat er ook haaks op De Leet verkaveld wordt, verdwijnt hier de kenmerkende noordoostgerichte kavelstructuur en wordt er een compleet nieuwe kavelrichting geïntroduceerd. Bovendien neemt de diversiteit en kleinschaligheid onder invloed van schaalvergroting hier sterk af.

In de jaren tachtig van de 20e eeuw volgen verdere grote uitbreidingen. Aan de westzijde ontstaat een grote woonwijk die de tot dan toe open ruimte tussen de Drechterlandsedijk en de Noorddijkerweg opvult en zo het zicht over het open landschap naar de kerk en de beide linten wegneemt. Oostwaarts vinden er ook dergelijke beeldbepalende ontwikkelingen plaats. Het water van de Wijzend verdwijnt tijdens de ruilverkaveling, evenals een groot deel van de Noord Gouw. Een derde ingrijpende ontwikkeling betreft de aanleg van het bedrijventerrein aan de noordzijde van de kern. Als gevolg hiervan is er vanaf nu sprake van een aaneengesloten bebouwingsstructuur die zich van de Walingsdijk (zuid) tot de Noorddijk (noord) uitstrekt.



Kaart Ursem en omgeving in 1985 (plangebied rood omcirkeld) bron: www.topotijdreis.nl

Na de jaren tachtig komt het zwaartepunt van Ursem aan de oostzijde te liggen, met de sportvelden als centrale buffer. Hier verschijnt in de jaren negentig een woonbuurt rond de straat Zuidgouw. De bouwvelden volgen daarbij de richting van de oorspronkelijke kavelstructuur. De watergangen blijven behouden en bevinden zich steeds aan de achterzijde van de woningen. Vanaf 2000 verschijnt er een tweede schil aan de oostzijde, rond de straat Geesterland. Ook bij deze ontwikkeling is de oorspronkelijke kavelstructuur gevolgd en blijft een bestaande watergang gehandhaafd.

Van de hiervoor beschreven ontstaansgeschiedenis van Ursem is nog veel te herkennen, zowel in een aantal structuren als in een aantal elementen.

- Op structuurniveau speelt de Westfriese Omringdijk een belangrijke rol. De dijk met lintbebouwing is als structuur nog intact. Het beeld van gevarieerde woningen, dicht op elkaar, in wisselende rooilijn, aan de smalle straat op de dijk, en van beperkte maat en schaal is nog zeer duidelijk aanwezig.
- Er zijn veel watergangen behouden gebleven, zowel bij de eerdere als de latere uitbreidingen van Ursem. Deze watergangen maken nu onderdeel uit van de oostzijde van de kern. De watergangen volgen de oorspronkelijke noordoostgerichte kavelstructuur. Doordat ze behouden zijn gebleven en opgenomen bij de uitbreiding van het dorp, volgt ook de bebouwingsstructuur in dit deel van Ursem deze oorspronkelijke kavelrichting.
- De eerste dorpsuitbreiding langs de Ruijtersstraat manifesteert zich duidelijk in de structuur en het beeld van Ursem. De bebouwing is uniform vormgegeven met robuuste bakstenen gevels en steile oranje zadeldaken. Verder staat de bebouwing op speelse wijze in een verspringende rooilijn op grote afstand van de weg. De grote voortuinen geven samen met een kleine centrale ruimte een groen karakter aan deze historische structuur.
- Naast de structuren op dorpsniveau zijn er drie objecten die een rol in de herkenbaarheid van de ontstaansgeschiedenis van Ursem hebben. Ten eerste de hervormde kerk, die zich bevindt op de plaats van de eerste bebouwingsconcentratie. De kerk staat vrij in het groen en vormt een bijzonder

element in de structuur. Daarnaast herinnert een stolpboerderij aan de overzijde van de Noorddijkerweg nog aan het verleden waarin dit eerste bebouwingscluster vrij in het landschap lag. Het derde element dat op dorpsniveau een cultuurhistorische rol speelt is de katholieke kerk. De kerk markeert een bijzonder punt in de structuur, namelijk de oksel van Noorddijkerweg en Drechterlandse dijk. De kerk heeft nog veel ruimte om zich heen en vormt mede hierdoor een bijzonderheid binnen de dichtbebouwde linten.

Op basis van de ontstaansgeschiedenis en de huidige dorpsstructuur van Ursem, is de noordoostzijde een logische locatie voor de uitbreiding van het dorp. Ontwikkeling in dit gebied sluit aan op de meest recente uitbreidingen van Ursem. De uitbreidingen uit eerdere perioden, in andere delen van het dorp, blijven hierdoor duidelijk herkenbaar. Het wordt duidelijk dat Ursem-Oost in zijn geheel de nieuwste dorpsrand vormt.

3.2 Huidige situatie plangebied



Luchtfoto (plangebied rood omkaderd) bron: Google maps

Rondom het plangebied bevindt zich aan zowel de west- als zuidzijde een bestaande woonwijk. De jaren '60-'70 woonbuurt aan de westzijde toont zich met achterzijden, bestaande uit schuttingen aan een watergang en een brede groenstrook naar het plan De Tuinen. De nieuwere woningen aan de zuidzijde grenzen eveneens met de achterzijde aan een watergang, waarachter het plan begint.



Zuidgrens bestemmingsplan: bestaande bebouwing Noordgouw en zicht over het plangebied

De noordzijde wordt begrensd door het open landschap en door De Leet met verspreide bebouwing. De noordzijde bestaat uit percelen met woningen en bedrijven in grotere bouwvolumes en op grotere kavels. Deze bebouwing is met de voorzijde naar De Leet gericht, en grenst dus eveneens met achterzijden aan het plan De Tuinen. De oostzijde tenslotte wordt begrensd door de woningen van de eerste fase van De Tuinen. Naar het noorden en het oosten heeft het gebied contact met het open landschap. Naar het noorden toe vindt dit plaats via doorzichten tussen de bebouwde percelen aan De Leet. Naar het oosten toe via de doorzichten over het eerste deel.



Plangebied gezien vanaf De Leet, met rechts de te slopen paardenstal

Het plangebied zelf bestaat nu grotendeels uit gras- en akkerland met enkele kleine bosschages. Rondom de percelen zijn sloten aanwezig. De Meersloot ten zuiden van het plangebied wordt richting het oosten breder. Aan de noordkant van het plangebied ligt een schuur die gebruikt wordt als paardenstal. Deze zal gesloopt worden. De westzijde bestaat uit een klein groengebied dat in samenwerking met de gemeente beheerd wordt door de vrijwilligersgroep 'Oersheimnatuur'. Door het groengebied loopt een meanderende sloot die uitkomt in een kleine plas. Tussen de woonwijken en het terrein staan bomenrijen.

In het plangebied is de ontstaansgeschiedenis te herkennen in de kavelrichtingen. De aangrenzende woonwijk aan de zuidzijde en het landschap ten zuiden van het plangebied kennen beide een verkaveling conform de oorspronkelijke noordoost gerichte ontginningsstructuur, haaks op de inmiddels verdwenen watergangen. Het plangebied zelf is onderdeel geweest van de ruilverkaveling en kent dan ook een verkavelingsstructuur haaks op De Leet.

Hoofdstuk 4 Planbeschrijving

4.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt het stedenbouwkundig plan uiteengezet en beschreven aan de hand van een aantal aspecten.

Het stedenbouwkundig plan geeft de beoogde ontwikkeling weer. De plannen zullen na vaststelling van het bestemmingsplan verder uitgewerkt worden. De woningbouwplannen en de inrichting van de openbare ruimte zullen in overeenstemming zijn met de regels en de verbeelding (het juridisch bindende deel) van het onderhavige bestemmingsplan.

4.2 Stedenbouwkundig plan

In het stedenbouwkundig plan voor het gehele gebied van De Tuinen is gekozen voor een combinatie van de oude landschapsstructuur in noordoostrichting met de nieuwe landschapsstructuur haaks op De Leet. Hierdoor ontstaat er een speelse opzet, terwijl er ook een efficiënte verkaveling mogelijk is en grote onbruikbare hoeken worden vermeden. De ontmoeting van deze twee verschillende landschapsrichtingen is aanleiding voor bijzondere elementen in het plan. Verder is er in het eerste deel een nieuwe weg aangelegd die de straat Geesterland met De Leet verbindt en die de ontsluiting voor heel Ursem Oost vormt.



Stedenbouwkundig plan De Tuinen (plangebied rood omkaderd)

Door deze hoofdstructuur worden er relaties gelegd naar alle randen. Een groene ruimte centraal in de wijk vormt het schakelpunt waar deze zichtlijnen en de beide landschapsrichtingen samenkomen. Deze groene ruimte vormt een toegevoegde kwaliteit en sluit aan op de andere Ursemse wijken, waar ook steeds woningen rond een groene ruimte zijn gegroepeerd.

Belangrijk voor het plan is de noordelijke rand langs De Leet. Gezien het huidige karakter met verspreide bebouwing, het open landschap ten noorden van De Leet en de functie als dorpsontsluiting is deze zone bepalend voor het aanzicht van de nieuwe wijk en de dorpsrand. Aan het lint van De Leet worden daarom nieuwe voorkanten gemaakt. Daarachter is gekozen voor straatjes haaks op De Leet, waaraan wordt gewoond. Deze straatjes, die tot diep in de wijk doorlopen, zorgen voor zichtrelaties tussen woonomgeving en landschap en dienen tevens als doorsteek voor langzaam en snelverkeer.

De al gerealiseerde oostelijke rand ligt in de zone van de milieucontour en blijft daarom vrij van bebouwing. Dit gebied is ingericht als groenblauwe zone. Die zone vormt enerzijds een ruimtelijke buffer naar het hoveniersbedrijf en fungeert anderzijds als speelruimte en uitloopgebied voor de nieuwe wijk. De ontsluitingsweg loopt langs deze groenblauwe zone, afwisselend evenwijdig en haaks op de oude landschapsrichting en parallel aan de bestaande brede watergang. De groene buffer is ook op basis van de landschapsrichtingen ingericht.

De woningen maken een front naar de groenblauwe zone bij het hoveniersbedrijf en de ontsluitingsweg. In de zuidoosthoek is een smal bouwblok voorzien dat aan een zijde een front maakt naar de groene buffer rondom het hoveniersbedrijf en aan de andere zijde naar het open landschap.

Aan de zuidwestzijde vormt een groene zone de overgang naar bestaand bebouwd gebied. In deze zone is een bestaand groengebied met elzensingels en houtwallen opgenomen. Het nieuwe woongebied wordt zo geheel door groen omgeven, waardoor er zachte overgangen gemaakt worden naar de omringende bestaande bebouwing van Ursem en naar het open polderlandschap.

De bijzondere punten in de stedenbouwkundige structuur zijn voorzien van bebouwingsaccenten. Daarbij gaat het om de beide uiteinden van de ontsluitingsweg tussen Geesterland en De Leet en om twee accenten in de zuid- en westelijke groenzone die het einde van de zichtlijn naar de centrale groene ruimte markeren. Het accent bij de entree vanaf Geesterland is ruim in het groen gezet. Dit bijzondere punt binnen de structuur vormt zo een representatieve entree tot de wijk en gaat op fraaie wijze relaties aan met zowel Geesterland, de ontsluitingsweg, de groene buffer en watergang aan de zuidzijde en de groenblauwe zone aan de oostkant.

Binnen het plangebied van dit bestemmingsplan vallen de woningen tussen de bestaande kern van Ursem en de woningen van de eerste fase. Binnen het woongebied komt ook een woon-zorgvoorziening, op de plek van een van de bebouwingsaccenten. Verder wordt de groenblauwe zone met helofytenfilter aan de zuid- en westkant in het bestemmingsplan opgenomen.

4.3 Woningen

4.3.1 Woningtypen

Dit bestemmingsplan maakt de realisatie van circa 112 woningen en een woon-zorgvoorziening mogelijk. De woon-zorgvoorziening is voor mensen met een verstandelijke beperking. Er komen wooneenheden, gemeenschappelijke ruimtes en een activiteitenruimte die mogelijk los van het hoofdgebouw wordt gerealiseerd. Dit vormt een van de bebouwingsaccenten uit het stedenbouwkundig plan en wordt vormgegeven volgens de regels voor de maatschappelijke voorzieningen uit het beeldkwaliteitsplan voor De Tuinen.

Het beoogde programma voor de woningen bestaat uit rijwoningen in de categorie sociale huur, goedkope koop en middeldure koop, twee-onder-een-kapwoningen (middeldure koop en dure koop) en vrijstaande woningen en vrij kavels (dure koop). Daarnaast worden er rug-aan-rugwoningen (goedkope koop) en levensloopbestendige woningen (middeldure koop) gerealiseerd.

Het plan De Tuinen voorziet vrijwel uitsluitend in de behoefte van de kern Ursem. Dit betekent dat het woningbouwprogramma concreet afgestemd wordt op die behoefte, die onder meer blijkt uit de registratie van woningzoekenden uit Ursem. Om zo optimaal mogelijk de woningmarkt te kunnen bedienen zullen zoveel mogelijk categorieën woningen en woningtypes worden aangeboden. Met het beoogde programma resulteert dit in de verdeling 30% sociaal/goedkoop, 33% middelduur, 26% duur en 11% vrije kavels in een mix over het gebied. De hoofdstructuur is echter dermate flexibel dat daarbinnen met deze categorieën geschoven kan worden. Voorwaarde daarbij is dat er per fase een mix aan woningtypen gerealiseerd wordt.

4.3.2 Verantwoording ladder duurzame verstedelijking

In deze paragraaf wordt aangegeven hoe de ontwikkeling zich verhoudt tot de ladder voor duurzame verstedelijking en tot het provinciale, regionale en gemeentelijke woonbeleid. In de paragrafen 4.2, 4.5 en 4.6 wordt gemotiveerd op welke manier de ontwikkeling is ingepast in het Westfriesse landschap.

Met het doorlopen van de aangegeven vereisten (cursief in onderstaande tekst) uit het Afwegingskader wonen West-Friesland 2021 (AWF 2021) worden ook de stappen uit de ladder voor duurzame verstedelijking doorlopen. Een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling maakt onderdeel uit van de minimumvereisten van de Westfriesse basis. Hieronder wordt per criterium aangegeven hoe het plan eraan voldoet.

Westfriesse basis

Dit zijn de minimumvereisten waaraan elk plan moet voldoen.

- *Het plan past binnen de ambitie van 16.000 woningen aan zachte plancapaciteit.*

De kwantitatieve behoefte wordt bepaald door de indicatieve woningbehoefte uit de Noord-Hollandse bevolkingsprognose. Aanvullend hierop heeft de regio een aantal afspraken gemaakt. Een geactualiseerde regionale woningbouwprogrammering 2021-2030 is opgesteld. Voor dit kader zijn de prognoses aangehouden uit de provinciale behoefteprognose 2017-2040 waarbij de regio de cijfers tot 2030 heeft aangehouden.

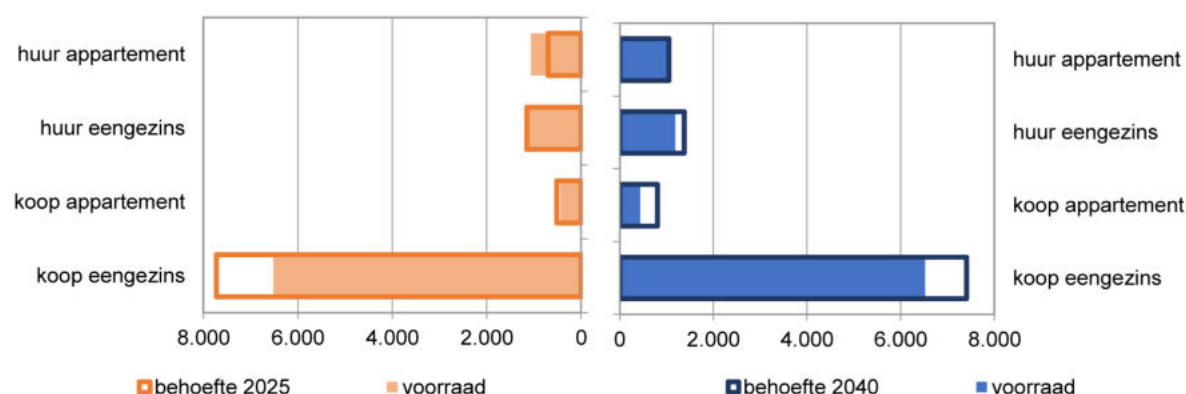
In de kwantitatieve woningbouwprogrammering West-Friesland 2021-2030 wordt voor de gemeente Koggenland aangegeven dat de harde plancapaciteit 319 woningen is en de zachte plancapaciteit 1559 woningen, in totaal is dit 1878. Met een huidige harde plancapaciteit van 319 woningen is hier dus ruimte voor een toename doordat de aantallen van De Tuinen deel 2 van de zachte naar de harde plancapaciteit overgaan. In het Woningbehoefte-onderzoek van Atrivé (2018) wordt aangegeven dat met name in Koggenland tot 2040 een grote groei (+15,4%) verwacht wordt in de huishoudensprognose. Relatief gezien wordt er daarom vooral veel extra woningbehoefte voorspeld in Koggenland (+1.370). De ca. 112 woningen die met dit bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt zijn onderdeel van het aantal voor De Tuinen. Dit project stond al in de gemeentelijke Structuurvisie 2009 - 2020 genoemd. Daarnaast is in het kader van de prealabele vraag die de gemeente aan de provincie heeft gesteld is door Gedeputeerde Staten (GS) bij brief van 5 november 2014 aangegeven dat het plan De Tuinen, zowel in kwantitatief als kwalitatief opzicht, past in de regionale behoefte. In het rapport Regionaal onderzoek vraaggestuurde woningbouwprogrammering 2013 - 2020 (Companen) is ter zake het volgende opgenomen: 'De gemeente Koggenland heeft nut en noodzaak van het Plan De Tuinen voldoende aangetoond. Dit plan is besproken in de ARO. De ARO was positief over het plan.' Deze aantallen woningen die voor De Tuinen mogelijk worden gemaakt zijn regionaal afgestemd en passen kwantitatief binnen de programmering van de regio.

Woningzoekenden hebben binnen Ursem, afgezien van nieuwbouw, weinig andere mogelijkheden om een woning te vinden. In januari 2022 stonden er in Ursem drie bestaande woningen te koop, allemaal grondgebonden woningen. Het grootste deel van de kwantitatieve behoefte zal door nieuwbouw vervuld moeten worden.

