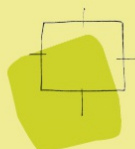


bestemmingsplan Landelijk Gebied
Wormerland

vastgesteld



BügelHajema

Ruimte voor de leefomgeving

bestemmingsplan Bijlagen regels

Landelijk Gebied Wormerland

vastgesteld 04-06-2024

Inhoudsopgave

Bijlagen regels		5
Bijlage 1	Bedrijvenlijst kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten	6
Bijlage 2	Staat van bedrijven	9
Bijlage 3	Kaart deelgebieden	20
Bijlage 4	Persoonsgebonden overgangsrecht	23
Bijlage 5	Landschappelijke inpassing Noorderweg 85 Wijdewormer	27
Bijlage 6	Landschappelijke inpassing Oudelandsdijk 8(a) Spijkerboor	48
Bijlage 7	Landschappelijke inpassing Wormerringdijk 7 Wormer	68
Bijlage 8	Ruimtelijke onderbouwing Oudelandsdijk 6 Spijkerboor	86

Bijlagen regels

Bijlage 1 Bedrijvenlijst kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten

BIJLAGE 1 BEDRIJVENLIJST KLEINSCHALIGE BEDRIJFSMATIGE ACTIVITEITEN

BEDRIJVENLIJST KLEINSCHALIGE BEDRIJFSMATIGE ACTIVITEITEN

SBI-code / Bedrijfs(sub)groep of activiteit

<u>01</u>	<u>LANDBOUW EN DIENSTVERLENING T.B.V. DE LANDBOUW</u>
0141.1	Hoveniersbedrijven
<u>22</u>	<u>UITGEVERIJEN, DRUKKERIJEN EN REPRODUCTIE VAN OPGENOMEN MEDIA</u>
221	Uitgeverijen (kantoren)
2223	Grafische afwerking
223	Reproductiebedrijven opgenomen media
<u>36</u>	<u>VERVAARDIGING VAN MEUBELS EN OVERIGE GOEDEREN NIET ELDERS GENOEMD</u>
36.1	Vervaardiging van meubels: meubelstofeerderijen
<u>45</u>	<u>BOUWNIJVERHEID</u>
45.4	Afwerken van gebouwen: woningstofeerderijen
<u>50</u>	<u>HANDEL/REPARATIE VAN AUTO'S, MOTORFIETSEN; BENZINE-SERVICESTATIONS</u>
5020.4	Autobekleiderijen
<u>51</u>	<u>GROOTHANDEL EN HANDELSBEMIDDELING</u>
511	Handelsbemiddeling (kantoren)
<u>52</u>	<u>DETAILHANDEL EN REPARATIE TEN BEHOEVE VAN PARTICULIEREN</u>
527	Reparatie ten behoeve van particulieren (excl. auto's en motorfietsen)
<u>61, 62</u>	<u>VERVOER OVER WATER / DOOR DE LUCHT</u>
61, 62	Vervoersbedrijven (uitsluitend kantoren)
<u>63</u>	<u>DIENSTVERLENING T.B.V. HET VERVOER</u>
6322, 6323	Overige dienstverlening t.b.v. vervoer (kantoren)
633	Reisorganisaties
634	Expediteurs, cargadoors (kantoren)
<u>64</u>	<u>POST EN TELECOMMUNICATIE</u>
642	Telecommunicatiebedrijven
<u>72</u>	<u>COMPUTERSERVICE- EN INFORMATIETECHNOLOGIE</u>
72	Computerservice- en informatietechnologie-bureau's en dergelijke.
<u>73</u>	<u>SPEUR- EN ONTWIKKELINGSWERK</u>
732	Maatschappij- en geesteswetenschappelijk onderzoek
<u>74</u>	<u>OVERIGE ZAKELIJKE DIENSTVERLENING</u>
74	Overige zakelijke dienstverlening: kantoren
<u>80</u>	<u>ONDERWIJS</u>
8041	Rijscholen, zonder instructielokaal
<u>93</u>	<u>OVERIGE DIENSTVERLENING</u>
9302	Kappersbedrijven en schoonheidsinstituten
9303	Begrafenisondernemingen: kantooruimte c.a. ten behoeve van uitvaartverzorging
9305	Persoonlijke dienstverlening niet elders genoemd.

Bijlage 2 Staat van bedrijven

BIJLAGE 2 STAAT VAN BEDRIJVEN

SBI-1993	SBI-2008	nummer	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS									
				DEUK	STOF	DELDID		DEVAAR		AFSTAND	CATEGORIE		
01	01	-	LANDBOUW EN DIENSTVERLENING T.B.V. DE LANDBOUW										
014	016	0	Dienstverlening t.b.v. de landbouw:										
014	016	1	- algemeen (o.a. loonbedrijven): b.o. > 500 m ²	30	10	50			10	50	D	3.1	
014	016	3	- plantsoenendiensten en hoveniersbedrijven: b.o. > 500 m ²	30	10	50			10	50		3.1	
014	016	4	- plantsoenendiensten en hoveniersbedrijven: b.o. <= 500 m ²	30	10	30			10	30		2	
02	02	-	BOSBOUW EN DIENSTVERLENING T.B.V. BOSBOUW										
020	021, 022, 024		Bosbouwbedrijven	10	10	50			0	50		3.1	
15	10, 11	-	VERVAARDIGING VAN VOEDINGSMIDDELEN EN DRANKEN										
151	101, 102	0	Slachterijen en overige vleesverwerking:										
151	101, 102	7	- loonslachterijen	50	0	50			10	50		3.1	
151	108	8	- vervaardiging van snacks en vervaardiging van kant-en-klaarmaaltijden met p.o. < 2.000 m ²	50	0	50			10	50		3.1	
152	102	6	- verwerken anderszins: p.o. <= 300 m ²	50	10	30			10	50		3.1	
1581	1071	0	Broodfabrieken, brood- en banketbakkerijen:										
1581	1071	1	- v.c. < 7500 kg meel/week, bij gebruik van charge-ovens	30	10	30	C		10	30		2	
1584	10821	6	- suikerwerkfabrieken zonder suiker branden: p.o. <= 200 m ²	30	10	30			10	30		2	
1585	1073		Deegwarenfabrieken	50	30	10			10	50		3.1	
1593 t/m 1595	1102 t/m 1104		Vervaardiging van wijn, cider e.d.	10	0	30	C		0	30		2	
17	13	-	VERVAARDIGING VAN TEXTIEL										
173	133		Textielveredelingsbedrijven	50	0	50			10	50		3.1	
174, 175	139		Vervaardiging van textielwaren	10	0	50			10	50		3.1	
176, 177	139, 143		Vervaardiging van gebreide en gehaakte	0	10	50			10	50		3.1	