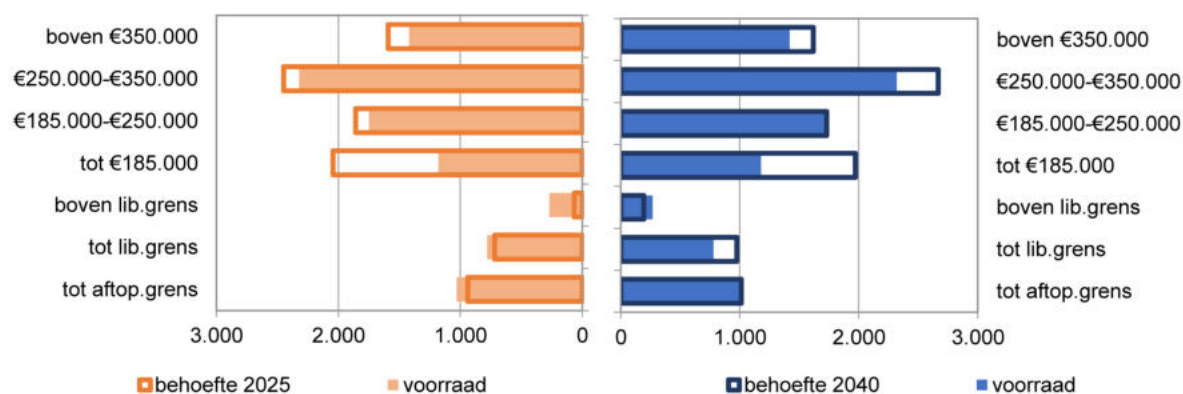
Behalve kwantitatief past het plan ook kwalitatief binnen de regionale behoefte. In het Woningbehoefte-onderzoek van Atrivé (2018) wordt aangegeven dat qua woningtype rijtjeswoningen en tweekappers onverminderd populair blijven tot 2025. Na 2025 verschuift de focus in de vraag naar appartementen met lift, als gevolg van de groeiende populatie oudere huishoudens. Overigens is het goed denkbaar dat een deel van de huishoudens met een voorkeur voor een appartement met lift ook prima uit de voeten kan met een grondgebonden nultredenwoning, of hier zelfs de voorkeur aan geeft boven een appartement. Het gaat deze doelgroep met name om een geschikte woning waar men comfortabel oud kan worden. Denk aan een hofjesachtige setting. In 2040 is de behoefte aan rij- en hoekwoningen weer afgenomen tot circa de huidige voorraad van dit woningtype, terwijl de behoefte aan vrijstaande woningen in 2040 verder is toegenomen. Deze trend is in lijn met de geconstateerde verschuiving van de koopvraag naar hogere prijssegmenten. Door de vergrijzing neemt naar verwachting de behoefte aan appartementen met lift en/of nultredenwoningen in 2040 ook fors toe. Naar woonmilieu uitgesplitst, is er vooral behoefte aan woningen in dorpse woonmilieus. De resultaten uit het onderzoek zijn specifiek voor Koggenland weergegeven in de onderstaande grafieken. Hieruit volgt het volgende beeld:

- I. Rekening houdend met woonwensen en verhuismobiliteit blijft de vraag naar sociale huurwoningen de komende jaren (tot 2027) min of meer gelijk (tot 2027 mogelijk een licht overschot t.o.v. de vraag, daarna tot 2040 een licht tekort t.o.v. de vraag).
- II. Opvallend is dat ondanks de vergrijzing nog steeds een vraag is naar grondgebonden woningen. Mogelijk spelen de volgende factoren. Allereerst blijft het aandeel gezinnen de komende jaren nog op peil en daarmee dus ook de vraag naar grondgebonden woningen. Verder wonen oudere huishoudens veelal nog in een grondgebonden koopwoning. Tegelijkertijd is de verhuismobiliteit van deze groep laag. Dit beperkt de doorstroming. Tot slot, is er vanuit starters nog steeds een sterke behoefte naar grondgebonden woningen.
- III. Aandacht is nodig voor de categorie goedkope koop, hier ligt de vraag fors hoger dan het aanbod.

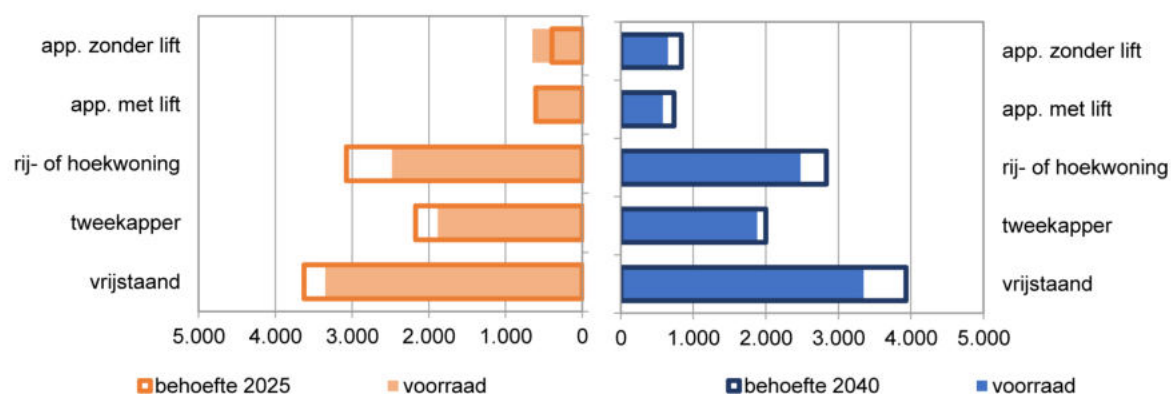
Woningbehoefte naar eigendom en woningtype gemeente Koggenland



Woningbehoefte naar eigendom en prijs



Woningbehoefte naar woningtype



Grafieken met woonwensen, bron Verkenning Wonen gemeente Koggenland

In het plan voor De Tuinen spelen groen, rust, ruimte en water een belangrijke rol en vanzelfsprekend maken duurzaamheid en een klimaatadaptieve inrichting onderdeel uit van de planvorming. Verder geeft het plan invulling aan een centrum-dorps woonmilieu. Er is in het plan aandacht voor zowel jongeren als senioren én voor doorstroming zodat woningen in de omliggende wijken voor starters vrijkomen. De rug-aan-rugwoningen voor starters sluiten goed aan bij de huidige vraag naar kleine, bereikbare woningen, met name onder jongeren. Er wordt met de realisatie van

levensloopbestendige woningen aangesloten bij de behoefte van senioren naar deze woningen, zoals aangegeven in de RAP en het Woningbehoefte-onderzoek. Voor beide geldt dat deze in de omgeving nog niet veel gerealiseerd zijn.

In de Woonvisie van de regio wordt aangegeven dat succesvolle wijken een bepaald DNA hebben (mix van woningtypen, bewoners, voorzieningen en inrichting van de openbare ruimte) die de basis is voor een leefbare en vitale wijk of buurt. Eentonige wijken zijn kwetsbaar, er wordt gestreefd naar differentiatie op wijkniveau en ongedeelde wijken, waar binnen één wijk verschillende inkomensgroepen wonen en passende woningen voor deze inkomens beschikbaar zijn. Met de verschillende typen woningen die in De Tuinen gefaseerd ontwikkeld worden wordt hieraan voldaan. De voorgenomen ontwikkeling van ca. 112 woningen in het tweede deel, bestaande uit verschillende woningtypes, draagt bij aan de kwaliteit van de woningvoorraad waarbij invulling wordt gegeven aan de aanwezige woningbehoefte met een onderscheidende en complementaire aanvulling op de bestaande woningvoorraad.

- *Het plan voldoet aan de voorwaarde dat 70% van de woningbouwplannen in de regio West-Friesland worden gerealiseerd in de krachtige kernen.*

Het plan sluit aan bij de bebouwing van Ursem. Dit is een van de krachtige kernen. Daarmee draagt het bij aan de genoemde zeventig procent.

- *Is getoetst en onderbouwd of realisatie binnenstedelijk mogelijk is?*

Het plangebied ligt binnen BSG en voldoet daarmee aan deze voorwaarde.

- *Als realisatie past binnen de regionale opgave, maar realisatie binnenstedelijk niet mogelijk is, is getoetst aan provinciale voorwaarden inzake beschermingsregimes, energieneutraal, klimaatadaptief, circulair bouwen, landschappelijke inpassing en mobiliteit.*

Het plangebied ligt binnen BSG, daarmee is toetsing aan de provinciale voorwaarden niet noodzakelijk.

Westfries vooruitdenken

Het plan moet aan vier van de acht onderstaande ambities voldoen. Bij de beantwoording hiervan is gerekend met onderstaand beoogd programma voor het plangebied.

20 rijwoningen (sociale huur)

8 rug-aan-rugwoningen (goedkope koop)

6 rijwoningen (goedkope koop)

10 rijwoningen (middeldure koop)

14 levensloopbestendige woningen (middeldure koop)

13 twee-onder-een-kapwoningen (middeldure koop)

22 twee-onder-een-kapwoningen (dure koop)

7 vrijstaande woningen (dure koop)

12 vrije kavels (dure koop)

Het bestemmingsplan kent een flexibele opzet, zodat aanpassingen van het programma in de toekomst bij een veranderende vraag, mogelijk is. Bij deze aanpassingen moet dan rekening worden gehouden

met de ambities uit het Westfries vooruitdenken.

- *Het plan levert een positieve bijdrage aan betaalbaar wonen.*

De gemeenten hanteren een prijsgrens van beneden de liberalisatiegrens voor huurwoningen en 85% van de NHG-grens voor koopwoningen. De gemeenten kijken of de lagere inkomens voldoende bediend worden. Minimaal 30% van de woningen in dit plan dienen hieraan te voldoen om op dit punt positief te scoren.

De 8 rug-aan-rugwoningen en 6 rijwoningen vallen in de categorie goedkope koop. De gemeente Koggenland past het instrument van startersleningen toe en daarnaast is de overdrachtsbelasting voor starters vervallen (Kopers van 18 tot 35 jaar betalen eenmalig geen overdrachtsbelasting bij aankoop van een woning. Vanaf 1 april 2021 geldt aanvullend dat de woning niet duurder mag zijn dan € 400.000). Hierdoor worden de rug-aan-rugwoningen bereikbaar voor starters. Daarnaast komen er in het plan 20 sociale huurwoningen. Met het huidige beoogde programma voor het tweede deel zijn er in totaal 34 woningen die in de categorie betaalbaar wonen vallen. Dit vormt 30% van het totale aantal woningen in het tweede deel. Het plan voldoet hiermee aan dit criterium.

- *Het plan voorziet in woningen in de vrije huursector voor middeninkomens.*

Hier voorziet het plan niet in.

- *Het plan levert een bijdrage aan het langer zelfstandig wonen.*

Een woning die geschikt is voor langer zelfstandig wonen is minimaal een 'rollatorgeschikte woning'. In het afwegingskader wordt aangegeven wat hieronder wordt verstaan. Indien 30% van de woningen rollatorgeschikte woningen zijn waarderen de gemeenten het plan op dit punt positief.

Het plan draagt met de 14 levensloopbestendige woningen bij aan het langer zelfstandig wonen. De wooncorporaties ambiëren voor de sociale huurwoningen een brede beukmaat. Ook de twee-onder-een-kapwoningen en de vrijstaande woningen bieden voldoende ruimte om op de begane grond een levensloopbestendige inrichting mogelijk te maken. Hiermee zijn er met het huidige stedenbouwkundige plan voor het tweede deel in totaal 76 van de 112 woningen die in de categorie 'rollatorgeschikte woning' kunnen vallen. Daarmee wordt aan dit criterium voldaan.

- *Het plan is circulair en energieneutraal.*

Het plan levert een positieve bijdrage aan duurzaamheidsdoelstellingen doordat het gasloos is en er voldaan wordt aan de BENG-norm. Het plan voldoet niet aan alle eisen die bij deze ambitie gesteld worden.

- *Het plan draagt bij aan klimaatadaptatie, een gezonde leefomgeving en verbetering van de natuur en het landschap.*

In het stedenbouwkundig plan is veel ruimte voor groen en water, waardoor klimaatadaptief bouwen en klimaatadaptatie in de openbare ruimte mogelijk is. In de klimaatstresstest van West-Friesland wordt voor het plangebied geen specifieke knelpunten aangegeven. In vergelijking met andere plaatsen in Nederland valt hittestress in Koggenland mee, Koggenland is een groene gemeente. Alleen bij het doorbreken van een primaire waterkering (dijken, dammen, duinen en kunstwerken die bescherming bieden tegen buitenwater) in Koggenland heeft het plangebied door de lage ligging een hoog risico. De kans hierop is zeer klein en doordat de meeste woningen uit meerdere verdiepingen bestaan is, naast evacuatie, vluchten naar een droge verdieping mogelijk.

Door de toevoeging van wandelpaden aan de bestaande structuur en het leggen van goede fiets- en voetgangersverbindingen met de voorzieningen van Ursem geeft het plan mogelijkheden tot bewegen en daarmee voor een gezondere leefwijze, niet alleen voor de nieuwe bewoners maar ook voor de

huidige inwoners.

Door de nieuwe groen-blauwe structuur die gecreëerd wordt, ontstaat er niet alleen een prettig woonmilieu voor mensen, deze milieus met veel overgangen bieden ook veel mogelijkheden voor de biodiversiteit. Het plan levert daarnaast nog een positieve bijdrage aan biodiversiteit doordat er natuurinclusief gebouwd wordt. Dit is in het beeldkwaliteitsplan opgenomen.

Het plan voldoet aan deze ambitie.

- *Nieuwe woningbouw wordt zoveel mogelijk gerealiseerd in de nabijheid van een OV-knooppunt.*

Het primaire doel is om binnen de gehele provincie gemiddeld 50% van nieuwe woningbouw binnen een straal van 1,2 km rondom OV-knooppunten te realiseren. Als secundair zoekgebied geldt een straal van 10 minuten fietsafstand van een OV-knooppunt, de zgn. 10-minuten fietsafstand contour. Ursem ligt niet in de nabijheid van een OV-knooppunt, het plan voldoet niet aan deze ambitie.

- *Het plan draagt bij aan de versnelling van de woningbouwproductie in Westfriesland.*

Een woningbouwplan scoort op deze ambitie indien er afspraken zijn gemaakt om het plan binnen 3 jaar na initiatief neming uit te voeren. Dit is voor het tweede deel van De Tuinen van toepassing, binnen drie jaar na het in procedure brengen van dit bestemmingsplan worden de woningen gebouwd.

- *Het plan draagt bij aan de aantrekkingskracht van de regio door het bieden van een aantrekkelijke onderscheidende woonomgeving.*

De aantrekkelijke woonomgeving is de meest genoemde vestigingsfactor onder nieuwkomers van buiten de regio. Met de woningen in een groene, waterrijke omgeving en in de buurt van de voorzieningen van Ursem biedt het plan De Tuinen woningen in een aantrekkelijke omgeving. Het plan voorziet in meerdere typen woningen: vrijstaande woningen, levensloopbestendige woningen, twee-onder-een-kapwoningen, rijwoningen en rug-aan-rug-starterswoningen. Specifieke doelgroepen die worden benoemd in het woonbehoeftesonderzoek van Atrivé zijn onder andere starters, startende huishoudens zowel binnen als buiten de regio, sociaal kwetsbare woningzoekenden en binnenlandse en buitenlandse werknemers. Voor met name de seniorenwoningen en de starterswoningen geldt dat deze in de omgeving nog niet veel voorkomen. Met de bouw van de rug-aan-rugwoningen voor starters en ruimte voor doorstroming zodat elders is de gemeente starterswoningen vrijkomen voorziet het plan in een genoemde doelgroep. Het woningtype van rug-aan-rugwoningen komt in de omgeving nog niet voor en is daarmee onderscheidend.

Voor het plan De Tuinen deel 2 geldt dat het voldoet aan vijf van de acht bovenstaande punten. Daarmee voldoet het plan aan de criteria van zowel de Westfriese basis als het Westfriese vooruitdenken. Hiermee wordt ook voldaan aan het woonbeleid van alle betrokken overheden.

4.4 Verkeer en parkeren

4.4.1 Verkeersstructuur

Belangrijk onderdeel van het totale plan van De Tuinen vormt de ontsluitingsweg richting De Leet. De nieuwe weg ligt in het eerste deel van De Tuinen. Deze weg is niet alleen een ontsluiting voor plan De Tuinen maar tevens voor de achterliggende woonwijk en het nieuw ontwikkelde centrumgebied. Als gevolg van de verschillende ontwikkelingen in het verleden en het intensiever worden van het autoverkeer is een uitermate ongewenste situatie ontstaan waarbij de afwikkeling van het verkeer door de bestaande woonwijken moet plaatsvinden. Het verkeer uit de oostelijke woonwijken moet eerst via een lus de hele wijk door, voordat het bij de ontsluitingswegen van het dorp aankomt. Die route heeft op veel plaatsen een relatief smal profiel en er wordt geparkeerd op de rijbaan. Dit heeft een negatieve invloed op de verkeersveiligheid en de leefbaarheid binnen de bestaande wijken. Om aan die ongewenste situatie een einde te maken is in de eerste fase de wijkontsluitingsweg Geesterland rechtstreeks doorgetrokken naar De Leet. Deze weg ontlast de smalle linten. De ontsluitingsweg heeft een geknikte verloop gekregen. Dit zorgt zowel verkeerstechnisch als ruimtelijk voor de beste inpassing. Vanaf de ontsluitingsweg zijn alle woonstraten te bereiken. In het plandeel dat met dit bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt komen aan de oostzijde twee toegangswegen vanuit De Tuinen deel 1 om het plangebied van deel 2 voor auto's te ontsluiten. Daarnaast komt er ook een rechtstreekse verbinding met De Leet vanuit deel 2.

Voor het aantal verkeersbewegingen binnen het plangebied is uitgegaan van 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' van Stichting CROW. Voor alle gehanteerde kencijfers is uitgegaan van een 'niet stedelijke' locatie in de bebouwde kom. Het plangebied betreft zowel vrijstaande en twee-onder-een-kapwoningen als tussen-/hoekwoningen. Er wordt een gemiddelde verkeersgeneratie van 7,8 per kavel gehanteerd. Voor het aantal van 112 woningen/appartementen zijn derhalve 874 verkeersbewegingen aangehouden. Bij de aanleg van de nieuwe ontsluitingsweg in het eerste deel van De Tuinen is met deze aantallen rekening gehouden. De wegen zijn goed in staat de toegenomen aantallen verkeersbewegingen te verwerken.

Langs de zuidkant van het plangebied komen daarnaast nog een verbinding voor langzaam verkeer naar de Noordgouw. Langs de noordkant komt een verbinding vanaf De Leet. Met deze routes zijn de omgeving en de voorzieningen daarin directer bereikbaar zijn voor langzaam verkeer.

4.4.2 Parkeren

In de woonwijk is voldoende ruimte opgenomen voor het parkeren. Daarbij is de gemeentelijke norm van 1,8 parkeerplaats per woning gehanteerd, waarvan 0,3 in het openbaar gebied ten behoeve van bezoekers. Dit is conform de normen zoals deze staan in de Nota parkeernormen gemeente Koggenland 2018, vastgelegd in het bestemmingsplan Parkeren (vastgesteld op 17 juni 2019).

Het parkeren wordt deels op eigen terrein en deels in het openbare gebied opgelost. Bij de woningtypen vrijstaand, twee-onder-een-kap- en geschakelde woningen en enkele hoekwoningen van rijen wordt er zoveel mogelijk op eigen terrein geparkeerd. Voor de overige woningen wordt er in de openbare ruimte geparkeerd. Daar waar de bouwvormen compacter zijn en de parkeerdruk hoog is, wordt haaksparkeren toegepast. Daar waar de parkeerdruk lager is, zijn de openbare parkeerplaatsen als langsparkerplaatsen in de straat uitgevoerd. In het stedenbouwkundig plan is zorgvuldig gekeken naar de parkeerverdeling waarbij ervoor is gezorgd dat er steeds voldoende parkeerplaatsen aanwezig zijn in

de directe nabijheid van de woning.