SBI-1993	SBI-2008	nummer	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS							CATEGORIE
				LEER	STOF	LEERD		LEERD	AFSTAND		
-	-		stoffen en artikelen								
18	14	-	VERVAARDIGING VAN KLEDING; BEREIDEN EN VERVEN VAN BONT								
181	141		Vervaardiging kleding van leer	30	0	50		0	50		3.1
182	141		Vervaardiging van kleding en - toebehoren (excl. van leer)	10	10	30		10	30		2
183	142, 151		Bereiden en verven van bont; vervaardiging van artikelen van bont	50	10	10		10	50		3.1
19	15	-	VERVAARDIGING VAN LEER EN LEDERWAREN (EXCL. KLEDING)								
192	151		Lederwarenfabrieken (excl. kleding en schoeisel)	50	10	30		10	50	D	3.1
193	152		Schoenenfabrieken	50	10	50		10	50		3.1
20	16	-	HOUTINDUSTRIE EN VERVAARDIGING ARTIKELN VAN HOUT, RIET, KURK E.D.								
2010.2	16102	0	Houtconserveringsbedrijven:								
2010.2	16102	2	- met zoutoplossingen	10	30	50		10	50		3.1
205	162902		Kurkwaren-, riet- en vlechtwerkfabrieken	10	10	30		0	30		2
21	17	-	VERVAARDIGING VAN PAPIER, KARTON EN PAPIER- EN KARTONWAREN								
2112	1712	0	Papier- en kartonfabrieken:								
2112	1712	1	- p.c. < 3 t/u	50	30	50	C	30	R 50		3.1
22	58	-	UITGEVERIJEN, DRUKKERIJEN EN REPRODUKTIE VAN OPGENOMEN MEDIA								
221	581		Uitgeverijen (kantoren)	0	0	10		0	10		1
2222.6	18129		Kleine drukkerijen en kopieerinrichtingen	10	0	30		0	30		2
2223	1814	A	Grafische afwerking	0	0	10		0	10		1
2223	1814	B	Binderijen	30	0	30		0	30		2
2224	1813		Grafische reproductie en zetten	30	0	10		10	30		2
2225	1814		Overige grafische activiteiten	30	0	30		10	30	D	2

SBI-1993	SBI-2008	nummer	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS							CATEGORIE
				DEUK	STOF	DELOID		DEVAAK	AFSTAND		
501, 502, 504	451, 452, 454		Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven	10	0	30			10	30	2
5020.4	45204	B	Autobeklederijen	0	0	10			10	10	1
5020.4	45204	C	Autospuitinrichtingen	50	30	30			30	R 50	3.1
5020.5	45205		Autowasserijen	10	0	30			0	30	2
503, 504	453		Handel in auto- en motorfietsonderdelen en -accessoires	0	0	30			10	30	2
505	473	0	Benzineservicestations:								
505	473	2	- met LPG < 1.000 m3/jr	30	0	30			50	R 50	3.1
505	473	3	- zonder LPG	30	0	30			10	30	2
51	46	-	GROOTHANDEL EN HANDELSBEMIDDELING								
511	461		Handelsbemiddeling (kantoren)	0	0	10			0	10	1
5121	4621	0	Grth in akkerbouwproducten en veevoeders	30	30	50			30	R 50	3.1
5122	4622		Grth in bloemen en planten	10	10	30			0	30	2
5124	4624		Grth in huiden, vellen en leder	50	0	30			0	50	3.1
5125, 5131	46217, 4631		Grth in ruwe tabak, groenten, fruit en consumptieaardappelen	30	10	30			50	R 50	3.1
5132, 5133	4632, 4633		Grth in vlees, vleeswaren, zuivelproducten, eieren, spijsoliën	10	0	30			50	R 50	3.1
5134	4634		Grth in dranken	0	0	30			0	30	2
5135	4635		Grth in tabaksproducten	10	0	30			0	30	2
5136	4636		Grth in suiker, chocolade en suikerwerk	10	10	30			0	30	2
5137	4637		Grth in koffie, thee, cacao en specerijen	30	10	30			0	30	2
5138, 5139	4638, 4639		Grth in overige voedings- en genotmiddelen	10	10	30			10	30	2
514	464, 46733		Grth in overige consumentenartikelen	10	10	30			10	30	2
5153	4673	0	Grth in hout en bouwmaterialen:								
5153.4	46735	6	- algemeen: b.o. <= 200 m²	0	10	30			0	30	2

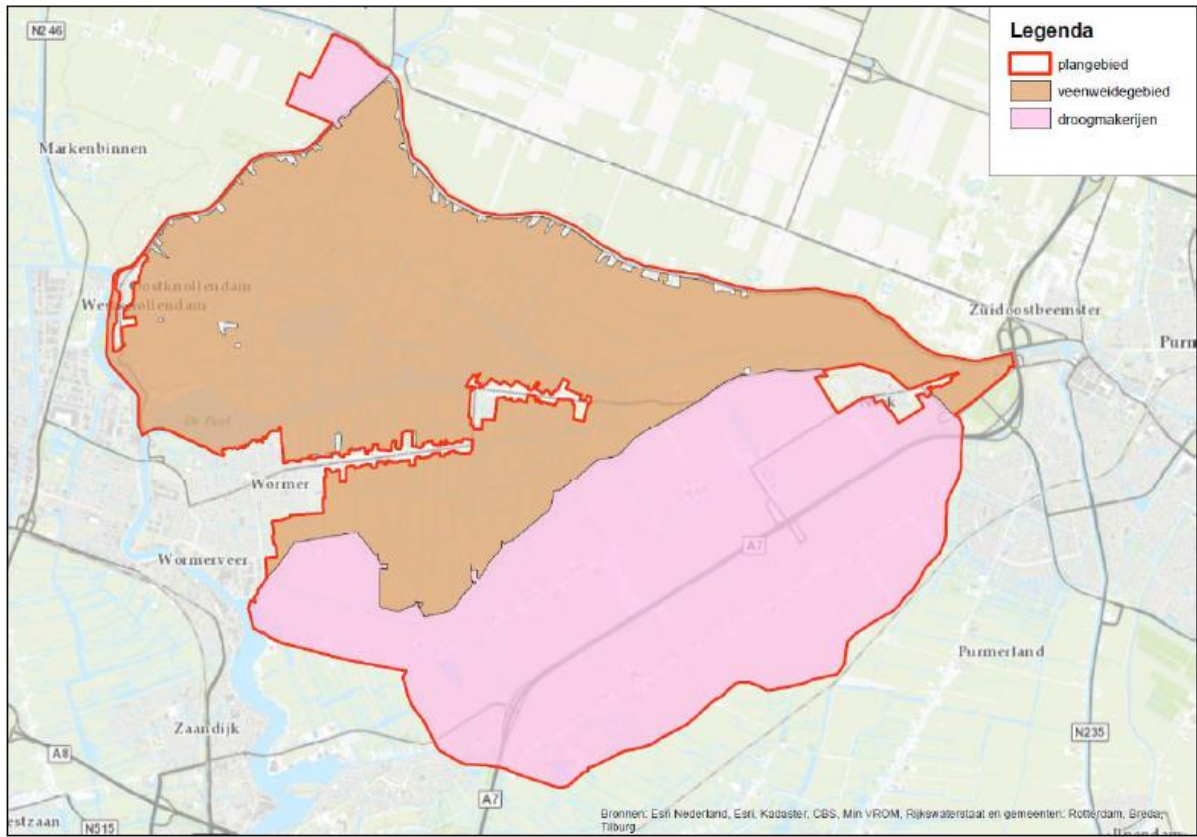
SBI-1993	SBI-2008	nummer	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS							
				GEUK	STOF	GELOID		GEVAAR	AFSTAND	CATEGORIE	
5154	4674	0	Grth in ijzer- en metaalwaren en verwarmingsapparatuur:								
5154	4674	2	- algemeen: b.o. <= 2.000 m ²	0	0	30		0	30		2
5156	4676		Grth in overige intermediaire goederen	10	10	30		10	30		2
518	466	0	Grth in machines en apparaten:								
518	466	2	- overige	0	10	50		0	50		3.1
519	466, 469		Overige grth (bedrijfsmeubels, emballage, vakbenodigdheden e.d.)	0	0	30		0	30		2
52	47	-	DETAILHANDEL EN REPARATIE T.B.V. PARTICULIEREN								
527	952		Reparatie t.b.v. particulieren (excl. auto's en motorfietsen)	0	0	10		10	10		1
60	49	-	VERVOER OVER LAND								
6022	493		Taxibedrijven	0	0	30	C	0	30		2
6024	494	1	- Goederenwegvervoerbedrijven (zonder schoonmaken tanks) b.o. <= 1.000 m ²	0	0	50	C	30	50		3.1
63	52	-	DIENSTVERLENING T.B.V. HET VERVOER								
6311.2	52242	0	Laad-, los- en overslagbedrijven t.b.v. binnenvaart:								
6312	52102, 52109	A	Distributiecentra, pak- en koelhuizen	30	10	50	C	50	R 50	D	3.1
6312	52109	B	Opslaggebouwen (verhuur opslagruimte)	0	0	30	C	10	30		2
64	53	-	POST EN TELECOMMUNICATIE								
641	531, 532		Post- en koeriersdiensten	0	0	30	C	0	30		2
642	61	A	Telecommunicatiebedrijven	0	0	10	C	0	10		1
71	77	-	VERHUUR VAN TRANSPORTMIDDELEN, MACHINES, ANDERE ROERENDE GOEDEREN								
711	7711		Personenautoverhuurbedrijven	10	0	30		10	30		2
712	7712, 7739		Verhuurbedrijven voor transportmiddelen (excl. personenauto's)	10	0	50		10	50	D	3.1