De aanleg van parkeerplaatsen (voor personenauto's, grotere voertuigen en gehandicaptenparkeren) geschiedt overeenkomstig de geldende richtlijnen uit het GVVP en met inachtneming van de geldende normen.

Bij de verdere uitwerking van het stedenbouwkundig plan wordt het aantal en type van woningen definitief gemaakt. Hierbij zal dan worden voldaan aan bovenstaande uitgangspunten voor het parkeren. Er zal daarbij rekening worden gehouden met het dan geldende beleid van de gemeente voor elektrische laadpalen.

4.5 Groen- en speelvoorzieningen

Het ontwerp van De Tuinen zorgt voor een volledige groene omkadering van het gebied. Aan de oost- en zuidzijde in de vorm van groene buffers, aan de westzijde in de vorm van het bestaande groen en aan de noordzijde in de vorm van de groenbermen aan De Leet en het aangrenzende landschap. De bestaande houtwallen en elzensingels aan de west- en zuidzijde blijven zoveel mogelijk behouden. Doordat de groene buffers ook als uitloopgebied fungeren schept dit de mogelijkheid om een 'groen omloopje' om de wijk te maken. Een belangrijke kwaliteit voor de nieuwe woonomgeving.

Deze groene randen vormen overgangszones, die zachte overgangen maken naar de omringende bestaande bebouwing van Ursem en naar het open polderlandschap. Zichtlijnen op het weidse landschap vormen een wezenlijk onderdeel van het plan en liggen veelal in het verlengde van de woonstraten. Het wonen in de polder is zo beleefbaar tot in het hart van de woonbuurt. Op deze manier wordt het plan verankerd en ingepast in het landschap.

In het plangebied van dit bestemmingsplan bevindt zich de groene buffer aan de westzijde, die bestaat uit het al bestaande groengebied.

De groene ruimte centraal in de wijk, het schakelpunt waar de zichtlijnen en de beide landschapsrichtingen samenkomen, ligt binnen dit plandeel. Deze groene ruimte vormt een toegevoegde kwaliteit en sluit aan op de andere Ursemse wijken, waar ook steeds woningen rond een groene ruimte zijn gegroepeerd. Het groen wordt zo ingericht dat het bijdraagt aan de klimaatadaptatie van de wijk en zorgt voor minder hittestress.

De groene zone aan de zuidzijde werkt als buffer naar de bestaande woningen, maar is daarnaast ook bruikbaar als uitloopgebied en zorgt samen met de andere randen voor een volledige groene omkadering van het gebied De Tuinen. Deze groenzone tussen bebouwd gebied en de nieuwe woonbuurt krijgt een natuurlijk en waterrijk milieu en sluit aan bij het karakter van het nabijgelegen bestaande groengebied. Het maakt gebruik van gebiedseigen landschapselementen zoals open water, drassige oevermilieus en inheemse boomsoorten.

4.6 Waterstructuur

De waterstructuur in De Tuinen bestaat voor een groot deel uit de bestaande watergangen. Daarnaast wordt er voornamelijk in de groengebieden water toegevoegd. Met name in de parkzone van deel 1 is er veel ruimte voor water, waarmee in de watercompensatie van het plan wordt voorzien. De bestaande primaire watergang blijft behouden, deze is van belang voor de waterhuishouding van de polder. Deze watergang wordt ingezet als ruimtelijke- en privéwoonkwaliteit, door er achtertuinen aan te situeren. Op de plaatsen waar de straten het water kruisen, is de watergang te ervaren vanuit de openbare ruimte.

Hiermee wordt aangesloten op de waterstructuur van Ursem, die nauw samenhangt met de cultuurhistorische ontstaanswijze. De watergangen zijn veelal de oorspronkelijke afwateringssloten, die al bij de ontginning van het landschap zijn gegraven. Deze watergangen met groene ruimten liggen inmiddels steeds aan de achterzijden van woningen.

4.7 Duurzaamheid

Een nieuwe stedelijke ontwikkeling dient aan de eisen voor duurzaam en klimaatneutraal bouwen te voldoen. De gemeente Koggenland richt zich voor duurzaamheid vooral op het besparen van energie en het duurzaam opwekken van energie. De gemeente wil daarom het bouwen van energieneutrale woningen en gebouwen stimuleren. Daarnaast zijn er projecten waarbij de gemeente een rol speelt als vergunningverlener, toezichthouder en mogelijk uitgever van de grond. De doelstelling wordt dan gerealiseerd door prestatieafspraken te maken met bouwpartijen. Dit vormt een onderdeel van het totale pakket aan afspraken over een te ontwikkelen locatie.

De Tuinen wordt een duurzame woonwijk. Dit blijkt onder andere uit:

- Een bijna energieneutrale (BENG) wijk;
- Aardgasvrij bouwen;
- Bezonning van de woningen;
- Het benutten van de daken van woningen en/of bergingen voor zonnepanelen en groen;
- Toekomstgericht bouwen met voldoende flexibiliteit en goed doordacht woningaanbod;
- Klimaatadaptieve maatregelen;
- De ruime dooradering van de wijk met water en groen;
- Het gebruik van streekeigen beplanting en oevermilieus met hoge natuurwaarde;
- De toepassing van hagen, bloemenweides en bloeiende beplanting in de woonomgeving;
- Goede verbindingen met voet- en fietspaden door de wijk;
- Natuurlijk spelen en speelaanleidingen;
- Afkoppeling van het hemelwater en aansluiten op open water;
- Natuurinclusief bouwen, waarbij rekening wordt gehouden met leef- en nestmogelijkheden nabij de woningen en in het openbaar gebied;
- Gebruik van duurzame materialen;
- Plaatsing openbare verlichting met LED lampen.

Binnen de regels voor de bestemmingen van dit bestemmingsplan is er voldoende ruimte opgenomen voor het aanbrengen van zonnepanelen, zonnecollectoren, e.d. Ook is in de bestemmingsomschrijving kleinschalige duurzame energiewinning opgenomen.

Door de opzet van het plan met veel ruimte voor groen en water is er voldoende mogelijkheid tot waterbuffering wat de waterrobuustheid en klimaatbestendigheid voor de toekomst groter maakt.

Klimaatadaptie

De Westfrieze gemeenten, waaronder de gemeente Koggenland, hebben zich geschaard achter de 'Intentieovereenkomst Klimaatbestendige Nieuwbouw Metropoolregio Amsterdam (MRA) en Noord-Holland'. Dat betekent dat klimaatbestendigheid - voorbereid zijn op onder andere hitte en wateroverlast - een standaard criterium wordt voor alle nieuwbouwplannen in Westfriesland. De zeven Westfrieze gemeenten hebben samen met het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier een klimaatadaptiestrategie vastgelegd voor de openbare ruimte. De ambities zijn vastgelegd in het Inspiratieboek Klimaatadaptie & Biodiversiteit Westfriesland (dd. 20 december 2022). In het beeldkwaliteitsplan deel 2 van De Tuinen, wordt eveneens op het aspect duurzaamheid ingegaan.

Voor klimaatadaptie zijn verschillende aspecten van belang. Deze zijn richtinggevend voor de verdere uitwerking van het stedenbouwkundig plan en voor het opstellen van het inrichtingsplan van de openbare ruimte.

Hitte

Uitgangspunt is 0,6 bomen per inwoner. De openbare ruimte zullen ruim voorzien zijn van bomen ten behoeve van de schaduwwerking en verkoeling.

Daken

Tenminste 50% van alle daken worden warmtewerend of verkoelend ingericht/gebouwd om opwarming van het stedelijk gebied te verminderen.

Schaduw

Er is tenminste 30% schaduw voor belangrijke langzaamverkeersroutes en verblijfsplekken in het plangebied tijdens de hoogste zonnestand in de zomer.

Koele plekken

Koele plekken (minimaal 200 m²) zijn op loopafstand (300 meter) aanwezig. Let wel Oersheim is niet vrij toegankelijk.

Water

De neerslag van een hevige bui (1/100 jaar, 70 mm in een uur) op privaatterrein wordt in het plangebied opgevangen en vertraagd afgevoerd. De berging wordt de eerste 24 uur daarna niet geleeft en is in maximaal 60 uur weer beschikbaar. Voor de technische uitwerking hiervan is onderzoek vereist in de uitwerkingsfase, waarbij rekening wordt gehouden met de specifieke grondslag.

4.8 Beeldkwaliteitsplan

Aan het bestemmingsplan is een beeldkwaliteitsplan gekoppeld. Het beeldkwaliteitsplan wil de kwaliteit waarborgen en verbeelden die uit de ruimtelijke verkenning en het stedenbouwkundig plan voor De Tuinen spreekt. Het vormt het toetsingskader voor de Welstand bij verdere uitwerking van het plan. In het beeldkwaliteitsplan worden verschillende themagebieden onderscheiden. Binnen elk van deze themagebieden wordt ingegaan op architectonische kenmerken, kleur- en materiaalgebruik van de bebouwing, erfafscheidingen, hoekoplossingen van de woningen die aansluiten op het openbaar gebied en de inrichting van de openbare ruimte.

Het beeldkwaliteitsplan is opgenomen als bijlage 1 van de Regels van dit bestemmingsplan en wordt aangehaald in de Regels, waarmee de juridische koppeling tussen beeldkwaliteitsplan en bestemmingsplan ontstaat. Daarmee is het beeldkwaliteitsplan geborgd in het bestemmingsplan.

Hoofdstuk 5 Milieu

5.1 Inleiding

Voor het bestemmingsplan is een aantal milieuaspecten, van belang voor het plangebied, nader bekeken. Aandacht is besteed aan geluidhinder afkomstig van wegverkeer, bedrijven en milieuzonering, bodem, externe veiligheid en luchtkwaliteit. Daarnaast is aandacht besteed aan de aspecten ecologie, archeologie en is een waterparagraaf opgenomen.

5.2 Bedrijven en milieuzonering

5.2.1 Wet- en regelgeving

Een goede ruimtelijke ordening voorziet in het voorkomen van voorzienbare hinder en gevaar door milieubelastende activiteiten. Sommige activiteiten die in een bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt, veroorzaken milieubelasting voor de omgeving. Andere activiteiten moeten juist beschermd worden tegen milieubelastende activiteiten. Door bij nieuwe ontwikkelingen voldoende afstand in acht te nemen tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en gevoelige functies (zoals woningen) worden hinder en gevaar voorkomen en wordt het voor bedrijven mogelijk gemaakt dat zij hun activiteiten duurzaam onder aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen. Voor het bepalen van de milieuzonering wordt gebruikgemaakt van de handreiking Bedrijven en milieuzonering (maart 2009) van de VNG. Richtafstanden gelden ten aanzien van de hinderaspecten geur, stof, geluid en gevaar en kunnen worden gezien als de afstand waarbij onaanvaardbare hinder van een milieubelastende activiteit voor gevoelige functies kan worden uitgesloten. In gebieden waar een menging van functies voorkomt, wordt uitgegaan van een kleinere richtafstand.

5.2.2 Situatie plangebied

De gewenste activiteit op de planlocatie is wonen. De situatie voor het plangebied is te vergelijken met het regime van omgevingstype 'rustige woonwijk'. In de nabijheid van het plangebied zijn hoofdzakelijk bestaande woningen gesitueerd. Langs De Leet liggen een aantal (agrarische) bedrijven. Hiervan heeft het hoveniersbedrijf aan De Leet 10a een composteringsinstallatie waarvoor een hindercirkel geldt. Voor de activiteiten aan De Leet 10a geldt ten aanzien van het aspect geur bij een omgevingstype 'rustige woonwijk' een aan te houden richtafstand van 100 meter. De nieuwe woningen in De Tuinen deel 2 liggen op een grotere afstand, ca. 150 m. Hiermee wordt aan de minimale richtafstand voldaan.

Voor de landbouwgrond aan de andere zijde van de toekomstige bebouwing aan De Leet ligt landbouwgrond en is sprake van een spuitzone. De spuitzone ligt voor de eerste lijn van de woningen op 40 meter afstand en valt daarmee binnen de 50 meter zonering. Deze spuitzone geeft geen problemen voor de woningen aan De Leet, omdat het spuiten niet tot pal aan het water plaatsvindt. Bij het spuiten wordt door de voertuigen immers afstand gehouden tot het talud. Het landbouwbedrijf moet zorg dragen voor het vrijhouden van de waterkant aan de zijde van de landbouwgrond. Tussen de landbouwgronden en de locatie ligt een rijweg (De Leet) die begrensd is door kantsloten en begeleid is door een dubbelzijdige bomenrij. Deze dubbelzijdige bomenrij heeft een afschermdende werking.

5.2.3 Conclusie

Het plangebied betreft een woongebied. De bedrijven buiten het plangebied bevinden zich op voldoende afstand van de toekomstige woningen en vormen daardoor geen belemmering. Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor het uitvoeren van het bestemmingsplan.

5.3 Bodem

5.3.1 Wet- en regelgeving

Met het oog op een goede ruimtelijke ordening is onderzoek noodzakelijk naar de bodemgesteldheid in het projectgebied. In de bouwverordening is wettelijk geregeld dat bouw pas kan plaatsvinden als de bodem geschikt is (of geschikt is gemaakt) voor het beoogde doel. Daarom moet bij iedere nieuwbouwactiviteit de bodemkwaliteit door middel van onderzoek in beeld worden gebracht. Het bodemonderzoek mag niet meer dan vijf jaar oud zijn en moet een vastgestelde informatiekwiteit bieden. Bij functiewijzigingen dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde functie. Nieuwe bestemmingen dienen bij voorkeur op voor woningbouw geschikte grond te worden gerealiseerd.

5.3.2 Situatie plangebied

Voor het bestemmingsplan is een bodemonderzoek uitgevoerd (Verkennd bodemonderzoek plangebied De Tuinen, Landview, 11 maart 2021, bijlage 1). Het bodemonderzoek is uitgevoerd volgens de NEN 5740 richtlijnen voor een (grootschalig) nietverdachte locatie. De grond is, in verband met het van kracht worden van het tijdelijk handelingskader voor hergebruik PFAS houdende grond en baggerspecie (d.d. 8 juli 2020), tevens onderzocht op PFAS.

Het algemene, kenmerkende bodemprofiel op de locatie tot een diepte van circa 2,8 m -mv bestaat overwegend uit sterk tot uiterst siltige klei op kleiig, zeer fijn zand. Ter plaatse van de voormalige sloten is geen afwijkend bodemprofiel aangetroffen. Alleen in boring R20 is een sliblaag aangetroffen. Ter plaatse van boring 9 is een laag baksteen met kolengruis (geen bodem) en bij de boringen 25 en 27 zijn bijmengingen met baksteen aangetroffen. Tijdens het veldwerk zijn verder zintuiglijk geen verontreinigingen, bodemvreemd of anderszins afwijkend materiaal waargenomen.

Uit de analyses van de grond zijn in de bovengrond plaatselijk lichte verhogingen van kwik, lood en of som PAK geconstateerd. In de ondergrond zijn geen verhogingen van de onderzochte stoffen aangetroffen. Op basis van het tijdelijk handelingskader valt de onderzochte grond op de locatie in de bodemkwaliteitsklasse "landbouw/natuur", wanneer toegepast op een landbodem boven grondwaterstand. De grond is toepasbaar in gebieden met bodemfunctieklasse "landbouw/natuur, wonen of industrie". In het grondwater zijn lichte verhogingen van barium, molybdeen en of zink aangetroffen.

De hypothese dat geen bodemverontreiniging aanwezig is, behalve mogelijk van nature verhoogde concentraties, wordt in het onderzoek niet geheel bevestigd. In (delen van) Nederland worden in het grondwater veelvuldig verhoogde concentraties arseen en of barium geconstateerd, waarvoor een natuurlijke oorzaak wordt verondersteld. In het kader van verkennend bodemonderzoek wordt aan een vervolgonderzoek geen hoge prioriteit gegeven. Op het agrarische deel zijn de aangetroffen verhogingen dusdanig gering of verklaarbaar uit omgevingsfactoren, dat voor het instellen van een vervolgonderzoek geen aanleiding wordt gezien. Er wordt wel geadviseerd om, na het beëindigen van de activiteiten van de zorglocatie, de bodem ter plaatse van de paardenbak aanvullend te onderzoeken om na te gaan of alhier verhogingen of bodemvreemde materialen aanwezig zijn. Ter plaatse van de depotlocatie wordt geadviseerd om na afloop van dit gebruik opnieuw bodemonderzoek uit te voeren, waarbij extra aandacht dient te gaan naar het nu aangetroffen puin bij boring 9 en de kwaliteit van de bodem onder de huidige klinkerbestrating en de betonplaat.

Bij graafwerkzaamheden op het terrein kunnen er beperkingen in de mogelijkheid tot hergebruik van eventueel vrijkomende grond buiten de locatie bestaan. Voor hergebruik van grond buiten de locatie is

het Besluit Bodemkwaliteit van toepassing.

Tijdens het onderzoek is zintuiglijk op het maaiveld en in de bodem geen asbestverdacht (plaat)materiaal of potentieel asbestverdacht puin aangetroffen. Wel bleek tijdens het veldwerk het dak van de stal van de zorglocatie voorzien te zijn van asbestverdachte dakbedekking. Tijdens een verkennend bodemonderzoek (NEN 5740) wordt de bodem niet specifiek op asbest onderzocht. Geadviseerd wordt om, na sloop van de stal van de zorglocatie, alhier een verkennend asbestonderzoek conform NEN 5707 uit te voeren. Ook dient asbestonderzoek uitgevoerd te worden ter plaatse van het aangetroffen puin op de depotlocatie.

5.3.3 Conclusie

Voor de locaties waar geadviseerd wordt nader of nieuw onderzoek uit te voeren na sloop of beëindiging van de functie zal dit uitgevoerd worden voor de aanvraag van de omgevingsvergunningen voor de woningen op die locaties. Het aspect bodem vormt geen belemmering voor het uitvoeren van het bestemmingsplan.

5.4 Cultuurhistorie en archeologie

5.4.1 Wet- en regelgeving

De Monumentenwet 1988 is op 1 juli 2016 overgegaan in de Erfgoedwet. De Erfgoedwet vormt samen met de Omgevingswet het wettelijke fundament voor de cultuurhistorie in Nederland. In de Erfgoedwet is vastgelegd hoe met ons erfgoed wordt omgegaan, wie welke verantwoordelijkheden daarbij heeft en hoe het toezicht daarop wordt uitgeoefend. De Erfgoedwet bundelt bestaande wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed in Nederland. Bovendien zijn aan de Erfgoedwet een aantal nieuwe bepalingen toegevoegd. Het beschermingsniveau zoals die in de oude wetten en regelingen golden blijven gehandhaafd. Onderdelen van de Monumentenwet die de fysieke leefomgeving betreffen, worden overgeheveld naar de Omgevingswet die in 2021 van kracht wordt. Voor deze onderdelen is een overgangsregeling in de Erfgoedwet opgenomen voor de periode 2016-2021. Het betreft dan:

1. Vergunningen tot wijziging, sloop of verwijdering van rijksmonumenten
2. Verordeningen, bestemmingsplannen, vergunningen en ontheffingen op het gebied van archeologie
3. Bescherming van stads- en dorpsgezichten

Zaken zoals het certificeringsstelsel en de aanwijzing van archeologische rijksmonumenten blijven in de Erfgoedwet.