SBI-1993	SBI-2008	nummer	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS								
				DEUK	STOF	DELUID	DEVAAK	AFSTAND	CATEGORIE			
713	773		Verhuurbedrijven voor machines en werktuigen	10	0	50		10	50	D	3.1	
714	772		Verhuurbedrijven voor roerende goederen n.e.g.	10	10	30		10	30	D	2	
72	62	-	COMPUTERSERVICE- EN INFORMATIETECHNOLOGIE									
72	62	A	Computerservice- en informatietechnologie-bureaus e.d.	0	0	10		0	10		1	
73	72	-	SPEUR- EN ONTWIKKELINGSWERK									
731	721		Natuurwetenschappelijk speur- en ontwikkelingswerk	30	10	30		30	R	30	2	
732	722		Maatschappij- en geesteswetenschappelijk onderzoek	0	0	10		0	10		1	
74	63, 69tm71, 73, 74, 77, 78, 80tm82	-	OVERIGE ZAKELIJKE DIENSTVERLENING									
74	63, 69tm71, 73, 74, 77, 78, 80tm82	A	Overige zakelijke dienstverlening: kantoren	0	0	10		0	10	D	1	
747	812		Reinigingsbedrijven voor gebouwen	50	10	30		30	50	D	3.1	
7481.3	74203		Foto- en filmontwikkelcentrales	10	0	30	C	10	30		2	
7484.4	82992		Veilingen voor huisraad, kunst e.d.	0	0	10		0	10		1	
75	84	-	OPENBAAR BESTUUR, OVERHEIDSDIENSTEN, SOCIALE VERZEKERINGEN									
80	85	-	ONDERWIJS									
90	37, 38, 39	-	MILIEUDIENSTVERLENING									
9001	3700	A0	RWZI's en gierverwerkingsinricht., met afdekking voorbezinktanks:									
9002.1	381	A	Vuilophaal-, straatreinigingsbedrijven e.d.	50	30	50		10	50		3.1	
9002.1	381	B	Gemeentewerven (afval-inzameldepots)	30	30	50		30	R	50	3.1	

SBI-1993	SBI-2008	nummer	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS									
				GEUK	STOF	GELOID		GEVAAR		AFSTAND	CATEGORIE		
9002.2	382	A0	Afvalverwerkingsbedrijven:										
9002.2	382	A4	- pathogeen afvalverbranding (voor ziekenhuizen)	50	10	30			10		50		3.1
9002.2	382	A7	- verwerking fotochemisch en galvanoafval	10	10	30			30	R	30		2
93	96	-	OVERIGE DIENSTVERLENING										
9301.1	96011	A	Wasserijen en strijkinrichtingen	30	0	50	C		30		50		3.1
9301.1	96011	B	Tapijtreinigingsbedrijven	30	0	50			30		50		3.1
9301.2	96012		Chemische wasserijen en ververijen	30	0	30			30	R	30		2
9301.3	96013	A	Wasverzendinrichtingen	0	0	30			0		30		2
9302	9602		Kappersbedrijven en schoonheidsinstituten	0	0	10			0		10		1
9303	9603	0	Begraafondernemingen:										
9303	9603	1	- uitvaartcentra	0	0	10			0		10		1
9303	96031	2	- begraafplaatsen	0	0	10			0		10		1
9304	9313, 9604		Fitnesscentra, badhuizen en saunabaden	10	0	30	C		0		30		2

Bijlage 3 Kaart deelgebieden

BIJLAGE 3 KAART DEELGEBIEDEN



Bijlage 4 Persoonsgebonden overgangsrecht

BIJLAGE 4

PERSOONSGEBONDENOVERGANGSRECHT

Adressen waar op het persoonsgebondenovergangsrecht als opgenomen in artikel 34, lid 34.3 van toepassing is:

- Oosterdwarspark 1 Wijdewormer
- Oosterdwarspark 2 Wijdewormer
- Oosterdwarspark 3 Wijdewormer
- Oosterdwarspark 5 Wijdewormer
- Oosterdwarspark 6 Wijdewormer
- Oosterdwarspark 7 Wijdewormer
- Oosterdwarspark 10 Wijdewormer
- Oosterdwarspark 11 Wijdewormer
- Oosterdwarspark 13 Wijdewormer
- Oosterdwarspark 15 Wijdewormer
- Oosterdwarspark 16 Wijdewormer
- Oosterdwarspark 17 Wijdewormer
- Oosterdwarspark 20 Wijdewormer
- Oosterdwarspark 22 Wijdewormer
- Oosterdwarspark 25 Wijdewormer
- Oosterdwarspark 26 Wijdewormer
- Oosterdwarspark 27 Wijdewormer
- Oosterdwarspark 28 Wijdewormer
- Oosterdwarspark 29 Wijdewormer
- Oosterdwarspark 33 Wijdewormer
- Oosterdwarspark 37 Wijdewormer

Bijlage 5 Landschappelijke inpassing Noorderweg 85 Wijdewormer

Landschappelijke inpassing
uitbreidingsverzoek Loon- en
verhuurbedrijf Niek Konijn BV/Konijn
Bouwmachines BV