Per 1 januari 2012 is de Modernisering Monumentenwet doorgevoerd via een wijziging van artikel 3.6. lid 2 van Besluit ruimtelijke ordening. In de toelichting van een bestemmingsplan moet voortaan het volgende worden opgenomen: Een beschrijving van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden. Hierdoor dienen cultuurhistorische waarden dus uitdrukkelijk te worden meegewogen bij het vaststellen van bestemmingsplannen. Gemeenten zullen een inventarisatie moeten (laten) maken van alle cultuurhistorische waarden in een bestemmingsplangebied, dus niet alleen de archeologische waarden. Daarnaast moeten ze aangeven welke conclusies ze daaraan verbinden en op welke wijze ze deze waarden borgen in het bestemmingsplan. Dit is één van de pijlers van de Modernisering Monumentenzorg (MoMo).

De Rijksdienst helpt gemeenten om hieraan te voldoen met de Handreiking erfgoed en ruimte. Hierin staat hoe gemeenten zo'n inventarisatie en analyse kunnen uitvoeren. Ook wordt in deze handreiking

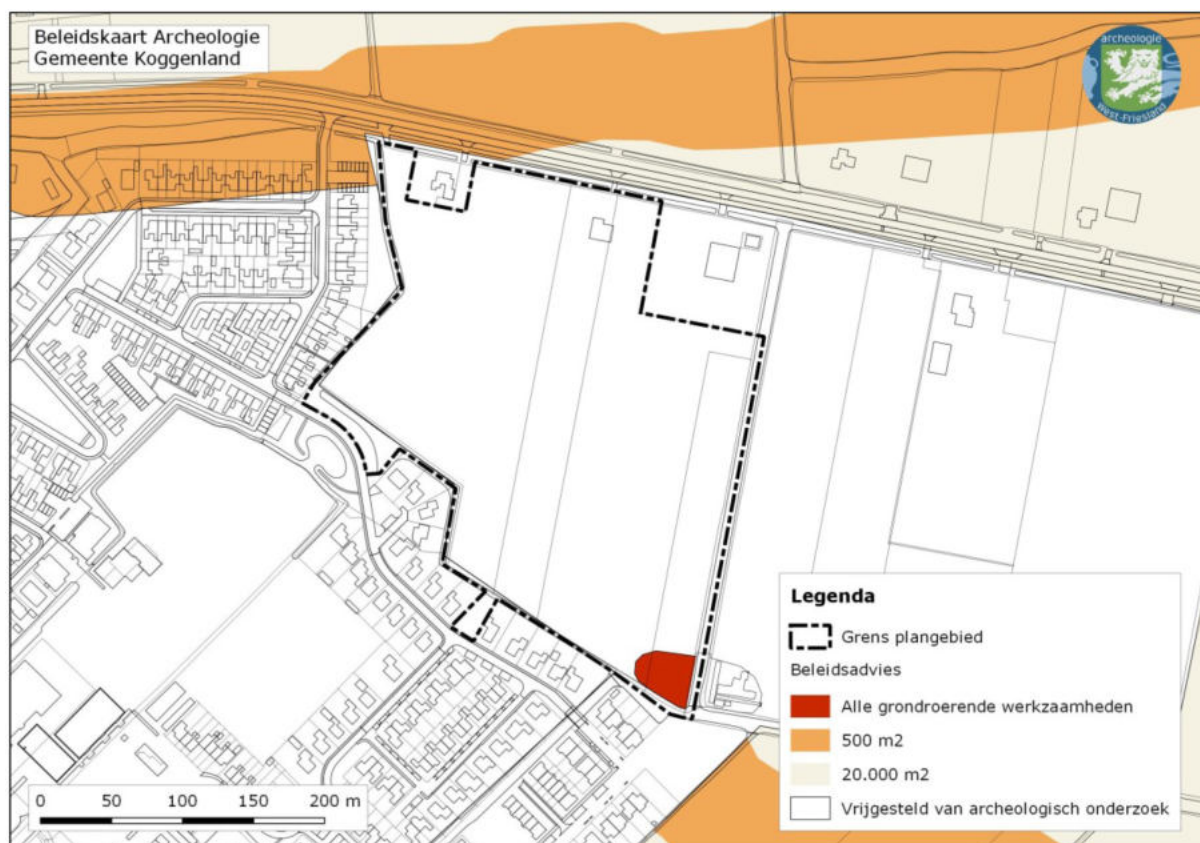
aangegeven op welke wijze gemeenten cultuurhistorische waarden kunnen opnemen in een bestemmingsplan, compleet met voorbeeldbepalingen.

5.4.2 Situatie plangebied

Archeologie

In 2012 is door de gemeenteraad van Koggenland de gemeentelijke archeologische beleidskaart vastgesteld. Deze archeologische kaart is in 2012 vervaardigd door Archeologie West-Friesland.⁶ In 2016 is de kaart en de bijbehorende toelichting⁷ aangescherpt ten behoeve van de herziening Bestemmingsplan Landelijk Gebied.⁸ Op de beleidskaart is aangegeven waar de bekende archeologische waarden zich bevinden en welke archeologische verwachtingen er zijn. De waarden en verwachtingen zijn gecombineerd met een beleidsadvies per zone. Voor het bestemmingsplan heeft Archeologie West-Friesland een advies uitgebracht (Archeologisch Advies BP De Tuinen deel 2, Ursem, Archeologie West-Friesland, 13 januari 2021, bijlage 2).

Het bestemmingsplangebied De Tuinen deel 2 is op de beleidskaart archeologie grotendeels vrijgesteld van archeologisch onderzoek. In de zuidoosthoek zijn de resten van een middeleeuwse woongrond aanwezig met daarin de resten van verschillende huisplaatsen. Hier dient rekening te worden gehouden met het aspect archeologie bij alle grondroerende werkzaamheden.



Uitsnede Beleidskaart Archeologie, plangebied zwart omkaderd

De oostelijke helft van de woongrond is voor een groot deel onderzocht in 2012. Ter hoogte van de westelijke helft van de middeleeuwse woongrond dient een dubbelbestemming Waarde - Archeologie te

worden opgenomen zonder vrijstellingsgrens.

Vanuit het gemeentelijk beleid wordt geadviseerd om de archeologisch waardevolle zone in situ te behouden. Dit kan door de zone in te passen in het inrichtingsplan. Geadviseerd wordt om archeologie-vriendelijk te bouwen, dat wil zeggen de bodem niet te verstoren. Een archeologie-vriendelijk bouwplan kan worden getoetst door Archeologie West-Friesland en dient te worden goedgekeurd door de gemeente.

Een niet archeologie-vriendelijk bouwplan houdt in dat de huidige situatie van de bodem zal worden verstoord tijdens het bouwproces. Onder bodemverstoring wordt verstaan:

- vorstranden dieper dan 30 cm;
- het aanbrengen van funderingspalen, damwanden, grondverbeteringen, groutankers, etc;
- bodemsaneringen, tijdelijke uitplaatsing van vervuilde grond;
- kelders, ondergrondse reservoirs, overmatige boringen voor diverse onderzoeken en bijvoorbeeld wkk installaties;
- kruipruimtes;
- vijvers/watercompensaties;
- sloten en andere ingravingen;
- kabels en leiding-tracés vanaf maaiveld.

Er is een archeologisch onderzoek opgesteld door de dienst Archeologie West-Friesland (Vrijgavedocument Archeologie, Ursem, Archeologie West-Friesland, 1 december 2021, bijlage 3). Uit dit onderzoek komt naar voren dat de voorgenomen ingreep is vrijgesteld van archeologisch onderzoek. Ten behoeve van de waarnemingen dient wel in de omgevingsvergunning te worden opgenomen dat Archeologie West-Friesland toekomstige graafwerkzaamheden wil monitoren.

Cultuurhistorie

In 2012 is een beeldkwaliteitsplan opgesteld voor het landelijk gebied binnen de gemeente Koggenland. Het plangebied valt binnen Polder Ursem en ligt in een overgangsgebied met een halfopen landschap. Deze overgangsgebieden worden gekenmerkt door de aanwezigheid van gemengde functies: kassengebied, recreatieve functies en grootschalige agrarische bedrijfsgebouwen. Deze landschappen hebben een meer besloten karakter en staan onder een hogere verstedelijkingsdruk.

De Polder Ursem wordt beschreven in het beeldkwaliteitsplan. Het wordt gekenmerkt door rechte percelen. Het plangebied ligt in het half besloten landschap ten zuiden van de Noorddijkerweg. Ten noorden van de Noorddijkerweg is er een open landschap, hiervoor is het beleid dat deze openheid behouden moet worden. De linten aan de Noorddijkerweg en De Leet geleiden de polder in kleinere delen. Voor deze structuurbepalende landschapselementen is het beleid dat de doorzichten vanuit de lintstructuur op het landschap en de ruimtelijke onderbrekingen in lintstructuur behouden moeten blijven, kleinschalige beplantingen ter beschutting van kernen en linten en het behouden van de kleinschaligheid van de bebouwing en de erven als beeldbepalende karakteristiek. Karakteristieke dijklichamen moeten behouden of versterkt worden en langs de dijken dient een open zone van 100 m gehandhaafd te blijven. Ook het kronkelend verloop van watergangen moet zoveel mogelijk behouden blijven.

Binnen het plangebied zijn geen kronkelende waterlopen meer aanwezig. In het stedenbouwkundig plan voor het gehele gebied van De Tuinen is gekozen voor een combinatie van de oude landschapsstructuur in noordoostrichting met de nieuwe landschapsstructuur haaks op De Leet. Hierdoor ontstaan er doorzichten richting het landschap. Binnen het plangebied bevinden zich geen stolpboerderijen of

andere cultuurhistorisch waardevolle objecten.

5.4.3 Conclusie

Het aspect archeologie en cultuurhistorie vormt geen belemmering voor het uitvoeren van het bestemmingsplan.

Ten behoeve van de waarnemingen dient wel in de omgevingsvergunning te worden opgenomen dat Archeologie West-Friesland toekomstige graafwerkzaamheden wil monitoren.

5.5 Ecologie

5.5.1 Wet- en regelgeving

Per 1 januari 2017 is de nieuwe Wet Natuurbescherming (WNB) van kracht. De Natuurbeschermingswet 1998, de Flora- en faunawet en de Boswet worden in deze wet geïntegreerd. In de WNB is zowel de soortbescherming van wilde flora en fauna geregeld als de gebiedsbescherming die veelal voortkomt uit bepalingen van de Europese Habitatrichtlijn (HRL) en Vogelrichtlijn (VRL). De provincies zijn, op enkele uitzonderingen na, het bevoegd gezag van de wet. De provincies organiseren de ontheffingsverlening en handhaving.

Ruimtelijke ontwikkeling en (her)inrichting zoals het bouwen van woningen of het dempen van wateren kan beschadiging of vernieling tot gevolg hebben van de voortplantings- en rustplaatsen van de in het gebied voorkomende (beschermde) soorten. Dit hangt af van de fysieke uitvoering daarvan en de periode waarin het project plaatsvindt. In bepaalde gevallen moet dan ontheffing voor de WNB verkregen worden. De vraag of de ontheffing kan worden verleend zal worden beoordeeld door het bevoegde gezag (veelal de provincie waarin het plangebied is gelegen).

De WNB regelt ook de gebiedsbescherming van Natura 2000 gebieden. De provincies kunnen ook andere gebieden aanwijzen vanwege landschappelijke en/of natuurlijke waarden, zoals het Natuur Netwerk Nederland (NNN). In de bescherming worden ook de gevolgen van de stikstofdepositie door de geplande ontwikkeling op de beschermde gebieden meegenomen.

In 2009 werd afgesproken het stikstofprobleem 'programmatisch' te gaan aanpakken. Dit heeft geleid tot 'Programma Aanpak Stikstof' (PAS). Met het PAS is ontwikkelingsruimte beschikbaar gesteld voor nieuwe economische ontwikkelingen. Tegelijkertijd zijn met het PAS maatregelen vastgesteld waarmee geborgd wordt dat de natuurlijke kenmerken van de natuurgebieden niet worden aangetast. Naar aanleiding van de uitspraak van de Raad van State op 29 mei 2019 is de basis voor het verlenen van vergunningen onder het PAS komen te vervallen. Vergunningen kunnen nu nog slechts kunnen worden verleend indien is aangetoond dat er géén sprake is van (een toename van) stikstofdepositie op een Natura 2000-gebied. Met het programma AERIUS Calculator wordt de depositie van stikstofverbindingen in de vorm van ammoniak (NH₃) en stikstofoxiden (NO_x) op het oppervlak van de omliggende Natura 2000-gebieden inzichtelijk gemaakt. Bij een projecteffect kleiner dan of gelijk aan 0,00 mol/ha/jaar zorgt het beoogde plan niet voor een significante toename in stikstofdepositie en worden negatieve effecten uitgesloten.

In de WNB is daarnaast de bescherming van houtopstanden (bossen, rijenbeplantingen, houtwallen, heester- en struikheiden, struwelen of beplantingen van bosplantsoenen) geregeld. Dit is van toepassing als er kap nodig is van een houtopstand die buiten de vastgestelde bebouwde kom houtopstanden ligt en die groter is dan 10 are (1.000 vierkante meter) of voor bomen in een rijbeplanting van 20 bomen of meer.

Een belangrijke bepaling van de WNB is de zorgplicht die stelt dat “een ieder die weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat door zijn handelen of nalaten nadelige gevolgen voor een Natura 2000-gebied, een bijzonder nationaal natuurgebied of voor in het wild levende dieren en planten kunnen worden veroorzaakt, verplicht is dergelijk handelen achterwege te laten voor zover zulks in redelijkheid kan worden gevergd, dan wel alle maatregelen te nemen die redelijkerwijs van hem kunnen worden gevergd teneinde die gevolgen te voorkomen of, voor zover die gevolgen niet kunnen worden voorkomen, deze zoveel mogelijk te beperken of ongedaan te maken.”

5.5.2 Situatie plangebied

Er is een quickscan in het kader van de huidige natuurwetgeving voor het plangebied uitgevoerd (De Tuinen deel 2 te Ursem, Toetsing in het kader van de natuurwetgeving, Van der Goes en Groot, 26 januari 2021, bijlage 4). Hierin is gekeken naar beschermde soorten, beschermde gebieden en houtopstanden.

Soortbescherming

Het onderzoeksgebied is in potentie geschikt voor beschermde soorten amfibieën, vogels, grondgebonden zoogdieren en vleermuizen.

In het plangebied kunnen broedvogels met niet-jaarrond beschermde nesten voorkomen. Voor de verwachte aanwezige broedvogels dienen werkzaamheden waarbij nesten vernield of verstoord kunnen worden, buiten het broedseizoen plaats te vinden. Een ontheffing is voor broedvogels dan niet nodig. Het broedseizoen loopt ruwweg van half maart tot half juli.

In het plangebied kunnen jaarrond beschermde verblijfplaatsen van vogels voorkomen, namelijk die van Huismus, Sperwer en Ransuil. Omdat negatieve effecten door de werkzaamheden niet uit te sluiten zijn, is onderzoek naar voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van deze vogelsoort(en) noodzakelijk. Worden tijdens vervolgonderzoek volgens geldende richtlijnen dergelijke verblijfplaatsen gevonden, dan dient een ontheffingsaanvraag te worden ingediend, waarin passende mitigerende en compenserende maatregelen worden beschreven. Indien aan de bomenrij waar een nest is aangetroffen gewerkt gaat worden tijdens het broedseizoen, of als werkzaamheden aan de boom zelf nodig zijn, wordt aanbevolen om eerst vervolgonderzoek uit te voeren naar het mogelijke gebruik van dit nest door Sperwer of Ransuil. Voor het mogelijk incidentele terreingebruik van het plangebied door vogels met jaarrond beschermde nesten (Buizerd en Boomvalk), wordt geen negatief effect verwacht van de ingreep omdat het plangebied slechts een klein deel uitmaakt van een veel groter leefgebied en in de naaste omgeving veel vergelijkbaar of beter biotoop aanwezig is. Het plangebied biedt geen essentieel leefgebied voor deze soorten en ze kunnen gemakkelijk uitwijken.

In het onderzoeksgebied kunnen beschermde amfibieën en grondgebonden zoogdieren voorkomen die zijn beschermd onder de Habitatrichtlijn of als 'andere soort'. Het gaat om de Rugstreeppad en kleine marterachtigen. Omdat negatieve effecten door de werkzaamheden niet uit te sluiten zijn, is onderzoek naar voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van deze soorten noodzakelijk. Worden tijdens de veldinventarisatie volgens landelijk geldende richtlijnen, protocollen, soortstandaarden en/of kennisdocumenten een of meer van deze soorten aangetroffen, dan dient een ontheffingsaanvraag te worden ingediend, waarin passende mitigerende en compenserende maatregelen worden beschreven.

Het open gebied met verspreide bosschages is zeer geschikt voor foeragerende vleermuizen. Omdat na realisatie van de plannen de beschutting zal toenemen vanwege de ontwikkelde begroeiing en gerealiseerde bebouwing is onduidelijk of er een negatief effect mogelijk is op foeragerende vleermuizen.

Na de ontwikkeling zal het terrein opnieuw geschikt worden voor foeragerende vleermuizen. Vanwege de omvang van het plangebied wordt aanbevolen onderzoek te doen naar het terreingebruik van vleermuizen. Het plangebied kan gebruikt worden als onderdeel van een vliegroute door vleermuizen. Bij de kap van bomen en aanleg van toegangswegen zouden deze vliegroutes onderbroken en verstoord kunnen worden. Het is derhalve noodzakelijk om vervolgonderzoek uit te voeren naar de aanwezigheid van vliegroutes van deze soorten. Als een essentiële vliegroute van vleermuizen aanwezig is dienen vervangende en geschikte doorlopende lijnstructuren in het landschap te worden aangeboden. Er is tijdelijke compensatie en permanente compensatie noodzakelijk. Er dient een ontheffing te worden aangevraagd waarbij in een op te stellen 'Activiteitenplan' deze maatregelen worden uitgewerkt.

Gebiedsbescherming

Het plangebied ligt op meer dan 3,5 kilometer afstand van het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied, de Eilandspolder. Gezien de grote afstand, afscherming en de uit te voeren werkzaamheden worden op voorhand geen directe negatieve gevolgen verwacht van de plannen zoals licht, geluid of optische verstoring. Er hoeft hiernaar geen nadere toetsing uitgevoerd te worden. Het geplande project leidt tot verhoogde emissie van stikstof. Er is een berekening nodig van de hierdoor veroorzaakte extra depositie van stikstof op gevoelige habitattypen in nabijgelegen Natura 2000-gebieden.

Het plangebied ligt niet binnen de begrenzing van het NNN, inclusief de zogenaamde verbindingzones die verschillende NNN-gebieden kunnen verbinden. Er kunnen geen negatieve effecten door de plannen op het NNN gebied optreden. De plannen hoeven verder niet getoetst te worden aan beschermde waarden binnen dit netwerk.

Het gebied is niet begrensd als een Bijzonder Provinciaal Landschap. Er is geen negatief effect mogelijk op het BPL, een nadere toetsing is niet nodig.