BügelHajema

Plek voor ideeën

**Landschappelijke inpassing
uitbreidingsverzoek Loon- en
verhuurbedrijf Niek Konijn BV/Konijn
Bouwmachines BV**

Inhoud

Landschappelijke inpassing uitbreidingsverzoek Loon- en verhuurbedrijf Niek Konijn BV/Konijn Bouwmachines BV, gevestigd aan de Noorderweg 85 te Wijderwormer

23 maart 2016

Projectnummer 279.00.00.00.02.00



Ideeën voor een plek

Inhoudsopgave

1	Inleiding	5
2	Context	7
2.1	Landschapstype	7
2.2	Plangebied	9
3	Landschappelijke inpassing	11
3.1	Schetsplan	11
3.2	Uitgangspunten	12
3.3	Conclusie	13

Bijlage 1 Schetsplan 1:1.000

Inleiding



Aanleiding

In de gemeente Wormerland is het voor ondernemers mogelijk om in het kader van de herziening van het bestemmingsplan Landelijk Gebied een uitbreidings- of wijzigingsverzoek in te dienen voor het bouwvlak. Loon- en verhuurbedrijf Niek Konijn BV/Konijn Bouwmachines BV, gevestigd aan de Noorderweg 85 te Wijderwormer, wil graag een vergroting van het bouwvlak van 1 tot circa 1,5 hectare. De initiatiefnemer wenst deze vergroting om:

- bestaand materieel, dat nu in de openlucht staat, onderdak te brengen;
- ruimte te bieden aan toekomstig materieel (er is een trend naar meer en groter materieel);
- manoeuvreerruimte te bieden voor het steeds forser wordende materieel;
- het aanzicht van het bedrijf te verbeteren.



Plangebied (Bron: Google Maps)

Werk sessie

De toekenning van een vergroting van het bouwvlak is mede afhankelijk van een goede ruimtelijke en landschappelijke inpassing. Op 3 december 2015 heeft op locatie een ontwerp sessie plaatsgevonden over de ruimtelijke en landschappelijke inpassing van dit verzoek. De ontwerp sessie had als doel om een maatwerk oplossing te creëren, passend bij de specifieke plek in het landschap en de specifieke vraag van de initiatiefnemer. Bij deze ontwerp sessie waren de initiatiefnemers, ambtenaren van de gemeente Wormerland en adviseurs van BügelHajema betrokken om tot een integrale oplossing te komen.

De Leidraad Landschap en Cultuurhistorie van de Provincie Noord-Holland¹ en het Handboek 'Ontwerp uw eigen erf' van de gemeente Wormerland zijn gehanteerd in deze ontwerpsessie.

Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt ingegaan op de ruimtelijke context van het plan. Hoofdstuk 3 gaat in de landschappelijke inpassing en geeft het schetsplan en de uitgangspunten voor verdere uitwerking weer.

¹ Sinds 1 november 2010 gelden de Provinciale Structuurvisie en de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie Noord-Holland. De provincie wil de Noord-Hollandse landschappen optimaal gebruiken door hun (kern)kwaliteiten te benutten bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen.

2.1

Landschapstype**Ontstaansgeschiedenis**

In de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie van de Provincie Noord-Holland is af te lezen dat het plangebied onderdeel is van het Droogmakerijenlandschap. De grote inpolderingen van de binnenmeren herinneren in Noord-Holland aan de Gouden Eeuw. De Beemster (1612) is van de oude meren het eerst drooggelegd, spoedig gevolgd door de Schermer, de Purmer, de Wormer en de polder van Heer Hugo Waard. Dit landaanwinningsproces, dat begon met de inpoldering van de Zijpe in 1599, werd pas voltooid met de droogmaking van de Haarlemmermeer (1852) en de inpoldering van het IJ in 1877.



Topografische kaart 1858-'59

De droogmakerijen zijn door de mens gemaakte, rationeel ingerichte landschappen, vaak met een hoge cultuurhistorische waarde. Droogmakerijen worden gevormd door een drooggelegd binnenwater/meer, omsloten door een ringvaart en een ringdijk. Deze gebieden zijn als één geheel drooggemaakt en ingericht, vaak grootschalig, geometrisch en open. Ze worden gekenmerkt door hun diepe ligging ten opzichte van het aanliggend veenpolderlandschap.

Orderingsprincipes in het landschap

De Wijdewormer heeft een kenmerkende spiegelsymmetrische opbouw en heeft als ruimtevorm tweezijdig begrensde ruimte. Er is sprake van een rationele, regelmatige opstreckende verkaveling. De ringdijken en ringvaarten laten de oorspronkelijke natuurlijke meervorm zien en geven een fraai contrast met de geometrisch indeling. De Noorder- en Zuiderweg zijn de structuurdragers in de polder. Vrijwel alle erven zijn aan deze wegen gesitueerd. De poldererven kennen van oorsprong een gelijkwaardige hoofdopzet.

Het poldererf (Handboek ontwerp uw eigen erf)

Het poldererf ligt vaak in de breedte langs de weg (beslaat vaak een poldervlak) en is begrensd met sloten. Het erf kent een opdeling in een voor- en achtererf. Het voorerf heeft een groen karakter en is mede gericht op presentatie. Het achtererf is meer gericht op productie. De aanwezigheid van veel beplanting, doorzicht over het erf(pad) en poortwachters, twee solitaire bomen (paardenkastanje, rode beuk of treurwilg) aan weerszijden van de oprit, zijn kenmerkend voor poldererven. Op het poldererf staan bomenrijen vaak op alle vier de erfranden en om het huis. De achterrand is in sommige gevallen onbeplant. Op poldererven worden bomenrijen en/of hagen ook gebruikt om het erf in te delen en het erfpad te begeleiden. De boomgaard was een kenmerkend deel op het erf en nam vroeger de helft van het erf in beslag. Tegenwoordig is deze veelal verdwenen of vervangen door bebouwing. Solitaire bomen of boomgroepen staan vaak op markante plekken op het erf.

Bebouwingskarakteristiek

De Wijdewormer wordt gekenmerkt door halfopen tot open lintbebouwing langs de ontginningsassen (Noorder- en Zuiderweg). De bebouwing is op de weg georiënteerd. Zowel historische bebouwing als meer recente bebouwing komt voor. Opvallend zijn de relatief veel voorkomende stolpboerderijen en oudere boerderijen en woningen. De nieuwere bebouwing bestaat veelal uit woonhuizen en grote nieuwe loodsen en stallen. De meer oorspronkelijke erven en de (kleinere) woonerven hebben vaak een groene uitstraling en worden gekenmerkt door forse bomen op het voorerf en forse beplanting op de perceelsranden. Op erven waar grootschalige nieuwbouw heeft plaatsgevonden ontbreekt de beplanting veelal.

Inpassing in de bredere omgeving

De grote mate van openheid, de ringdijk en ringvaart, de twee evenwijdig lopende ontginningsassen, de opstreckende regelmatige verkaveling haaks op de twee ontginningsassen, de lintbebouwing met veel oude(re) bebouwing op groene erven en het profiel van de ontginningsassen zijn kenmerkend voor het landschappelijke beeld.