Houtopstanden

Er worden geen buiten de (volgens de Wnb bepaalde) bebouwde kom gelegen beplantingen gekapt, groter dan 1000 m². Indien het plan niet voorziet in het kappen van meer dan 20 bomen in een rijbeplanting wordt het plangebied niet beschermd als bijzondere houtopstand. Indien er meer dan 20 bomen in een rijbeplanting worden gekapt is sprake van een bijzondere houtopstand waarbij het aanvragen van een vergunning noodzakelijk is.

Nader onderzoek

Voor de mogelijk aanwezige beschermde soorten is een nader onderzoek uitgevoerd (De Tuinen te Ursem, Inventarisatie beschermde soorten in het kader van de natuurwetgeving, Van der Goes en Groot, 21 oktober 2021, bijlage 5). Hieruit is gebleken dat er geen Huismussen zijn waargenomen in het plangebied. Er waren geen nestplaatsen aanwezig. De waargenomen Huismussen in de omgeving van het plangebied toonden in het geheel geen binding het plangebied zelf. Er kunnen daarom geen negatieve gevolgen zijn door de plannen voor de Huismus. Er zijn geen Ransuilen of Sperwers waargenomen op of bij het bestaande nest in het plangebied. Omdat de soorten ontbreken kunnen geen negatieve gevolgen worden voorzien door de plannen voor deze soorten. Voor de overige broedvogels geldt dat in het plangebied geen vogelsoorten met jaarrond beschermde verblijfplaatsen aanwezig zijn. Er kunnen in de bebouwing van de schuur of het omliggend groen in het broedseizoen wél andere soorten broedvogels vestigen met niet-jaarrond beschermde nesten. Dergelijke vogelnesten kunnen

worden vernield bij ecologisch gevoelige werkzaamheden zoals het rooien en kappen van struiken en bomen, diverse graafwerkzaamheden of het verwijderen van de vegetatietoplaag of de bebouwing. Men dient deze activiteiten waarbij nesten verstoord of vernield kunnen worden daarom buiten het broedseizoen plaats te doen vinden, dus niet van grofweg 15 maart tot 15 juli. Deze periode is afhankelijk van bijvoorbeeld het weer en de betrokken soorten. Als onverhoopt buiten deze periode vogels broedend aanwezig zijn, dienen werkzaamheden plaatselijk te worden uitgesteld. De Ekster (broedend aangetroffen in het plangebied) is een zogenaamde “categorie 5-soort”. Gezien de aanwezige biotopen in de nabijheid van het plangebied zullen de aanwezige Eksters kunnen uitwijken naar alternatief leefgebied. Er gelden geen zwaarwegende feiten of ecologische omstandigheden die een jaarrond beschermde status van nesten van deze soorten rechtvaardigen. Overigens geldt ook voor deze soorten dat activiteiten waarbij nesten verstoord of vernield kunnen worden buiten het broedseizoen plaats moeten vinden. Wanneer toch in het broedseizoen gewerkt gaat worden is het mogelijk – voorafgaand aan het broedseizoen of voorafgaand aan de vestiging van broedvogels – het plangebied ongeschikt te maken als (nog) geen nesten aanwezig zijn.

Voor de Vleermuizen geldt dat er tijdens de inventarisaties geen verblijfplaatsen van vleermuizen zijn aangetroffen in het plangebied, er zijn geen negatieve effecten van de ingreep op verblijvende vleermuizen mogelijk. Het foerageergebied binnen het plangebied maakt slechts een klein deel uit van een veel groter foerageergebied en is geen ‘essentieel’ deel van het leefgebied. De vleermuizen kunnen derhalve uitwijken. Na realisatie van de plannen zal vanwege de ontwikkelde begroeiing en gerealiseerde bebouwing de beschutting toenemen en zal het terrein geschikt blijven voor foeragerende vleermuizen. De tijdelijke achteruitgang van foerageermogelijkheden is vanwege de grootte van het foerageergebied zeer beperkt en kan opgevangen worden omdat vleermuizen kunnen uitwijken naar vergelijkbaar en beter foerageergebied in de omgeving.

Het plangebied wordt gebruikt door marterachtigen. Het betreft een Bunzing. Deze bunzing is één keer op een camera waargenomen. Er zijn geen sporen zoals aangevreten voedsel of ontlasting in het plangebied zijn gevonden en er zijn geen sporen in de buizen waargenomen. Het leefgebied van een Bunzing is groot. Ook leven Bunzingen veel in tuinen en erven die aan de rand van de bebouwing liggen. Bunzingen verblijven graag in schuren met hooi, in houtstapels of tussen opgeslagen materialen. Omdat er in het plangebied geen schuren met hooi staan en geen opgeslagen materialen aanwezig zijn, wordt geconcludeerd dat de Bunzing niet in het plangebied verblijft, maar het plangebied incidenteel gebruikt en dit niet als essentieel leefgebied voor de Bunzing kan worden aangemerkt. Er is voor kleine marterachtigen geen ontheffing nodig van de Wnb bij uitvoering van het werk.

In het onderzoeksgebied is de beschermde Rugstreeppad aangetroffen, zowel in adulte als larvale vorm. Binnen het plangebied is aangetoond dat het gebied wordt gebruikt als voortplantingsplaats en vaste rust- of verblijfplaats tijdens het zomerseizoen. Als gewerkt wordt in het voor deze dieren geschikte voortplantingsgebied, dient voorafgaand daaraan een ontheffings-aanvraag te worden ingediend, waarin passende mitigerende en compenserende maatregelen worden beschreven. De aangetroffen Meerkikker behoort tot de beschermde soorten waarvoor een provinciale vrijstelling geldt. Voor deze soorten gelden geen verbodsbepalingen als werkzaamheden worden verricht in het kader van ruimtelijke ontwikkeling en inrichting. Een ontheffing is voor deze soorten niet nodig. Wel geldt ook voor deze soort de zorgplicht.

Stikstof

Er is een analyse uitgevoerd van de hierdoor veroorzaakte extra depositie van stikstof op gevoelige habitattypen in nabijgelegen Natura 2000-gebieden (De Tuinen te Ursem, Stikstofberekening in het kader van de Wet natuurbescherming, Van der Goes en Groot, 18 november 2021, bijlage 6). Om

depositie van het project te berekenen wordt de meest recente versie van de rekentool 'Aerius' (AERIUS 2020) gebruikt. De AERIUS Calculator wordt in de week van 16 januari 2023 geactualiseerd. De nieuwe berekeningen zullen worden uitgevoerd en zullen, zodra deze gereed zijn, toegevoegd worden aan dit bestemmingsplan. In de bijlage is nog de verouderde berekening opgenomen.

Uit de berekeningen blijkt dat de maximale projectbijdrage van (de aanleg en) het gebruik van de gebouwen 0,00 mol/ha/jaar is op de meest dichtbijgelegen stikstofgevoelige habitattypen. Met het oog op de uitspraak van RvS inzake 5km-grens bij wegverkeer kan worden gesteld dat op alle van de handmatig ingevoerde rekenpunten een depositie van 0,00 mol/ha/jr is berekend. De stikstofdepositie die uitvoering van de plannen zal veroorzaken vormt een zodanig gering percentage van de kritische depositiewaarde van de meest kritische ter plaatse voorkomende stikstofgevoelige habitattypen, dat er ecologisch gezien geen zichtbare of meetbare effecten zullen optreden en er zeker geen sprake is van significante gevolgen waardoor de instandhoudingsdoelstellingen van de betrokken Natura 2000-gebieden in gevaar zouden kunnen komen.

5.5.3 Conclusie

De werkzaamheden zullen buiten het broedseizoen van vogels plaatsvinden. Er wordt voor de rugstreeppad een ontheffingsaanvraag ingediend, waarin passende mitigerende en compenserende maatregelen worden beschreven. Het aspect ecologie vormt verder geen belemmering voor het voorgenomen plan.

5.6 Externe veiligheid

5.6.1 Wet- en regelgeving

Externe veiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van opslag of handelingen met gevaarlijke stoffen. 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.

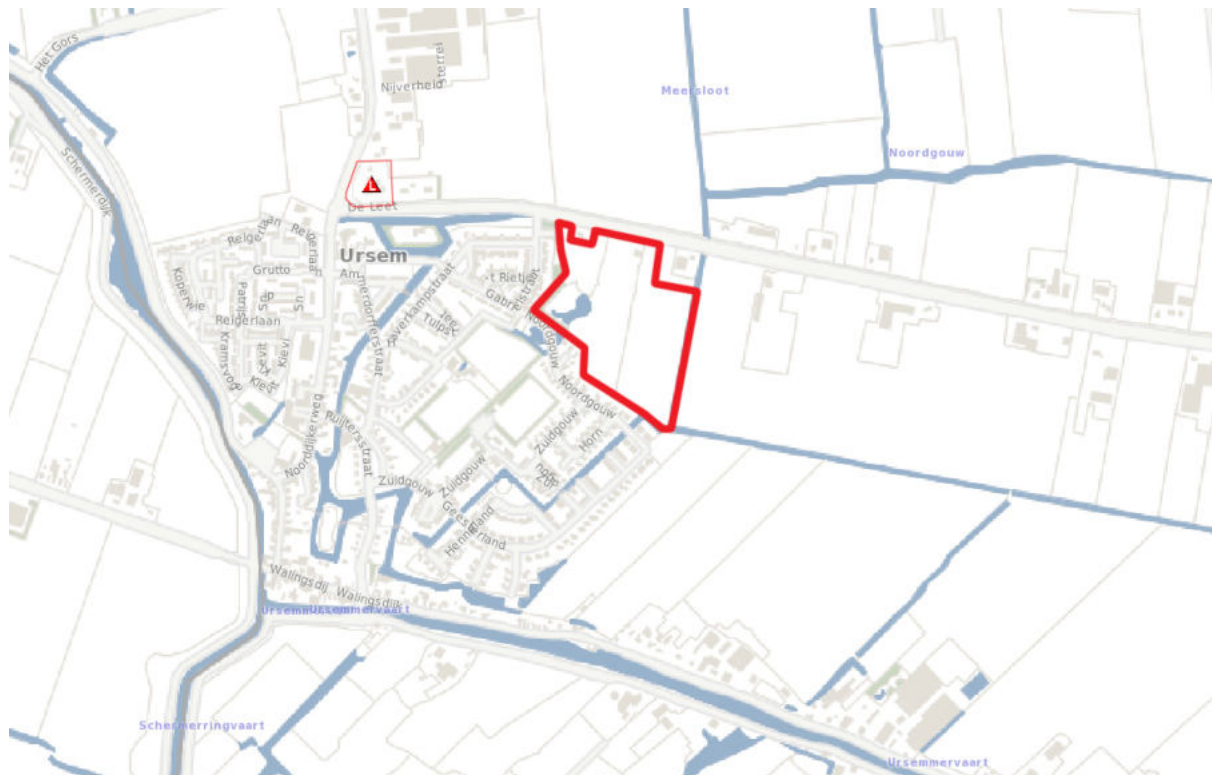
Op 27 oktober 2004 is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) in werking getreden. De regelgeving zoals die in het Bevi is opgenomen, is gericht op het beperken van de risico's van een ongeval met gevaarlijke stoffen in inrichtingen (bedrijven) voor personen. De grenswaarde voor het plaatsgebonden risico en de oriënterende waarde voor het groepsrisico zijn in het Bevi vastgesteld.

Op 1 januari 2011 is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) in werking getreden. In het Bevb is bepaald dat er bij buisleidingen (veiligheids)zones aanwezig zijn.

Op 1 april 2015 is het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en het Basisnet in werking getreden. In het Bevt staat de wet- en regelgeving, het Basisnet is een landelijk aangewezen netwerk voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. In het Basisnet staat waar risicoplafonds liggen langs transportroutes en welke regels er gelden voor ruimtelijke ontwikkeling. Het Basisnet is onderverdeeld in drie onderdelen: Basisnet Spoor, Basisnet Weg en Basisnet Water. Verder worden in het Basisnet de plasbrandaandachtsgebieden benoemd voor transportroutes. Het Basisnet vermeldt dat op een afstand van 200 m vanaf de rand van het tracé in principe geen beperkingen hoeven te worden gesteld aan het ruimtegebruik. Er geldt een oriënterende waarde voor het groepsrisico en onder voorwaarden een verantwoordingsplicht tot 200 m binnen de transportroute.

5.6.2 Situatie plangebied

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. In Ursem ligt een tankstation met LPG vulpunt. Deze ligt op een afstand van ca. 700 meter van het plangebied. De risicoafstand (PR 10^{-6}) is 25 meter, de afstand tot de grens van het invloedsgebied verantwoording groepsrisico is 150 meter. Overschrijding van risiconormen is derhalve niet aan de orde.



Uitsnede risicokaart (plangebied rood omkaderd) bron: www.risicokaart.nl

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. 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 langs De Leet.

5.6.3 Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor het uitvoeren van het bestemmingsplan.

5.7 Geluid

5.7.1 Wet- en regelgeving

Wet geluidhinder

De basis voor de ruimtelijke afweging van geluid is de Wet geluidhinder (Wgh) alsook de Luchtvaartwet. De Wet geluidhinder biedt geluidsgevoelige bestemmingen (zoals woningen) bescherming tegen geluidhinder van wegverkeerslawaai, spoorweglawaai en industriellawaai door middel van zonering. Met de invoering van geluidproductieplafonds voor hoofd(spoor)wegen op 1 juli 2012 geldt de Wgh niet meer voor de aanleg/wijziging van hoofd(spoor)wegen, maar nog wel voor de bouw van gevoelige bestemmingen langs deze wegen. De Wet geluidhinder heeft een sterk verband met de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Anders dan de naam van de Wet geluidhinder misschien suggereert, worden niet alle milieugerichte geluidsaspecten in de Wet geluidhinder geregeld.

Volgens de Wet geluidhinder dient te worden getoetst aan de regelgeving en de grenswaarden van de Wet geluidhinder. De geluidbelasting op de gevels van nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen mag in principe niet hoger zijn dan de voorkeurgrenswaarde. Als de geluidbelasting op de gevel wel hoger is dan de voorkeurgrenswaarde, kan onder bepaalde voorwaarden een verzoek worden gedaan tot vaststelling van hogere waarden. Hierbij mag de geluidsbelasting de uiterste grenswaarde echter niet overschrijden. De voorkeurgrenswaarde en uiterste grenswaarde voor nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen kunnen per geluidsbron verschillen. Om voor vaststelling van een hogere grenswaarde in aanmerking te kunnen komen, moet aan de volgende wettelijke eis worden voldaan: het moet om een situatie gaan waarbij maatregelen om het verwachte geluidsniveau terug te brengen tot de voorkeurgrenswaarde onvoldoende doeltreffend zijn, dan wel op overwegende bezwaren van stedenbouwkundige, verkeerskundige, landschappelijke of financiële aard stuiten.

Wegverkeerslawaai

Langs alle wegen bevinden zich als gevolg van de Wet geluidhinder (Wgh) geluidszones, behalve bij woonerven en 30 km-gebieden. Nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen, zoals woningen en scholen, binnen zones van wegen moeten worden getoetst aan de Wgh (artikel 74). De breedte van de zone langs wegen is afhankelijk van de ligging van een weg (binnen stedelijk gebied of buitenstedelijk) en van het aantal rijstroken, zie onderstaande tabel.

Aantal rijstroken	Geluidszones buitenstedelijk gebied	Geluidszones stedelijk gebied
Weg met één of twee rijstroken	250 meter	200 meter
Weg met drie of vier rijstroken	400 meter	350 meter
Weg met vijf of meer rijstroken	600 meter	-

Bron: artikel 74 Wet geluidhinder

Bij nieuwe geluidgevoelige bestemmingen binnen zones langs wegen is akoestisch onderzoek nodig. Op basis van de uitkomsten kunnen zo nodig maatregelen worden overwogen. De voorkeursgrenswaarde voor nieuwe geluidgevoelige bestemmingen bedraagt 48 dB. De uiterste grenswaarde bedraagt binnen de bebouwde kom 63 dB. Buiten de bebouwde kom bedraagt de uiterste grenswaarde 53 dB.

Geluidgevoelig gebouw	Voorkeursgrenswaarde [dB]	Maximaal toelaatbare geluidsbelasting [dB]		
		Buitenstedelijke weg	Stedelijke weg	Binnenwaarde
Woning, nieuwbouw	48	53	63	33
Onderwijsgebouwen, nieuwbouw	48	58	63	28

Spoorweglawaai

De zonebreedte bij spoorwegen is volgens art. 106b van de Wet geluidhinder afhankelijk van het aantal sporen en de intensiteit van het gebruik. Bij nieuwe/gewijzigde geluidgevoelige bestemmingen in de zone moet akoestisch onderzoek worden gedaan. Op basis van de uitkomsten kunnen zo nodig maatregelen worden overwogen. De voorkeursgrenswaarde en uiterste grenswaarde bedragen respectievelijk 55 en 68 dB(A).

Industrielawaai

Rond industrieterreinen waarop de mogelijkheid aanwezig is tot vestiging van bedrijven, die in belangrijke mate geluidhinder kunnen veroorzaken, de zogenaamde grote lawaaimakers, moet op grond van art. 41 van de Wet geluidhinder een geluidzone worden vastgesteld. In deze zone gelden regels ten aanzien van nieuwbouw van geluidgevoelige bestemmingen. Door middel van zonebeheer moet worden voorkomen, dat de geluidbelasting ten gevolge van de geluidemissie van de bedrijven gezamenlijk buiten de zone hoger wordt dan de voorkeursgrenswaarde. Binnen de zone moeten zo nodig maatregelen worden getroffen en kan voor de geluidgevoelige bestemmingen een hogere waarde worden vastgesteld. De voorkeursgrenswaarde en uiterste grenswaarde bedragen respectievelijk 50 en 60 dB(A).

5.7.2 Situatie plangebied

Voor het bestemmingsplan is een akoestisch onderzoek uitgevoerd (Onderzoek naar de geluidbelasting ter plaatse van De Tuinen 2 te Ursem, Peutz, 19 augustus 2021, bijlage 7). Uit het onderzoek blijkt dat de berekende geluidbelasting (L_{den}) ten gevolge van De Leet ten hoogste 52 dB inclusief aftrek ex artikel 110g Wgh bedraagt. Hiermee wordt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB uit de Wgh voor De Leet met 4 dB overschreden.

Het treffen van bronmaatregelen teneinde te kunnen voldoen aan de voorkeursgrenswaarde zoals het vervangen van het asfalt zijn niet realistisch vanuit financieel oogpunt. De investering staat niet in verhouding tot de geluidreductie die hiermee gehaald kan worden en het aantal woningen waarvoor een geluidreductie benodigd is. Het realiseren van een geluidscherm tussen de woningen en De Leet stuit tegen bezwaren vanuit stedenbouwkundig oogpunt. Het treffen van bron- en overdrachtsmaatregelen is niet realistisch. Om deze reden dienen er hogere waarden te worden aangevraagd. Deze hogere waarde dient voor de eerstelijnsbebouwing 52 dB te bedragen.

Daarnaast blijkt dat de gesommeerde geluidbelasting ten gevolge van alle wegen tezamen voor de eerstelijnsbebouwing van De Leet tot 57 dB bedraagt. Voor deze woningen geldt dat er aangetoond dient te worden dat er sprake is van een maximaal binnengeluidniveau van 33 dB. Dit dient middels een geluidwering van de gevel onderzoek te worden aangetoond.

5.7.3 Conclusie

Burgemeester en wethouders van Koggenland zullen ten behoeve van het woningbouwproject De Tuinen deel 2 hogere grenswaarden voor wegverkeersgeluid vaststellen. Hiermee vormt het aspect wegverkeerslawaai geen belemmering voor de ontwikkeling van De Tuinen deel 2. Een goed akoestisch binnenklimaat wordt door maatregelen aan de woning gewaarborgd. Overige geluidsaspecten, zoals spoorweglawaai, industrielawaai en/of vliegtuiglawaai, zijn voor het onderhavige plan niet van toepassing.

5.8 Kabels en leidingen

In het kader van het bestemmingsplan dient rekening te worden gehouden met de aanwezigheid van kabels en leidingen die ruimtelijke relevantie hebben en/of van belang zijn in het kader van beheer, externe veiligheid of gezondheidsrisico's.

Deze zijn in het plangebied niet aanwezig. Het aspect kabels en leidingen staat de beoogde ontwikkeling niet in de weg.

5.9 Luchtkwaliteit

5.9.1 Wet- en regelgeving

De Wet luchtkwaliteit is op 15 november 2007 in werking getreden en vervangt het Besluit Luchtkwaliteit 2005. 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. Gelijktijdig met 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 3% grens niet wordt overschreden. De 3% grens is gedefinieerd als 3% van de jaargemiddelde grenswaarde bij aan de concentraties fijnstof (PM₁₀ en PM_{2,5}) of stikstofdioxide (NO₂).

Projecten die niet in betekende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging zijn onder andere:

1. Woningbouwlocaties met niet meer dan 1.500 nieuwe woningen bij één ontsluitingsweg en 3.000 nieuwe woningen bij twee ontsluitingswegen;
2. Kantoorlocaties met een bruto vloeroppervlak van niet meer dan 100.000 m² bij één ontsluitingsweg

en 200.000 m² bij twee ontsluitingswegen;

3. Bepaalde landbouwinrichtingen en spoorwegemplacements .

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

5.9.2 Situatie plangebied

Het tweede deel van De Tuinen maakt ca. 112 woningen mogelijk en valt daarmee onder de projecten die niet in betekende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging (woningbouwlocaties met niet meer dan 1.500 nieuwe woningen). Er is geen sprake van verslechtering van de luchtkwaliteit ter plekke.

Voor het plangebied is een onderzoek naar de luchtkwaliteit uitgevoerd (Onderzoek naar de luchtkwaliteit ter plaatse van de Tuinen 2 te Ursem, Peutz, 19 augustus 2021, bijlage 8). Daarin wordt geconcludeerd dat in geen geval sprake is van normoverschrijdingen. De hoogst berekende concentratie stikstofdioxide bedraagt 12,3 µg/m³. De maximaal berekende concentratie voor fijn stof bedraagt 15,9 µg/m³ voor PM₁₀ en 8,8 µg/m³ voor PM_{2,5}. Voor alle onderzochte wegen wordt ruimschoots voldaan aan de normen uit de Wet Milieubeheer.

5.9.3 Conclusie

Het onderhavige bouwplan voldoet aan de Wet luchtkwaliteit en er zijn op het gebied van luchtkwaliteit geen belemmeringen te verwachten.

5.10 Water

5.10.1 Wet- en regelgeving

Sinds 1 november 2003 is de watertoets een verplicht onderdeel van een ruimtelijk plan. Het doel van het watertoetsproces is om in een zo vroeg mogelijk stadium rekening te houden met water in ruimtelijke plannen en besluiten. In de startovereenkomst Waterbeleid voor de 21e eeuw en in het Nationaal Bestuursakkoord Water hebben de gezamenlijke overheden bepaald dat water een sturend principe moet zijn in de ruimtelijke ordening. 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.

Daarnaast is er het Deltaprogramma 2015: Nederland veilig en leefbaar in de 21e eeuw, een nationaal programma met beslissingen en strategieën die Nederland de komende decennia moeten beschermen tegen hoogwater en moeten zorgen voor voldoende zoetwater. Rijk, provincies, waterschappen en gemeenten gaan aan de slag om Nederland robuuster in te richten en de extremen van het klimaat veerkrachtig op te vangen. Voor nieuwbouw is hierbij van belang het punt ruimtelijke inrichting: alle overheden gaan gezamenlijk en systematisch aan het werk om de bebouwde omgeving bij (her)ontwikkeling beter bestand te maken tegen hitte, droogte, wateroverlast en eventuele overstromingen. Dit betekent steden en dorpen waterbestendig inrichten en het water waar nodig de ruimte te geven. In 2050 moet heel Nederland meer klimaatbestendig zijn ingericht.

5.10.2 Situatie plangebied

Watercompensatie

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 extra wateroppervlak, berekend op basis van de toename van het verharde oppervlak. Verantwoordelijk voor het waterbeheer in het plangebied is Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier. Bij het opstellen van het stedenbouwkundig plan van De Tuinen als geheel is contact gezocht met het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier. Het Hoogheemraadschap heeft een aantal gegevens aangeleverd, die in het plan vertaald zijn.

Het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier heeft op basis van de gegevens van het plangebied een compensatiepercentage vastgesteld van 7% van de toename van verhard oppervlak. Hierbij is uitgegaan van een peilstijging van 0,57 meter die statistisch eens in de 25 jaar kan voorkomen, een bemalingscapaciteit van 16,3 mm/dag, een drooglegging van 1,40 meter en de grondsoort klei binnen het peilgebied 6180-05 (NAP -4,10 m). Bestaand water dat gedempt wordt dient 100% gecompenseerd te worden.

In het bestemmingsplan voor het eerste deel van De Tuinen is destijds een globale berekening van de watercompensatie gemaakt. Daarbij is berekend dat er een overschot aan water in het eerste deel gerealiseerd wordt. Met het Hoogheemraadschap is afgesproken dat het surplus wordt ingezet voor watercompensatie van het tweede deel. Inmiddels is het eerste deel verder uitgewerkt en kan er een preciezere berekening voor De Tuinen als totaal gemaakt worden. Deze is opgesplitst voor de twee verschillende delen.

De berekening van de watercompensatie is:

Deel 1

Oppervlakte bebouwing	3.376 m ²
50% resterend uitgeefbare bouwkavels	4.804 m ²
60% resterend uitgeefbare vrije kavels	2.789 m ²
Infrastructuur verharding	8.028 m ²

Deel 2

Oppervlakte bebouwing	7.520 m ²
50% resterend uitgeefbare bouwkavels	9.578 m ²
60% resterend uitgeefbare vrije kavels	3.378 m ²
Infrastructuur verharding	<u>12.760 m²</u>

Totaal 52.233 m²

Totaal te compenseren verharding	52.233 m ²	7% =	3.656 m ²
Gedempt water	66 m ²	100% =	<u>66 m²</u>
Totaal			3.722 m ²

In het totale plan van De Tuinen wordt 4.861 m² water toegevoegd.

Oppervlakte water deel 1	8.065 m ²
Bestaand water deel 1	-5.264 m ²
Oppervlakte water deel 2	<u>2.060 m²</u>
Totaal uitbreiding wateroppervlak	4.861 m ²

Dit is ruim voldoende voor de benodigde watercompensatie, er blijft zelfs 1.139 m² over.

De nieuwe watergangen die worden aangelegd zullen minimaal 6 meter breed zijn. Deze watergangen dienen doorvaarbaar te zijn. De doorvaarbaarheid ten behoeve van onderhoud is conform de eisen van het HHNK geborgd door de toepassing van doorvaarbare bruggen en duikers, eventueel in combinatie met zwaaikommen. De oevers dienen ruimte te bieden aan tewaterlaatplekken voor het onderhoud en locaties voor het deponeren van slootvuil. Waar natuurvriendelijke oevers worden aangelegd, liggen deze buiten de 6 meter lijn. De bestaande watergang grenzend aan de Gabriëlstraat is smaller. Dit is een bestaande sloot en deze wordt niet verbreed. Langs de sloot ligt een onderhoudsstrook met direct aansluitend een boomsingel. De gemeente wil deze singel behouden in verband met de aanwezige flora en fauna. De sloot langs de Leet wordt ook niet verbreed. Daar wil de gemeente het bestaande profiel handhaven. Deze watergang is vanaf de weg te onderhouden. Het eilandje aan de zuidoostzijde van het plangebied, zal onderhouden worden door de gemeente.

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.

Keur

Elk waterschap stelt een keur vast waarin de gebods- en verbodsbepalingen zijn opgenomen die het waterschap nodig oordeelt ter uitvoering van zijn taak: de waterstaatkundige verzorging van het beheersgebied. Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier zorgt voor voldoende en schoon water in de sloten en meren van Noord-Holland ten noorden van het Noordzeekanaal. Om dat doel te bereiken stelt het Hoogheemraadschap eisen aan het onderhoud van de wateren. Het is van belang dat de wateren blijven bestaan, de juiste afmetingen hebben en worden onderhouden.

De legger is onlosmakelijk verbonden met de Keur Hoogheemraadschap Holland Noorderkwartier en algemene regels bij de keur. In de keur staat wat er wel en niet mag en wat moet. In de legger staat waar de keur van toepassing is en is gedetailleerd vastgelegd wie wat in hoeverre moet onderhouden.



Uitsnede leggerkaart Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (plangebied rood omkaderd)
bron: www.hhnk.nl

Primair zijn de wateren die van belang zijn voor de aan- en afvoer van water en waterberging op regionaal en polderniveau. Het zijn wateren met een belangrijke publieke functie. Secundair is een stelsel van wateren die van belang zijn voor de aan- en afvoer van water en waterberging op perceelniveau met diverse belanghebbenden. Wateren met een beperkte publieke functie.

In de Legger Wateren is beschreven wie onderhoudsplichtig is. De primaire wateren worden over het algemeen onderhouden door het Hoogheemraadschap zelf; dit betreft dan het buitengewoon onderhoud, het onderhoud nat en het baggeren. De secundaire en tertiaire wateren worden onderhouden door de aanliggende eigenaren.

Het plangebied heeft aan de oostzijde een waterloop liggen die volgens de leggerkaart van het hoogheemraadschap een primaire waterloop is. De overige waterlopen rondom het plangebied zijn secundair. Het water in het natuurgebied aan de westzijde is tertiair. De primaire waterloop heeft de bestemming 'Water' gekregen. In de regels bij deze bestemming wordt aangegeven dat voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, in of aan het water de waterbeheerder schriftelijk een positief advies moet hebben uitgebracht.

5.10.3 Conclusie

Het stedenbouwkundig plan is in het kader van de watertoets voorgelegd aan het hoogheemraadschap (Watertoets, 18 november 2021, bijlage 9). Naar aanleiding van de reactie van het waterschap is de berekening van de watercompensatie en de toelichtende tekst iets aangepast. Er wordt voldaan aan de compensatieverplichting in dit peilgebied, het aspect water vormt geen belemmering voor het uitvoeren van het bestemmingsplan.

5.11 Milieueffectrapportage

5.11.1 Wet- en regelgeving

Per 1 april 2011 is het Besluit milieueffectrapportage gewijzigd. Een belangrijk nieuw element in het Besluit m.e.r. is het (in feite) indicatief maken van de gevals-definities (de drempelwaarden in kolom 2 in de D-lijst). Onderdeel C van het Besluit m.e.r. wijst de activiteiten en gevallen aan waarvoor een directe m.e.r.-plicht geldt. In dit onderdeel staan de activiteiten benoemd die belangrijke nadelige gevolgen kunnen hebben voor het milieu. Onderdeel D van het Besluit m.e.r. bevat grotendeels dezelfde activiteiten als onderdeel C. Een belangrijk verschil zit in de gevallen (kolom 2) waarop de activiteit betrekking heeft. De drempelwaarden die in kolom 2 'gevallen' aangegeven staan, zijn in onderdeel D lager dan in onderdeel C. Voor deze activiteiten, die boven de drempelwaarden van onderdeel D, maar beneden die van onderdeel C vallen, geldt niet een directe m.e.r.-plicht, maar een m.e.r.-beoordelingsplicht. In deze m.e.r.-beoordelingsplicht moet het bevoegd gezag beoordelen of de activiteit belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kan hebben.

Voor activiteiten die beneden de indicatieve drempelwaarden van onderdeel D vallen dient een vormvrije m.e.r.-beoordeling uitgevoerd te worden aan de hand van de criteria uit Bijlage III van de Europese richtlijn m.e.r., om te bepalen of (mogelijke) belangrijke nadelige milieugevolgen op kunnen treden. Als uit deze vormvrije m.e.r.-beoordeling blijkt dat geen belangrijke nadelige milieugevolgen mogelijk zijn geldt voor plannen, die deze activiteiten mogelijk maken, geen directe (plan-)m.e.r.-plicht.

Op 7 juli 2017 is een wetswijziging van het Besluit milieueffectrapportage inwerking getreden. Deze wijziging heeft onder meer tot gevolg dat het bevoegd gezag ook bij een vormvrije m.e.r.-beoordeling hierover een expliciet besluit moet nemen: het m.e.r.-beoordelingsbesluit.

5.11.2 Situatie plangebied

Het plan voorziet in de bouw van ca. 112 woningen en een woon-zorgvoorziening, een toename ten opzichte van de bestaande situatie. Dit valt in de D-lijst van het Besluit milieueffectrapportage onder: 'aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterrein'. De drempelwaarden voor een m.e.r.-plichtige activiteit zijn hierbij:

- Een oppervlakte van 100 hectare of meer,
- Een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of
- Een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Met de bouw van ca. 112 woningen en een woon-zorgvoorziening wordt hier ruimschoots onder gebleven. Het plan is daarmee niet planMER-plichtig, maar er dient een vormvrije m.e.r.-beoordelingsbesluit genomen te worden.

In de voorgaande paragrafen is het milieubelang van deze ontwikkeling in voldoende mate afgewogen. Geconcludeerd wordt dat er geen sprake is van bijzondere omstandigheden ten aanzien van de kenmerken en locatie van onderhavig plan, die zouden kunnen leiden tot belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu ter plaatse. Het plan is niet binnen een kwetsbaar of waardevol gebied gelegen. Voor de meeste milieuaspecten geldt dat er geen nadelige effecten optreden, dan wel dat deze effecten met mitigerende maatregelen worden beperkt, zodat wordt voldaan aan de geldende wet- en regelgeving. Hieruit kan geconcludeerd worden dat er geen m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is.

5.11.3 Conclusie

Het aspect milieueffectrapportage vormt geen belemmering voor het uitvoeren van het bestemmingsplan.

Hoofdstuk 6 Juridische vormgeving

6.1 Plansystematiek

Het bestemmingsplan is opgezet volgens de landelijke Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP 2012). Het vaststellen van een digitale versie is per 1 januari 2010 verplicht. De digitale versie is de juridisch bindende versie. Er blijft een analoge (papieren) versie van het bestemmingsplan naast het digitale plan bestaan.

Bestemmingsplan 'Ursem De Tuinen deel 2' bestaat uit een verbeelding, de regels (inclusief bijlagen) en een toelichting. De verbeelding en de regels tezamen vormen het juridisch bindende deel van het plan. Verbeelding en regels dienen te allen tijde in onderlinge samenhang te worden opgenomen en toegepast. Bij de regels is het (Beeldkwaliteitsplan Deel 2 van De Tuinen, Vollmer & Partners, 10 januari 2023) als bijlage 1 toegevoegd.

Op de verbeelding krijgen alle gronden binnen het plangebied een bestemming. Binnen een bestemming kunnen nadere aanduidingen zijn aangegeven. De juridische betekenis van deze bestemmingen en aanduidingen zijn terug te vinden in de regels. Een gedeelte van de informatie op de analoge verbeelding heeft geen juridische betekenis, maar is slechts opgenomen om de leesbaarheid van en oriëntatie op de verbeelding te vergroten, zoals een kadastrale/GBKN ondergrond. Alle letters, aanduidingen en lijnen worden verklaard in de legenda op de verbeelding. Bij eventuele verschillen tussen de digitale en analoge verbeelding is de digitale verbeelding juridisch bindend.

De regels bepalen de gebruiksmogelijkheden van de gronden binnen het plangebied en geven tevens de bouw- en gebruiksmogelijkheden met betrekking tot bouwwerken aan. De regels van het bestemmingsplan 'Ursem De Tuinen deel 2' zijn opgebouwd conform de door het SVBP 2012 voorgeschreven systematiek en omvatten inleidende regels, bestemmingsregels, algemene regels en ten slotte de overgangs- en slotregels.

6.2 Opzet en toelichting van de planregels

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 de bouwregels opgenomen.

De bestemming 'Groen' (artikel 3) omvat groenblauwe zone met helofytenfilter aan de westzijde van het plangebied en de groene buffer aan de zuid- en westkant van het plan. De aanleg van speelvoorzieningen is mogelijk binnen deze bestemming. Daarnaast is binnen deze bestemming de mogelijkheid voor realisatie van openbare kunst en nutsvoorzieningen opgenomen.

De bestemming 'Maatschappelijk' (artikel 4) maakt de bouw van een woonvoorziening voor mensen met een verstandelijke beperking mogelijk. Hierbij is ruimte voor wooneenheden, gemeenschappelijke ruimtes en een activiteitenruimte.

Alle waterlopen e.d. zijn opgenomen binnen de bestemming 'Water' (artikel 5).

Met de bestemming 'Wonen' (artikel 6) worden de nieuwe woningen mogelijk gemaakt. Het exacte aantal woningen en de precieze ligging staan nog niet vast, daarom is gekozen voor een globale invulling. Hierdoor is het mogelijk om behalve woningen ook de bijbehorende voorzieningen zoals ontsluitingswegen, groen en water mogelijk te maken. Binnen de bestemming Wonen wordt een aantal randvoorwaarden meegegeven zoals de maximaal toegestane bouwhoogte, de afstand van het hoofdgebouw tot de perceelsgrenzen, het maximum aantal woningen en de typen woningen die toegestaan zijn. Binnen deze randvoorwaarden kan het stedenbouwkundig plan flexibel worden uitgewerkt.

Ter bescherming van archeologische waarden in de bodem is de dubbel-bestemming 'Waarde - Archeologie' (artikel 7) opgenomen. Voor de bescherming van deze waarden is een archeologisch onderzoek nodig waarbij duidelijk moet zijn wat de gevolgen voor deze waarden zijn voor een omgevingsvergunning voor bouwen verleend kan worden.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

De algemene regels omvatten een anti-dubbeltelregel (artikel 8), algemene bouwregels (artikel 9), algemene gebruiksregels (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 1,5 m. Daarnaast zijn er regels met betrekking tot parkeren opgenomen.

In de algemene gebruiksregels wordt aangegeven wat er onder strijdig gebruik wordt verstaan.

In de algemene afwijkingsregels staat vermeldt welke algemene wijzigingen ten opzichte van het bestemmingsplan zijn toegestaan.