Kernkwaliteiten

Leidraad Landschap en Cultuurhistorie

- Landschaps-DNA -Historische structuurlijnen
 - De Wijdewormer is een samenhangend geometrisch poldersysteem van ringdijk, ringvaart, waterlopen en twee lange rechte ontginningsassen (Noorder- en Zuiderweg) met een kenmerkende spiegelsymmetrische hoofdopzet.
 - Contrast met aangrenzende veengebieden.
 - Duidelijke begrenzing door ringdijk, ringsloot.
 - Aangelegd watersysteem met hoofdtochten en hoofdemaal.
- Cultuurhistorische objecten
 - Stolpboerderijen als identiteitsbepalende onderdelen gelegen aan het samenhangende systeem van ringdijken, ringvaarten en waterlopen.
- Openheid
 - Open gebied.
 - Veelal matig open tot open in de zone van de lintbebouwing.
 - Zeer open in gebied achter de lintbebouwing.
 - Tweezijdig begrenzende ruimte.
- Dorps-DNA weg- en vaartdorpen
 - Weg of vaart is structuurdrager.
 - Doorzichten vanaf de hoger gelegen ringdijk naar lager gelegen polder.

2.2

Plangebied

Het plangebied is gesitueerd in de Wijdewormer. De rationele, geometrische structuur van het landschap, de strakke indeling in poldervakken, de hoofdwaterlopen, de opstreckende verkaveling, het karakteristieke profiel van de weg, kenmerkend voor dit landschapstype, zijn allemaal goed herkenbaar. Het erf is vanaf de weg gezien een groene verdichting in het landschap. Vanuit het landschap gezien is het erf geen groene verdichting in het landschap. Het bebouwde deel van het erf heeft de breedte van een polderkavel, maar is midden op een sloot gesitueerd; het erf heeft zich asymmetrisch ontwikkeld.



Plangebied (Bron: Gemeente Wormerland)

Het perceel is in de huidige situatie bebouwd met een bedrijfswoning, een kantoor en loodsen en overkappingen. Het erf kent een opdeling in een voor- en achtererf. Het voorerf bestaat uit het kantoor en de woning met tuin en een graslandje ten westen van de woning. Het voorerf wordt gekenmerkt door representatieve, op de weg georiënteerde bebouwing, groene ruimte en een opgaande beplanting. Op het achtererf bevinden zich de loodsen en is sprake van een grote mate van verharding. Er is sprake van stalling van (groot) materieel in de open lucht. Beplanting komt op het achtererf niet voor, waardoor de bebouwing en het materieel vanuit het open landschap goed zichtbaar is. Door de opgaande beplanting valt de bebouwing en de verharding op het achtererf nauwelijks op vanaf de weg.

Kwaliteiten

- Het erf kent een onderscheid in een relatief groot en groen voorerf en een meer verhard en bebouwd achtererf.
- De aanwezige beplanting en de forse groene ruimte op het voorerf.
- De structuur van het landschap is nog relatief gaaf en herkenbaar.

Knelpunten

- Geen landschappelijke inpassing gezien vanuit het open landschap. De bestaande bebouwing, verharding en het materieel is hierdoor vanuit het landschap gezien zeer goed zichtbaar.
- Het achtererf kent zeer veel verharding en stalling van materieel in de openlucht.
- De asymmetrische ontwikkeling van het erf.

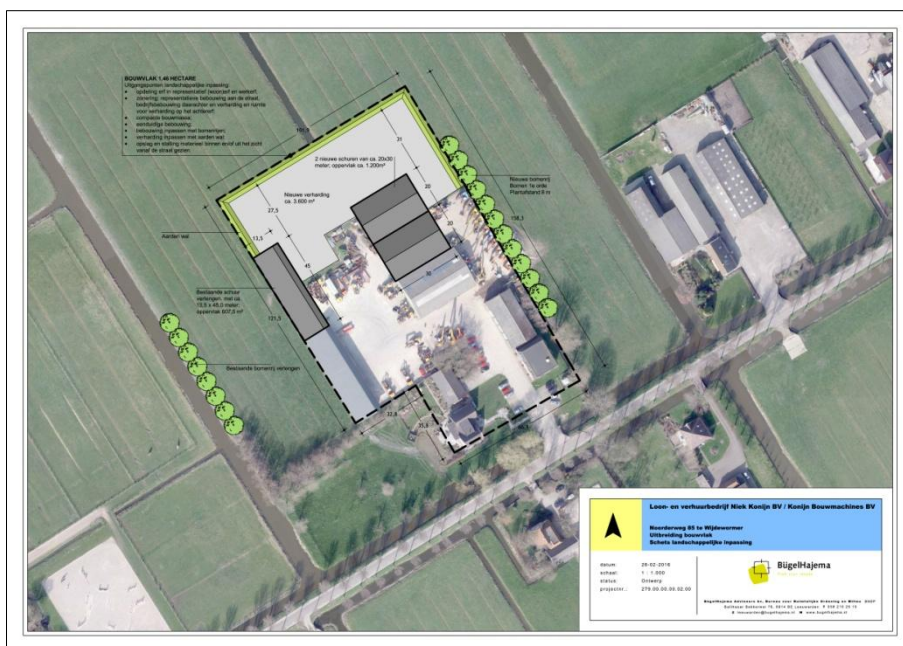
Landschappelijke inpassing

3

3.1

Schetsplan

Op basis van de ontwerpessie is een schetsplan opgesteld (zie bijlage 1 voor een uitwerking op de schaal 1:1.000). Dit schetsplan geeft het gewenste beeld weer op basis van de huidige eisen, wensen en inzichten. Afwijken van het schetsplan is (in beperkte mate) mogelijk, mits voldaan wordt aan de uitgangspunten in paragraaf 3.2. Bij de aanvraag voor de omgevingsvergunning moet dan ook een gedetailleerd inrichtings- en beplantingsplan ingediend worden waaruit dit blijkt.



Schetsplan

Toelichting

Het schetsplan gaat uit van handhaving van de traditionele indeling van het erf in een voor- en een achtererf. Het voorerf kent geen wijzigingen; het groene karakter wordt gehandhaafd. Het achtererf wordt vergroot om de gewenste bouwvolume en de gewenste manoeuvreerruimte mogelijk te maken. Het achtererf kent daarbij een zonering in twee delen. De bebouwing wordt gerealiseerd in de zone direct achter het voorerf. De bebouwing wordt daarbij zo compact mogelijk en aansluitend op bestaande bebouwing gesitueerd.

Achter de zone met bedrijfsbebouwing ligt een zone met verharding voor tijdelijke opslag, tijdelijke stalling en om te manoeuvreren met het materieel. De zone met bebouwing wordt ingepast met bomenrijen die aansluiten op bestaande groene structuren. De zone met verharding wordt ingepast met een aarden wal van circa 1,2 - 1,5 meter hoogte. Met de zonering van het achtererf is gezocht naar een balans tussen een goede landschappelijke inpassing en voorkoming van aantasting van de open ruimte.

3.2

Uitgangspunten

Landschappelijke inpassing

- Handhaaf de indeling van het erf in een voor- en achtererf. Zoner de achtererf in een zone met bebouwing (aansluitend op het voorerf) en een zone met verharding daarachter.
- Bestaande opgaande beplanting op het voorerf handhaven.
- Breng conform het schetsplan een bomenrij aan op de west- en oostzijde van het erf om daarmee de bedrijfsbebouwing in te passen. Plantafstand bomen 8 meter. Passende boomsoorten zijn linde, es, of iep.
- Pas de zone met verharding in met een met gras begroeide aarden wal met een hoogte van 1,2 tot 1,5 meter.

Situering, grootte en vormgeving bebouwing

- Welstandsnota Wormerland: de welstandscriteria voor gebiedstype F - Landelijk gebied zijn, voor zover niet strijdig met onderstaande uitgangspunten, van toepassing.
- Compacte situering van bebouwing. Nieuwe bedrijfsbebouwing sluit aan op bestaande bedrijfsbebouwing. Bestaande gevellijnen respecteren.
- De bebouwing is kantig van opzet, conform bestaand.
- De hoofdvorm van nieuwe bedrijfsbebouwing is gelijk, of afgestemd op de hoofdvorm van de bestaande bebouwing waarop deze aansluit.
- De nokrichting van nieuwe bedrijfsbebouwing is gelijk aan de nokrichting van de bestaande bebouwing waarop deze aansluit.
- De goot- en nokhoogte van de nieuwe bedrijfsbebouwing is gelijk aan, of lager dan de goot- en nokhoogte van de bestaande bebouwing waarop deze aansluit.
- Het kleur- en materiaalgebruik van de nieuwe bebouwing is gelijk aan, of afgestemd op het kleur- en materiaalgebruik van de bestaande bebouwing waarop deze aansluit. Geen nieuwe kleuren en materialen toevoegen op het erf.
- Lichtuitstraling wordt zoveel mogelijk beperkt.

Waterberging

Bij voorkeur waterberging realiseren door kavelsloten rondom om het erf aanbrengen wanneer deze niet aanwezig zijn. In andere gevallen aansluiten bij bestaande kenmerkende waterpatronen van sloten loodrecht op de Noorderweg.

3.3

Conclusie

Het voorliggende plan en de voorliggende uitgangspunten zijn maatwerk. Deze zijn afgestemd op de wensen van de initiatiefnemer, de uitgangspunten en van de gemeente (o.a. Handboek ontwerp uw eigen erf) en houdt rekening met de kernkwaliteiten van het landschap en de lokale kwaliteiten (en knelpunten) van de plek. De gewenste ontwikkeling wordt daarmee op een passende wijze ingepast in het landschap.

B i j l a g e 1

S c h e t s p l a n 1 : 1 . 0 0 0

BOUWLAK 1,46 HECTARE

Uitgangspunten landschappelijke inpassing:

- opdeling erf in representatief (woon)erf en werkerf;
- zonering: representatieve bebouwing aan de straat, bedrijfsbebouwing daarachter en verharding en ruimte voor verharding op het achtererf;
- compacte bouwmassa;
- eenduidige bebouwing;
- bebouwing inpassen met bomenrijen;
- verharding inpassen met aarden wal;
- opslag en stalling materieel binnen en/of uit het zicht vanaf de straat gezien.



Loon- en verhuurbedrijf Niek Konijn BV / Konijn Bouwmachines BV

**Noorderweg 85 te Wijdewormer
Uitbreiding bouwvlak
Schets landschappelijke inpassing**

datum: 26-02-2016
schaal: 1 : 1.000
status: Ontwerp
projectnr.: 279.00.00.00.02.00



BügelHajema
Plek voor ideeën

BügelHajema Adviseurs bv, Bureau voor Ruimtelijke Ordening en Milieu BNSP
Balthasar Bekkerwei 76, 8914 BE Leeuwarden T 058 215 25 15
E leeuarden@bugelhajema.nl W www.bugelhajema.nl

Colofon

Oprichtgever
Gemeente Wormerland

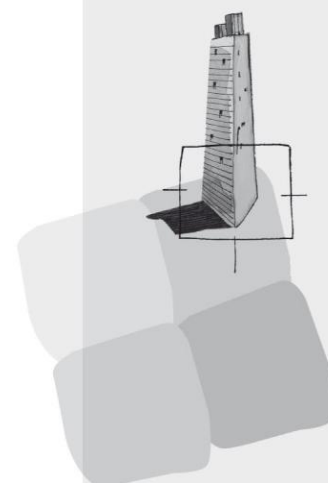
Contactpersoon
[REDACTED]
Gemeente Wormerland

Verkavelingsplan
[REDACTED]
BügelHajema Adviseurs

Rapport
[REDACTED]
BügelHajema Adviseurs

Projectleiding
[REDACTED]
BügelHajema Adviseurs

Projectnummer
279.00.00.00.02.00

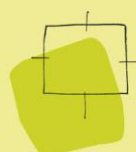
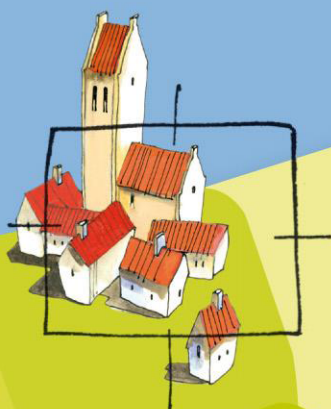


BügelHajema Adviseurs bv
Bureau voor Ruimtelijke
Ordering en Milieu BNSP
Balthasar Bekkerwei 76
8914 BE Leeuwarden
T 058 215 25 15
F 058 215 91 98
E leeuwarden@bugelhajema.nl
W www.bugelhajema.nl

Vestigingen te Assen,
Leeuwarden en Amersfoort

Bijlage 6 Landschappelijke inpassing Oudelandsdijk 8(a) Spijkerboor

Landschappelijke inpassing
uitbreidingsverzoek [REDACTED]



BügelHajema

Plek voor ideeën

Landschappelijke inpassing

uitbreidingsverzoek [REDACTED]

Inhoud

Landschappelijke inpassing uitbreidingsverzoek [REDACTED] gevestigd aan het Oudelandsdijkje 8a te Spijkerboor

29 april 2016

Projectnummer 279.00.00.00.03.00



Ideeën voor een plek

Inhoudsopgave

1	Inleiding	5
2	Context	7
2.1	Landschapstype	7
2.2	Plangebied	9
3	Landschappelijke inpassing	11
3.1	Schetsplan	11
3.2	Uitgangspunten	12
3.3	Conclusie	14

Bijlage 1 Schetsplan 1:1.000

Inleiding

1

Aanleiding

In de gemeente Wormerland is het voor ondernemers mogelijk om in het kader van de herziening van het bestemmingsplan Landelijk Gebied een uitbreidings- of wijzigingsverzoek in te dienen voor het bouwvlak. De [REDACTED] gevestigd aan het Oudelandsdijkje 8a te Spijkerboor, wil graag een aanpassing en vergroting van het bouwvlak van 1 tot circa 1,3 hectare, om daarmee de bedrijfsvoering op een maatschappelijk verantwoorde, toekomstbestendige wijze te kunnen voortzetten. De [REDACTED] heeft een bedrijf dat zich vanuit de melkveehouderij heeft ontwikkeld tot zorgboerderij met particulier natuurbeheer, paardenpension, vleesveehouderij en schapenhouderij. De agrarische functie van het bedrijf is ondergeschikt tot nevenschikt geworden aan de zorgfunctie en het particuliere natuurbeheer.