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

Hoofdstuk 7 Economische uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een ontwerp voor een bestemmingsplan moet op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in de plantoelichting van een bestemmingsplan minimaal inzicht te worden gegeven in de uitvoerbaarheid van het plan. Ook geldt volgens de Wet ruimtelijke ordening (Wro) dat als sprake is van ontwikkelingen waarvoor de gemeente redelijkerwijs kosten moet maken (bijvoorbeeld voor de aanleg van voorzieningen van openbaar nut) deze moeten kunnen worden verhaald op de initiatiefnemer of ontwikkelaar. Een en ander moet worden vastgelegd in een exploitatieplan. Een exploitatieplan is alleen nodig voor ontwikkelingen, die met het plan mogelijk worden gemaakt en waarvoor, voor de vaststelling van het bestemmingsplan, geen privaatrechtelijke overeenkomsten zijn gesloten.

De gemeente is eigenaar van de grond en heeft het gebied zelf in ontwikkeling. Voor de locatie is een exploitatieopzet gemaakt, op basis waarvan een grondexploitatie wordt uitgewerkt. De exploitatieopzet is gebaseerd op marktconforme uitgangspunten en ervaringscijfers ten aanzien van de aanlegkosten van de infrastructuur, plankosten en dergelijke en opbrengsten door uitgifte van bouwpercelen. Op basis van de exploitatieopzet is krediet aangevraagd bij de raad. Op basis van de overlegde cijfers kan aangegeven worden dat het plan financieel uitvoerbaar is.

Doel van de in de Wet ruimtelijke ordening opgenomen grondexploitatieregeling is het bieden van ruimere mogelijkheden voor het kostenverhaal en het creëren van meer sturingsmogelijkheden. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen de publiekrechtelijke weg via een exploitatieplan en de privaatrechtelijke weg in de vorm van overeenkomsten. In het geval van een exploitatieplan kan de gemeente eisen en regels stellen voor de openbare ruimte, woningbouw categorieën en fasering. Bij de privaatrechtelijke weg worden dergelijke afspraken in een (anterieure) overeenkomst vastgelegd.

Voor dit bestemmingsplan is geen exploitatieplan of een anterieure overeenkomst nodig omdat de gemeente het gebied zelf ontwikkelt. De kosten worden verhaald door de uitgifte van bouwpercelen. Het bestemmingsplan is economisch uitvoerbaar.

Hoofdstuk 8 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

8.1 Overleg ex artikel 3.1.1 Bro

In het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 Bro zal het voorontwerp van het bestemmingsplan 'Ursem De Tuinen deel 2' naar verschillende overleginstanties gezonden. In deze paragraaf, of in een separate bijlage, worden te zijner tijd de resultaten van het vooroverleg opgenomen.

8.2 Inspraak

Het stedenbouwkundig plan voor De Tuinen als geheel is voorgelegd aan de omwonenden en de gemeenteraad. Daarbij is ook de concept verbeelding van het bestemmingsplan getoond.

8.3 Ter inzage legging

Op de voorbereiding van een bestemmingsplan is afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) van toepassing. Op grond van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) dient de kennisgeving, als bedoeld in artikel 3:12 van de Awb, ook in de Staatscourant te worden geplaatst en via elektronische weg te geschieden. Tevens dient de kennisgeving te worden toegezonden aan die diensten van Rijk en provincie die belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn, aan het waterschap en aan belanghebbende gemeenten.

Na de zienswijzeperiode zullen in een bijlage bij deze paragraaf de verschillende zienswijzen worden weergegeven en worden voorzien van een gemeentelijke reactie. Deze zienswijzen zullen door de gemeenteraad worden meegewogen bij de vaststelling van het bestemmingsplan.

Bijlagen bij de toelichting (separaat)

- | | |
|------------------|--|
| Bijlage 1 | Verkennd bodemonderzoek plangebied De Tuinen, Landview, 11 maart 2021 |
| Bijlage 2 | Archeologisch Advies BP De Tuinen deel 2, Ursem, Archeologie West-Friesland, 13 januari 2021 |
| Bijlage 3 | Vrijgavedocument Archeologie, Ursem, Archeologie West-Friesland, 1 december 2021 |
| Bijlage 4 | De Tuinen deel 2 te Ursem, Toetsing in het kader van de natuurwetgeving, Van der Goes en Groot, 26 januari 2021 |
| Bijlage 5 | De Tuinen te Ursem, Inventarisatie beschermde soorten in het kader van de natuurwetgeving, Van der Goes en Groot, 21 oktober 2021 |
| Bijlage 6 | De Tuinen te Ursem, Stikstofberekening in het kader van de Wet natuurbescherming, Van der Goes en Groot, 18 november 2021 (update volgt in januari 2023) |
| Bijlage 7 | Onderzoek naar de geluidbelasting ter plaatse van De Tuinen 2 te Ursem, Peutz, 19 augustus 2021 |
| Bijlage 8 | Onderzoek naar de luchtkwaliteit ter plaatse van de Tuinen 2 te Ursem, Peutz, 19 augustus 2021 |
| Bijlage 9 | Watertoets, 18 november 2021 |

Gemeente Koggenland
Regels, deel uitmakende van het
Bestemmingsplan Ursem De Tuinen deel 2

Ontwerp

Plannummer: NL.IMRO.1598.BPDeTuinen2-on01

Vastgesteld door de gemeenteraad op ..-.-....

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

Inhoudsopgave

Regels		3
Hoofdstuk1	Inleidende regels	3
Artikel 1	Begrippen	3
Artikel 2	Wijze van meten	8
Hoofdstuk2	Bestemmingsregels	9
Artikel 3	Groen	9
Artikel 4	Maatschappelijk	10
Artikel 5	Water	12
Artikel 6	Wonen	13
Artikel 7	Waarde - Archeologie	17
Hoofdstuk3	Algemene regels	21
Artikel 8	Anti-dubbeltelregel	21
Artikel 9	Algemene bouwregels	22
Artikel 10	Algemene gebruiksregels	24
Artikel 11	Algemene afwijkingsregels	25
Artikel 12	Algemene wijzigingsregels	26
Hoofdstuk4	Overgangs-en slotregels	27
Artikel 13	Overgangsregels	27
Artikel 14	Slotregel	28

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

het bestemmingsplan 'Ursem De Tuinen deel 2' met identificatienummer NL.IMRO.1598.BPDeTuinen2-on01 van de gemeente Koggenland;

1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen;

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;

1.7 bedrijf aan huis:

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 bijbehorende bouwwerken, met behoud van de woonfunctie, kan worden uitgeoefend;

1.8 beeldkwaliteitsplan:

het beeldkwaliteitsplan zoals dat is opgenomen in bijlage 1 bij de regels behorende bij dit bestemmingsplan;

1.9 beroep aan huis:

het uitoefenen van een vrij- en zelfstandig beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, educatief, kunstzinnig, technisch dienstverlenend 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 gebouw, of ander bouwwerk, met een dak;

1.14 bouwen:

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

1.15 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

1.16 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;

1.17 bouwperceel:

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

1.18 bouwperceelsgrens:

de grens van een bouwperceel;

1.19 bouwvlak:

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

1.20 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;

1.21 dak:

iedere bovenbeëindiging van een gebouw;

1.22 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;

1.23 gebouw:

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

1.24 geluidsgevoelige objecten:

gebouwen welke dienen ter bewoning of andere geluidsgevoelige gebouwen, zoals bedoeld in de Wet geluidhinder en/of het Besluit geluidhinder;

1.25 geluidsgevoelige functies:

in een gebouw of op een terrein aanwezige functies die maken dat een gebouw of een terrein als geluidsgevoelig object wordt aangemerkt;

1.26 hoofdgebouw:

één of meer panden, of een gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer panden of bouwwerken op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is;

1.27 huishouden:

een verzameling van één of meer personen die een woonruimte bewoont en daar zichzelf voorziet, of door derden wordt voorzien, in de dagelijkse levensbehoeften. In geval sprake is van huisvesting van arbeidsmigranten, mag het huishouden uit niet meer dan 6 personen bestaan;

1.28 kamerverhuur:

een woonfunctie voor het bedrijfsmatig verschaffen door de hoofdbewoner van woonverblijf aan ten hoogste 8 personen, waarbij geen sprake is van woningsplitsing of andersoortige toevoeging van zelfstandige woonruimten (er blijft sprake van 1 entree) en waarbij sprake is van een onzelfstandige woonruimte (een beperkt keukenblokje is toegestaan);

1.29 kampeermiddel:

een tent, een tentwagen, een kampeerauto, een caravan of een stacaravan, dan wel enig ander daarmee vergelijkbaar voertuig of onderkomen, dat geheel of ten dele is bestemd of opgericht dan wel wordt of kan worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf;

1.30 kleinschalige duurzame energiewinning:

winning van energie uit kleinschalige perceelsgebonden bronnen, waarbij weinig tot geen schadelijke milieueffecten optreden bij winning en omzetting en waarvan de bronnen in onuitputtelijke hoeveelheden beschikbaar zijn, zoals zon, wind, water, biomassa, aard- en omgevingswarmte;

1.31 kunstwerken:

bouwwerken, geen gebouwen zijnde van weg- en waterbouwkundige aard, zoals bruggen, viaducten, duikers, keerwanden, beschoeiingen, kademuren en dergelijke;

1.32 langzaam verkeersroutes:

fietspaden, voetpaden, wandelpaden en wandelgebieden;

1.33 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;

1.34 maatschappelijke voorzieningen:

educatieve, medische, sociaal-medische, culturele, religieuze, kunstzinnige en levenbeschouwelijke voorzieningen, alsmede voorzieningen ten behoeve van de openbare dienstverlening;

1.35 nutsvoorzieningen:

voorzieningen ten behoeve van het openbare nut, zoals transformatorhuisjes, schakelhuisjes, zinkers, duikers, bemalingsinstallaties, gemaalgebouwtjes en apparatuur voor telecommunicatie;

1.36 overkapping:

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met maximaal een eigen wand, of omsloten door maximaal twee niet-eigen wanden, en voorzien van een dak, waaronder begrepen een carport;

1.37 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;

1.38 perceelsgrens:

een grens van een bouwperceel;

1.39 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 sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar;

1.40 steiger:

constructie langs een oever die tot aanlegplaats dient voor vaartuigen;

1.41 vlonder:

terras, grenzend aan het water;

1.42 voorgevel:

de naar de weg gekeerde gevel van een gebouw, of, indien het een gebouw betreft met meer dan één naar de weg gekeerde gevel, de gevel die door de ligging, de situatie ter plaatse en/of de indeling van het gebouw als voorgevel moet worden aangemerkt;

1.43 voorgevelrooilijn:

de (binnen het bouwperceel denkbeeldig doorgetrokken) lijn door een voorgevel(s) van het hoofdgebouw. Hierbij blijven ondergeschikte bouwdelen als erkers, portalen, aan- en uitbouwen buiten beschouwing. Deze zijn niet bepalend voor de ligging van de voorgevelrooilijn;

1.44 wonen:

huisvesting in een woning waarbij de bewoner(s) gezamenlijk één afzonderlijk huishouden vormen;

1.45 woning:

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

1.46 woning - aaneengebouwd:

een grondgebonden woning die deel uitmaakt van een bouwmassa bestaande uit drie of meer woningen;

1.47 woning - geschakeld:

een grondgebonden woning, waarvan het hoofdgebouw door middel van een bijgebouw verbonden is aan een ander (hoofd)gebouw van een andere woning;

1.48 woning - gestapeld:

een woning in een gebouw dat twee of meer geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen bevat;

1.49 woning - rug-aan-rug:

een grondgebonden woning waarbij de achtergevel gedeeld wordt met een andere woning;

1.50 woning - twee-aan-een gebouwd:

blokken van twee grondgebonden woningen, die aan één zijde een gemeenschappelijke wand hebben;

1.51 woning - vrijstaand:

een bouwmassa bestaande uit één vrijstaand grondgebonden hoofdgebouw.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij de toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 afstand tot de perceelsgrens:

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

2.2 bebouwd oppervlak van een bouwperceel:

de oppervlakte van alle op een bouwperceel aanwezige gebouwen tezamen;

2.3 bedrijfsvloeroppervlak:

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

2.4 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 schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;

2.5 dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.6 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;

2.7 doorvaarbare hoogte:

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

2.8 goothoogte van een bouwwerk:

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

2.9 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;

2.10 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;

2.11 oppervlakte van een bouwwerk:

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

2.12 lengte, breedte en diepte van gebouwen:

tussen de buitenzijde van de gevel en/of de harten van scheidingsmuren.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Groen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. bermen, taluds, tuinen en beplanting;
- c. waterlopen, water(partijen), oeverbeschoeiingen en bruggen en/of duikers;
- d. wegen;
- e. wandel- en fietspaden;
- f. parkeervoorzieningen;
- g. straatmeubilair;
- h. speel- en ontmoetingsvoorzieningen en -terreinen;
- i. vlonders;
- j. openbare kunst;
- k. kleinschalige duurzame energiewinning;
- l. nutsvoorzieningen;

met de daarbij behorende:

- m. gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

3.2 Bouwregels

- a. Op de gronden zijn uitsluitend gebouwen toegestaan ten dienste van het verkeer, speel- en ontmoetingsvoorzieningen en van openbare nutsvoorzieningen, met een maximum oppervlakte van 15 m² en een maximum hoogte van 3 m;
- 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 Maatschappelijk

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. maatschappelijke voorzieningen;
- b. bijbehorende bouwwerken;

met daaraan ondergeschikt:

- c. groenvoorzieningen;
- d. water;
- e. wegen en paden;
- f. nutsvoorzieningen;
- g. kleinschalige duurzame energiewinning;

met de daarbij behorende:

- h. speelterreinen en speelvoorzieningen;
- i. parkeervoorzieningen;
- j. tuinen, erven en terreinen;
- k. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van de in lid 4.1 sub a genoemde gebouwen gelden de volgende regels:

- a. bij de toetsing van bouwplannen dient het beeldkwaliteitsplan zoals opgenomen in bijlage 1 in acht te worden genomen;
- b. de diepte van het hoofdgebouw mag maximaal 15 m bedragen;
- c. de bouwhoogte bedraagt minimaal 9 m en maximaal 12 m;
- d. hoofdgebouwen moeten worden uitgevoerd met een kap, of met een plat dak;
- e. de afstand van de voorgevelrooilijn tot de voorste perceelgrens bedraagt minimaal 5 m;
- f. de afstand van het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrens dient minimaal 2 m te bedragen.
- g. het aantal wooneenheden binnen deze bestemming mag niet meer bedragen dan 12.

4.2.2 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. de gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen en overkappingen zal ten hoogste 50 m² bedragen;
- b. de bouwhoogte van een bijgebouw of overkapping zal ten hoogste 4,00 m bedragen.

4.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen zal ten hoogste 2,00 m bedragen;
- b. de bouwhoogte van de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zal ten hoogste 5,00 m bedragen;
- c. de bouwhoogte van palen en masten zal ten hoogste 9,00 m bedragen.

Artikel 5 Water

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. waterlopen en waterwegen;
- b. waterhuishouding en waterberging;
- c. waterrecreatie;
- d. keermuren voor de waterbeheersing, duikers, bruggen, dammen en oeverbeschoeiingen niet zijnde vlonders en steigers;
- e. bermen en taluds;
- f. groenvoorzieningen;

met de daarbij behorende

- g. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

5.2 Bouwregels

- a. Op of in deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd ten dienste van de bestemming;
- b. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, in of aan het water moet de waterbeheerder schriftelijk een positief advies hebben uitgebracht;
- c. Bruggen en (doorvaarbare) duikers zijn toegestaan, voor zover:
 - 1. de doorvaarbare hoogte ten minste 1,20 m bedraagt;
 - 2. de doorvaarbare breedte ten minste 2,50 m bedraagt;
- d. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste 5 m bedragen, met dien verstande dat de hoogte van oeverbeschoeiingen ten hoogste 30 cm boven waterpeil mag bedragen.

Artikel 6 Wonen

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. beroepsuitoefening aan c.q. bedrijfsmatige activiteiten in huis, met dien verstande dat het oppervlak ten behoeve van die activiteiten maximaal 30% van het vloeroppervlak per woning inclusief de bijbehorende bouwwerken bedraagt, met een maximum van 100 m²;
- c. bijbehorende bouwwerken;
- d. tuinen en erven;
- e. wegen;
- f. wandel- en fietspaden;
- g. woonstraten en ontsluitingspaden;
- h. parkeervoorzieningen;
- i. speelvoorzieningen;
- j. groenvoorzieningen;
- k. waterlopen, water(partijen) en bruggen en/of duikers;
- l. kleinschalige duurzame energiewinning;
- m. nutsvoorzieningen;

met de daarbij behorende

- n. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Algemeen

Voor het bouwen van gebouwen en bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. het aantal woningen binnen deze bestemming mag niet meer bedragen dan 120;
- b. bij de toetsing van bouwplannen dient het beeldkwaliteitsplan zoals opgenomen in bijlage 1 in acht te worden genomen evenals het stedenbouwkundig plan zoals omschreven in hoofdstuk 4.2.

6.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. per bouwperceel is maximaal 1 woning toegestaan;
- b. als hoofdgebouwen zijn toegestaan: aaneengebouwde woningen (rijwoningen en rug-aan-rugwoningen), twee-aan-een-gebouwde woningen, geschakelde woningen en vrijstaande woningen.

6.2.3 Aaneengebouwde woningen (rijwoningen)

Voor het bouwen van aaneengebouwde woningen gelden de volgende regels:

- a. de diepte van het hoofdgebouw mag maximaal 12 m bedragen;
- b. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 8 m;
- c. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 11 m;
- d. hoofdgebouwen moeten worden uitgevoerd met een kap, waarvan de dakhelling niet minder dan 30

- en niet meer dan 60 graden mag bedragen, of met een plat dak;
- e. het maximum aantal aaneen te bouwen woningen in een bouwblok mag niet meer bedragen dan 7;
- f. de afstand van de voorgevelrooilijn tot de voorste perceelgrens bedraagt minimaal 4 m en maximaal 10 m;
- g. de afstand van de niet aaneengebouwde zijde van het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrens dient minimaal 2 m te bedragen.

6.2.4 *Aaneengebouwde woningen (rug-aan-rugwoningen)*

Voor het bouwen van aaneengebouwde woningen gelden de volgende regels:

- a. de diepte van het hoofdgebouw mag maximaal 14 m bedragen;
- b. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 8 m;
- c. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 11 m;
- d. hoofdgebouwen moeten worden uitgevoerd met een kap, waarvan de dakhelling niet minder dan 30 en niet meer dan 60 graden mag bedragen, of met een plat dak;
- e. het maximum aantal aaneen te bouwen woningen in een bouwblok mag niet meer bedragen dan 10;
- f. de afstand van de voorgevelrooilijn tot de voorste perceelgrens bedraagt minimaal 7 m en maximaal 9 m.

6.2.5 *Twee-aan-een-gebouwde woningen en geschakelde woningen*

Voor het bouwen van twee-aan-een-gebouwde woningen en geschakelde woningen gelden de volgende regels:

- a. de diepte van het hoofdgebouw mag maximaal 15 m bedragen;
- b. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 8 m;
- c. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 11 m;
- d. hoofdgebouwen moeten worden uitgevoerd met een kap, waarvan de dakhelling niet minder dan 30 en niet meer dan 60 graden mag bedragen, of met een plat dak;
- e. het maximum aantal naast elkaar staande twee-aan-een-gebouwde woningen of geschakelde woningen mag niet meer bedragen dan 6;
- f. de afstand van de voorgevelrooilijn tot de voorste perceelgrens bedraagt minimaal 4 m en maximaal 10 m;
- g. de afstand van de niet aaneengebouwde zijde van het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrens dient minimaal 2 m te bedragen.

6.2.6 *Vrijstaande woningen*

Voor het bouwen van vrijstaande woningen gelden de volgende regels:

- a. de diepte van het hoofdgebouw mag maximaal 15 m bedragen;
- b. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 8 m;
- c. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 11 m;
- d. hoofdgebouwen moeten worden uitgevoerd met een kap, waarvan de dakhelling niet minder dan 30 en niet meer dan 60 graden mag bedragen, of met een plat dak;
- e. de afstand van de voorgevelrooilijn tot de voorste perceelgrens bedraagt minimaal 4 m en maximaal 10 m;
- f. de afstand van het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrens dient minimaal 2 m te bedragen.

6.2.7 Erkers

In afwijking van het bepaalde in lid 6.2.3 sub f, lid 6.2.4 sub f, lid 6.2.5 sub f en lid 6.2.6 sub e mag de voorgevelrooilijn worden overschreden voor het realiseren van een erker, hiervoor gelden onderstaande regels:

- a. de afstand tot de voorste perceelgrens dient ten minste 3,5 m te bedragen;
- b. de diepte mag niet meer bedragen dan 1,50 m;
- c. de breedte mag niet meer bedragen dan 75% van de breedte van de gevel waartegen wordt gebouwd;
- d. de hoogte mag niet meer bedragen dan 0,3 m boven de bovenkant van de van de scheidingsconstructie met de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw.

6.2.8 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. bijbehorende bouwwerken dienen ten minste 1 m achter (de verlengden van) de voorgevel te worden gebouwd, tenzij deze als onderdeel van het hoofdgebouw worden gerealiseerd en ten minste 5,5 m vanaf de voorste perceelsgrens;
- b. per hoofdgebouw mag naast het hoofdgebouw ten hoogste 50% van het erf met bijbehorende bouwwerken worden gebouwd, met dien verstande dat de totale oppervlakte van bijbehorende bouwwerken:
 - 1. bij een middenwoning maximaal 50 m² mag bedragen;
 - 2. bij een eind- en hoekwoning maximaal 70 m² mag bedragen;
 - 3. bij een vrijstaande woning maximaal 80 m² 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 m², met dien verstande dat de totale oppervlakte van bijbehorende bouwwerken ten hoogste 250 m² mag bedragen;
- d. in afwijking van het bepaalde onder a mogen bij rug-aan-rugwoningen bijbehorende bouwwerken naast of voor het hoofdgebouw gerealiseerd worden, deze dienen wel direct aansluitend aan het hoofdgebouw gerealiseerd te worden;
- e. in afwijking van het bepaalde onder b mag bij rug-aan-rugwoningen de totale oppervlakte van vrijstaande bijbehorende bouwwerken niet meer bedragen dan 12 m² per woning;
- f. de goothoogte van aanbouwen en aangebouwde bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan 0,3 m boven de bovenkant van de van de scheidingsconstructie met de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw. De maximale bouwhoogte bedraagt 6,5 m;
- g. de goothoogte van vrijstaande bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan 3 m, de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 5 m;
- h. bijbehorende bouwwerken mogen plat worden afgedekt of worden voorzien van een kap.

6.2.9 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:

- a. voor erfafscheidingen voor zover gelegen achter de voorgevelrooilijn geldt een maximale bouwhoogte van 2 m;
- b. voor erfafscheidingen voor zover gelegen vóór de voorgevelrooilijn geldt een maximale bouwhoogte van 1 m;
- c. in afwijking van het bepaalde onder sub b geldt voor erfafscheidingen bij rug-aan-rugwoningen tot 1,5

- m vóór de voorgevelrooilijn een maximale bouwhoogte van 2 m;
- d. voor lantaarnpalen en masten geldt een maximale bouwhoogte van 5 m, met uitzondering van lantaarnpalen in openbaar gebied, waarvan de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 10 m;
 - e. voor speelvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen geldt een maximum oppervlakte van 15 m² en een maximum hoogte van 3 m;
 - f. voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde geldt een maximale bouwhoogte van 3 m;
 - g. een vlonder mag aan het water worden gebouwd, op een maximale hoogte van 30 cm gemeten vanaf waterpeil en met een minimale breedte van 1 m gemeten vanuit de waterkant.

Artikel 7 Waarde - Archeologie

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Omgevingsvergunning voor het bouwen

Voor alle bouwwerken moet alvorens een omgevingsvergunning voor het bouwen wordt verleend, door de aanvrager een rapport worden overgelegd waarin, naar het oordeel van het bevoegd gezag:

- a. de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag kunnen worden verstoord in voldoende mate zijn vastgesteld, en;
- b. in voldoende mate is aangegeven op welke wijze de archeologische waarden worden bewaard en/of gedocumenteerd.

7.2.2 Advies archeoloog

Alvorens het bevoegd gezag beslist over een vergunning als bedoeld in lid 7.2.1 winnen zij advies in bij de archeologisch deskundige omtrent de vraag of de door het verlenen van de omgevingsvergunning geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en zo ja welke voorwaarden dienen te worden gesteld. In sommige gevallen volstaat een archeologische quickscan als duidelijk is dat de geplande ingrepen geen onevenredige afbreuk doen aan de aanwezige archeologische waarden.

7.2.3 Voorwaarden omgevingsvergunning voor het bouwen

Indien uit het in lid 7.2.1 genoemde rapport of de in lid 7.2.2 genoemde quickscan blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning voor het bouwen zullen worden verstoord, kan het bevoegd gezag één of meer van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor de archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
- c. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties.

7.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

7.3.1 Vergunningplichtige werken en werkzaamheden

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag, de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren, ongeacht het bepaalde in de regels bij de andere op deze regels van toepassing zijnde bestemmingen:

- a. het ontgronden, afgraven (waaronder het graven van watergangen en waterpartijen), egaliseren en

- ophogen van gronden en/of het anderszins ingrijpend wijzigen van de bodemstructuur;
- b. het uitvoeren van overige grondbewerkingen;
- c. het verwijderen en/of aanbrengen van bomen en diepwortelende beplanting;
- d. het aanleggen van ondergrondse energie-, transport- en of communicatieleidingen.

7.3.2 Uitzondering

Het bepaalde in lid 7.3.1 is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die:

- a. het normale onderhoud betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan;
- c. in het kader van archeologisch onderzoek en het doen van opgravingen worden uitgevoerd, mits verricht door een daartoe bevoegde instantie;
- d. blijkens een quickscan geen onevenredige afbreuk doen aan de aanwezige archeologische waarden.

7.3.3 Toetsingscriteria

De in lid 7.3.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de archeologische waarden van de gronden.

7.3.4 Archeologisch rapport

Alvorens een omgevingsvergunning wordt verleend, moet door de aanvrager een rapport worden overgelegd waarin, naar het oordeel van het bevoegd gezag:

- a. de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag kunnen worden verstoord in voldoende mate zijn vastgesteld, en;
- b. in voldoende mate is aangegeven op welke wijze de archeologische waarden worden bewaard en/of gedocumenteerd.

7.3.5 Voorwaarden omgevingsvergunning

Indien uit het in lid 7.3.4 genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het uitvoeren van werken of werkzaamheden zullen worden verstoord, kan het bevoegd gezag één of meer van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor de archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
- c. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties.

7.4 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat de bestemming 'Waarde-Archeologie' wordt verwijderd, indien uit deskundig archeologisch onderzoek blijkt dat ter plaatse geen sprake is van behoudenswaardige archeologische waarden.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 8 Anti-dubbeltelregel

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 Overschrijding bouw- en/of bestemmingsgrenzen

De bouwgrenzen mogen in afwijking van de bouwregels in de bestemmingen uitsluitend worden overschreden door:

- a. tot gebouwen behorende stoepen, stoeptreden, trappen(huizen), galerijen, hellingbanen, funderingen, balkons en entreeportalen, mits de overschrijding niet meer dan 1,5 m bedraagt;
- b. andere ondergeschikte onderdelen van gebouwen als goot- en kroonlijsten, gevellijsten, plinten, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, kozijnen, dorpels en afvoerpijpen voor hemelwater, mits de overschrijding niet meer dan 1 m bedraagt.

9.2 Parkeren

9.2.1 Voldoende parkeergelegenheid

- a. Een bouwwerk, waarvan een behoefte aan parkeergelegenheid wordt verwacht, mag niet worden gebouwd of verbouwd wanneer voor dit bouwwerk op het bouwperceel of in de omgeving daarvan niet in voldoende parkeergelegenheid is voorzien.
- b. Bij een omgevingsvergunning wordt beoordeeld of sprake is van voldoende parkeergelegenheid aan de hand van de normen die zijn neergelegd in de beleidsregels Nota parkeernormen gemeente Koggenland 2018, vastgesteld 8 mei 2018, met dien verstande dat indien gedurende de planperiode een nieuwe versie verschijnt, met deze nieuwe versie rekening wordt gehouden. Hierbij kunnen nadere eisen worden opgenomen over het realiseren en in stand houden van parkeergelegenheid op eigen terrein.
- c. Tot een gebruik, strijdig met de gegeven bestemmingen, wordt in ieder geval gerekend een functiewijziging of -uitbreiding van bouwwerken of onbebouwde gronden in een functie met een grotere parkeerbehoefte, zonder dat in voldoende mate ruimte aanwezig is ten behoeve van het parkeren of stallen van auto's. Deze bepaling geldt niet:
 - 1. voor bestaand gebruik;
 - 2. voor zover op andere wijze in de nodige parkeer- of stallingsruimte wordt voorzien.

Tot een gebruik in strijd met dit artikel wordt ook begrepen het gebruiken dan wel laten gebruiken van gronden of bouwwerken waarbij de parkeergelegenheid die is vereist en aangelegd op grond van artikellid 9.2.1 onder b en d niet in stand wordt gelaten.

- d. Ten aanzien van het bepaalde onder c wordt beoordeeld of sprake is van voldoende parkeergelegenheid aan de hand van de normen die zijn neergelegd in de beleidsregels Nota parkeernormen gemeente Koggenland 2018, vastgesteld 8 mei 2018, met dien verstande dat indien gedurende de planperiode een nieuwe versie verschijnt, met deze nieuwe versie rekening wordt gehouden, waarbij alleen gelet wordt op de toename van de parkeerbehoefte als gevolg van de functiewijziging of -uitbreiding. Hierbij kunnen nadere eisen worden gesteld aan de situering en omvang van de parkeergelegenheid ten behoeve van het realiseren en in stand houden van parkeergelegenheid op eigen terrein.
- e. Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in sub a en c en worden toegestaan dat in minder dan voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien, indien:
 - 1. het voldoen aan deze regel door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit; of
 - 2. op andere geschikte wijze in de nodige parkeergelegenheid wordt voorzien.

onder de voorwaarde dat dit geen onevenredige afbreuk doet aan de parkeersituatie ter plaatse en met inachtneming van het bepaalde in de Nota parkeernormen gemeente Koggenland 2018, vastgesteld 8 mei 2018, met inbegrip van eventuele wijzigingen van deze nota gedurende de

planperiode.

- f. Het bevoegd gezag maakt niet eerder gebruik van een in een moederplan gegeven wijzigingsbevoegdheid dan nadat is verzekerd dat in voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien ten behoeve van de nieuwe functie of de intensivering van de bestaande functie. Of er sprake is van voldoende parkeergelegenheid, wordt bepaald aan de hand van het bepaalde in de Nota parkeernormen gemeente Koggenland 2018, met dien verstande dat indien gedurende de planperiode een nieuwe versie verschijnt, met deze nieuwe versie rekening wordt gehouden.

Het bepaalde onder f is niet van toepassing indien:

1. het voldoen aan deze regel door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit; of
2. op andere geschikte wijze in de nodige parkeergelegenheid wordt voorzien.

onder de voorwaarde dat dit geen onevenredige afbreuk doet aan de parkeersituatie ter plaatse en met inachtneming van het bepaalde in de Nota parkeernormen gemeente Koggenland 2018, vastgesteld 8 mei 2018, met inbegrip van eventuele wijzigingen van deze nota gedurende de planperiode.

Artikel 10 Algemene gebruiksregels

10.1 Strijdig gebruik

Tot een gebruik, strijdig met de gegeven bestemmingen, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van de gronden als standplaats voor kampeermiddelen;
- b. het gebruik van de gronden voor windmolens;
- c. het gebruiken van bijbehorende bouwwerken voor bewoning;
- d. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting of het uitoefenen van straatprostitutie;
- e. het gebruik van de gronden voor de opslag van schroot, afbraak- en/of bouwmaterialen, grond, bodemspecie en puin en voor het storten van vuil, anders dan in het kader van de bedrijfsvoering dan wel de uitvoering van krachtens de bestemming toegelaten bouwactiviteiten en werken en werkzaamheden;
- f. het storten van puin en/of afvalstoffen;
- g. de stalling en opslag van aan het oorspronkelijk gebruik onttrokken voer-, vaar- en/of vliegtuigen;
- h. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor het plaatsen, doen plaatsen en/of geplaatst hebben van handelsreclame en andere commerciële uitingen, tekens en/of afbeeldingen.

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 m³ en de goothoogte niet meer mag bedragen dan 3 m;
- b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals een pompgemaal, ondergrondse en bovengrondse vuilcontainers, mits de grondoppervlakte zowel boven- als ondergronds niet meer bedraagt dan 10 m² 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. 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;
- b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals beeldende kunstobjecten en dergelijke tot een maximum bouwhoogte van 10 m.
- c. het oprichten van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals antenne-installaties en vlaggenmasten met een maximum hoogte van 10 m.

Artikel 12 Algemene wijzigingsregels

12.1 Overschrijding bestemmingsplangrenzen

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

- a. 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:
 - 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - 2. 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.
- b. Het bevoegd gezag kan eenmalig afwijken van het bepaalde onder a, voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk met maximaal 10%.
- c. Het bepaalde onder a 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

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld onder a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- c. Indien het gebruik, bedoeld onder a, 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.
- d. Het bepaalde onder a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan. n.

Artikel 14 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan 'Ursem De Tuinen deel 2' van de gemeente Koggenland.

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van pm.

De voorzitter,

de griffier,

Bijlage bij de regels (separaat)

Bijlage 1 Beeldkwaliteitsplan Deel 2 van De Tuinen, Vollmer & Partners, 10 januari 2023

Gemeente Koggenland

Verbeelding, deel uitmakende van het

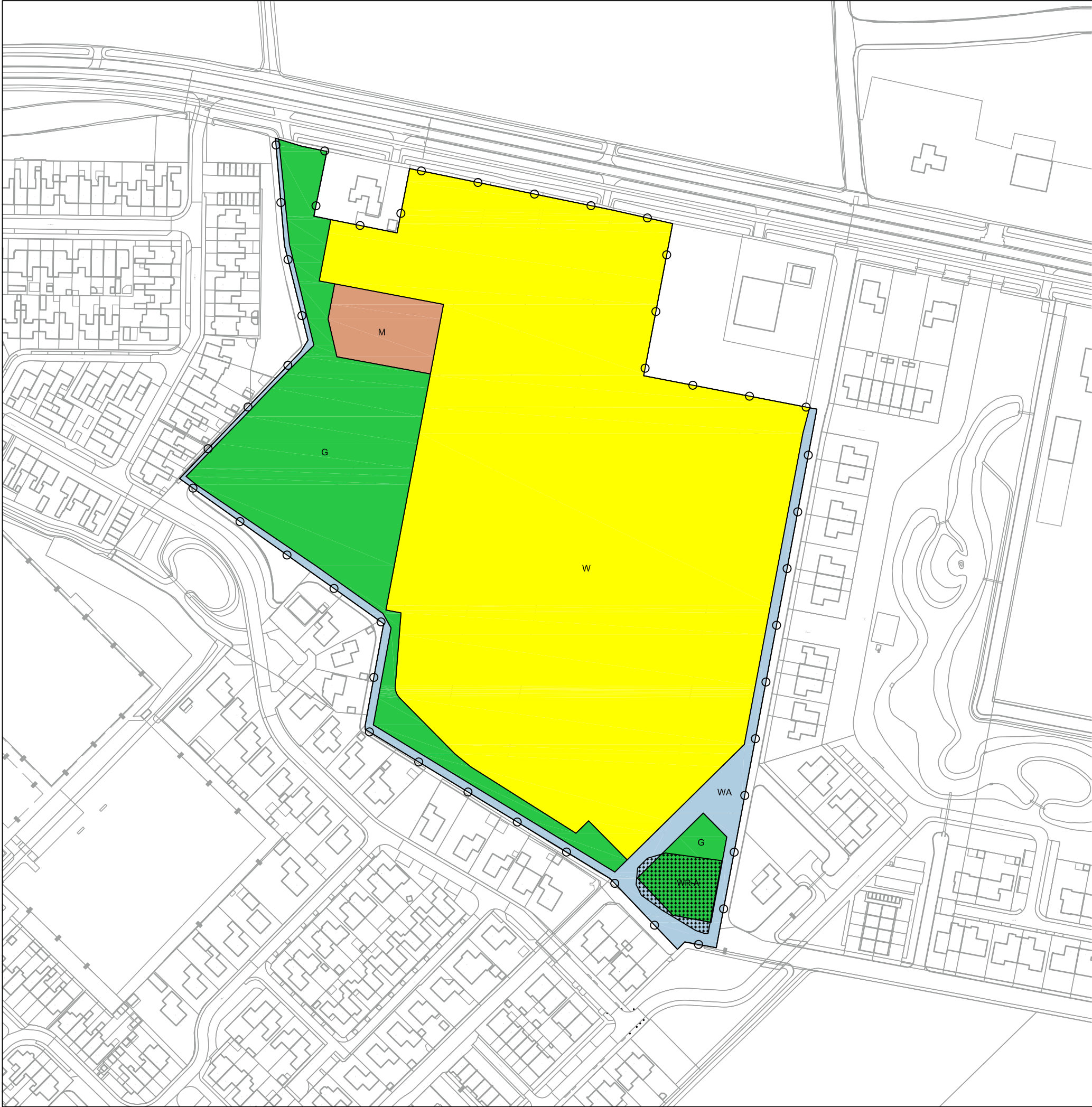
Bestemmingsplan Ursem De Tuinen deel 2

Ontwerp

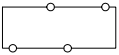
Plannummer: NL.IMRO.1598.BPDeTuinen2-on01

Vastgesteld door de gemeenteraad op ..-.-....

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



Plangebied

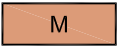


BP Ursem De Tuinen deel 2

Enkelbestemmingen



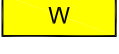
Groen



Maatschappelijk



Water



Wonen

Dubbelbestemmingen



Waarde - Archeologie



Gemeente Koggenland

Bestemmingsplan Ursem De Tuinen deel 2



verbeelding

ONTWERP

vastgesteld op:

onherroepelijk per:

...

...

planidentificatie:

NL.IMRO.1598.BPDeTuinen2-on01

projectnummer:

2408-400

Arnhemseweg 6

3817 CH Amersfoort

schaal:

1:2000

bladformaat:

A3

datum:

07-12-2022

getekend door:

lha

T 033 2851685

E info@vp.nl