De initiatiefnemer voorziet de volgende ontwikkelingen:

- herbouw van de voormalige stolp aan het Oudelandsdijkje;
- vergroting van de bestaande stal (o.a. ten behoeve van een zorgkantine en een boerderijwinkel);
- inpassing van een nieuwe stal;
- uitbreiding van de machineberging/stal en de fietsenberging;
- aanleg van een moestuin en boomgaard aanleggen en inpassing van een kleine kas en kippenhok.



Plangebied (Bron: Google Maps)

Ontwerpsessie

De toekenning van een wijziging is mede afhankelijk van een goede ruimtelijke en landschappelijke inpassing. Op 4 februari 2016 heeft op locatie een ontwerpsessie plaatsgevonden over de ruimtelijke en landschappelijke inpassing van dit verzoek. De ontwerpsessie had als doel om een maatwerkoplossing te creëren, passend bij de specifieke plek in het landschap en de specifieke vraag van de initiatiefnemer. Bij deze ontwerpsessie waren de initiatiefnemers, ambtenaren van de gemeente Wormerland en adviseurs van BügelHajema betrokken om tot een integrale oplossing te komen.

De Leidraad Landschap en Cultuurhistorie van de Provincie Noord-Holland¹ en het Handboek 'Ontwerp uw eigen erf' van de gemeente Wormerland zijn gehanteerd in deze ontwerpsessie.

Leeswijzer

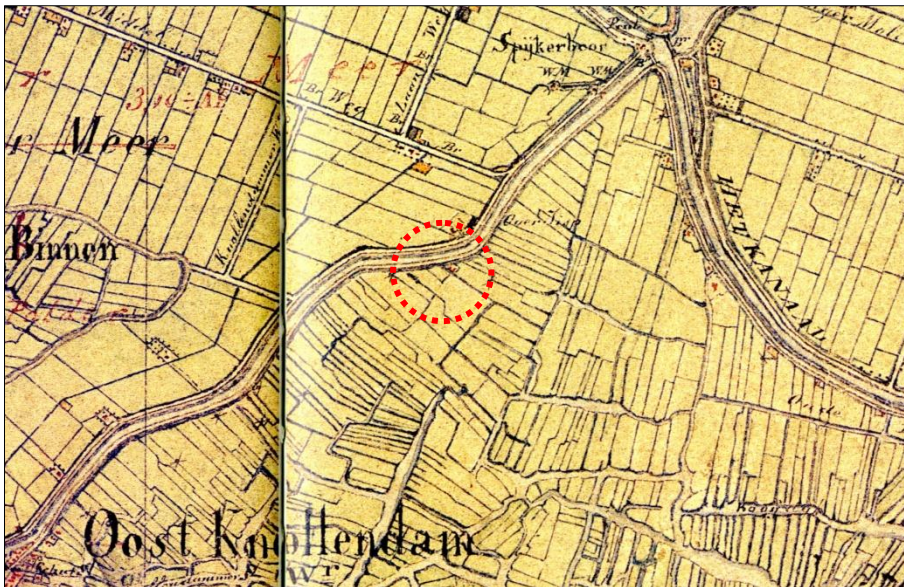
In hoofdstuk 2 wordt ingegaan op de ruimtelijke context van het plan. Hoofdstuk 3 gaat in de landschappelijke inpassing en geeft het schetsplan en de uitgangspunten voor verdere uitwerking weer.

¹ Sinds 1 november 2010 gelden de Provinciale Structuurvisie en de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie Noord-Holland. De provincie wil de Noord-Hollandse landschappen optimaal gebruiken door hun (kern)kwaliteiten te benutten bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen.

2.1

Landschapstype**Ontstaansgeschiedenis**

In de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie van de Provincie Noord-Holland is af te lezen dat het plangebied onderdeel is van het Veenpolderlandschap. Het veenpolder-/veenweidenlandschap ontstond als gevolg van ontginningen in het veengebied in de 11de eeuw. De natuurlijke ontwatering van het veengebied vond plaats via veenstromen. Vaak zijn deze natuurlijke afwateringen bepalend geweest bij de verkavelingsrichting. In verschillende delen van het veengebied is veen afgegraven ten behoeve van turfwinning. Probleem bij het veengebied is dat bij ontwatering weliswaar het land productief wordt, maar het veen oxideert en het land daalt. Dit veroorzaakte opnieuw wateroverlast. In de opstreckende veenontginningen werden de nederzettingen aanvankelijk verplaatst in de richting van het ontginningsproces. Gedwongen door voortdurende bodemdaling en het landverlies, werden de nederzettingen in de loop der tijd verplaatst naar locaties waar ze het minst last hadden van de bodemdaling. Dit konden oude getijdegeulen zijn, maar ook dijken die toen aangelegd werden. Hierdoor ontstond de strakke lineaire vorm van de agrarische nederzetting in het veengebied.



Topografische kaart 1858-'59

Op deze algemene ontginningswijze zijn talrijke varianten. Het verkavelingspatroon varieert van zeer regelmatig tot zeer onregelmatig, terwijl ook is ingespeeld op specifieke omstandigheden, zoals de aanwezigheid van veenstromen en meren. Daarbij is onderscheid in de mate van waterrijkdom. De meeste veenpolders zijn aanvankelijk ingericht als vaarpolders, waarbij de landbouwgronden alleen over het water bereikbaar waren. Na een ingrijpende herinrichting zijn vrijwel alle gronden over de weg ontsloten.

Ordeningsprincipes in het landschap

De veenpolders bestaan uit onvergraven veen dat overwegend in gebruik is als grasland. Het veenpolderlandschap bestaat voornamelijk uit open en zeer open gebieden met plaatselijk matig open tot gesloten gebieden. Het is een overwegend open landschap. Hierbinnen vormen de lange bebouwingslinten belangrijke elementen. De ontginningswijze van de veengebieden wordt gekenmerkt door een lange ontginningsas langs een natuurlijk of gegraven water langs een weg. Loodrecht op de ontginningsas zijn evenwijdig sloten gegraven, waarmee een strookvormig verkavelingspatroon is ontstaan. De bewoning en bebouwing zijn gelegen langs de ontginningsas, waardoor langgerekte dorpen zijn ontstaan. Veel huizen zijn gebouwd van hout. Klei was weinig voorhanden en hout verzakte minder snel op de drassige bodem dan steen.

Het veenweide- /veenpoldererf (Handboek ontwerp uw eigen erf)

Het veenweide-erf neemt vaak de hele breedte van een kavel in beslag en wordt over het algemeen aan alle zijden begrensd met sloten. Bij bredere kavels kunnen meerdere erven op een kavel liggen. De erven hebben net als de kavels een langgerekte en onregelmatige vorm. Het erf kent een indeling in een voor- en een achtererf. Het voorerf heeft een groen karakter en is mede gericht op presentatie. Het achtererf is meer gericht op productie. De aanwezigheid van (knot)bomenrijen (wilg, es els, populier) op de voor- en zijranden, een onbeplante achterrand en doorzicht over het erf (pad) zijn kenmerkend voor veenweide-erven.

Bebouwingskarakteristiek

De bebouwing is in het buitengebied met name langs de randen van het veenpoldergebied gesitueerd, aan de voet van de aanwezige dijken. De bebouwing is veelal op de dijk georiënteerd. Zowel historische bebouwing als meer recente bebouwing komt voor. Opvallend zijn de relatief veel voorkomende stolpboerderijen en oudere boerderijen en woningen. De nieuwere bebouwing bestaat veelal uit woonhuizen en grote nieuwe loodsen en stallen. De meer oorspronkelijke erven en de (kleinere) woonerven hebben vaak een groene uitstraling en worden gekenmerkt door forse bomen op het voorerf en forse beplanting op de perceelsranden. Op erven waar grootschalige nieuwbouw heeft plaatsgevonden ontbreekt de beplanting veelal.

Inpassing in de bredere omgeving

De grote mate van openheid, de waterrijkdom, de dijken die het veenpoldergebied begrenzen, de onregelmatige opstreckende verkaveling en de kenmerkende groene veenpoldererven zijn kenmerkend voor het landschappelijke beeld.

Kernkwaliteiten

Leidraad Landschap en Cultuurhistorie

- Landschaps-DNA - Historische structuurlijnen
 - De Middeleeuwse verkavelingsstructuren.
 - Langgerekte lintdorpen in een open landschap zijn belangrijke ruimtevormende elementen.
- Landschaps-DNA - Cultuurhistorische objecten
 - Stolpboerderijen als identiteitsbepalende onderdelen.
- Openheid
 - Open en vlak landschap, grasland, water en natuurlijke begroeiing.
 - Mate van openheid: landschap met een open tot zeer open karakter.
 - Het open en waterrijk karakter.
- Dorps-DNA weg- en dijkdorpen
 - De weg, dijk of gegraven wetering als ruimtelijke structuurdrager.
 - De bebouwing is georiënteerd naar de structuurdrager (weg of dijk).
 - Tussen de bebouwingslinten is het natte graslandschap zeer open.
 - Langgerekt slotenpatroon met een strokenverkaveling.
 - Doorzichten naar het omringende polderlandschap.
 - Het type bebouwing en erfbeplanting evenals de onderlinge afstand en de precieze positionering variëren afhankelijk van het ontginningsstelsel en de ondergrond.
 - Het groene karakter wordt van oudsher gevormd door erfbeplantingen en particuliere tuinen.

2.2

Plangebied

Het plangebied is gesitueerd in het veenweide-/veenpolderlandschap. De onregelmatige, opstreckende verkavelingsstructuur, de openheid en de waterrijkdom, kenmerkend voor dit landschapstype, zijn allemaal goed herkenbaar. De veenpolder is ter plekke van het plangebied helder begrensd door de Oudelanddijk en de daarachter gelegen Knollendammervaart.

Het erf is gesitueerd op een relatief breed kavel en is voor een veenpoldererf relatief breed. Het erf volgt de richting van de opstreckende verkaveling en is vanaf de weg vanuit zuidelijke richting gezien beperkt zichtbaar; het erf is afgeschermd door andere erven. Vanaf weg de vanuit noordelijke richting gezien, is het erf een groene verdichting in het landschap. De moestuin, de aanwezige bomen en de aanwezige struikenrijen schermen de bebouwing en verharding af.



Plangebied (Bron: Gemeente Wormerland)

Het perceel is in de huidige situatie bebouwd met een bedrijfswoning, een fietsenberging, een kleine stal/berging, een loods en een stal. Het erf kent ruimtelijk gezien een opdeling in een voor- en achtererf. Functioneel gezien zijn de zorgfuncties en de meer agrarische functies op het erf van elkaar gescheiden. De zorgfuncties liggen vooral aan de straatzijde van het erf. De meer agrarische functies liggen achter op het erf.

Het voorerf bestaat uit de woning met (moes)tuin. Het voorerf wordt daarmee gekenmerkt door representatieve, op de weg georiënteerde bebouwing, groene ruimte en een opgaande beplanting. Via het erfpad, dat onder een schuine hoek is gesitueerd ten opzichte van het landschap, is zicht op het landschap. Dit zicht is sterk ingekaderd door de bebouwing direct langs het pad. Op het achtererf is sprake van bebouwing en buitenopslag. Het erf wordt aan de noordoostzijde begrensd door struikenrijen. Door de struikenrijen valt de bebouwing en de opslag op het achtererf nauwelijks op vanaf de weg. Vanuit het landschap gezien is het erf meer zichtbaar.

Kwaliteiten

- Het erf kent een onderscheid in een voorerf en een meer verhard en bebouwd achtererf.
- De moestuin en de beplanting op het voorerf.
- Het erfpad met zicht op het achterliggende landschap.
- De structuur van het landschap is nog relatief gaaf en herkenbaar.
- De ligging aan de dijk.

Knelpunten

- De hoge mate van bebouwing en verharding ter plaatse van het erfpad en entreegebied; de entree van het erf is hierdoor weinig representatief.

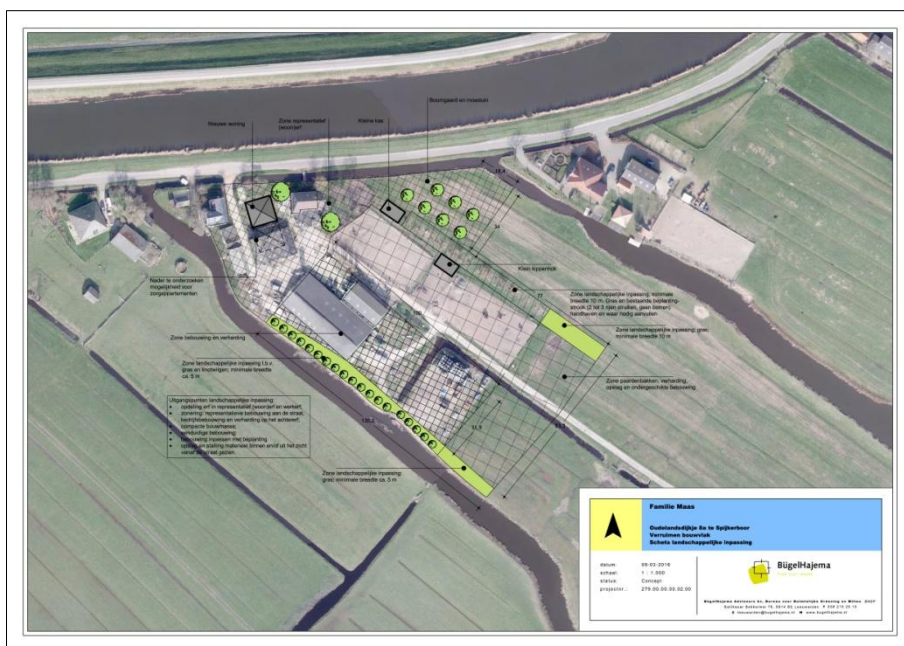
Landschappelijke inpassing

3

3.1

Schetsplan

Op basis van de ontwerpessie is een schetsplan opgesteld (zie bijlage 1 voor een uitwerking op de schaal 1:1.000). Dit schetsplan geeft het gewenste beeld weer op basis van de huidige eisen, wensen en inzichten. Afwijken van het schetsplan is (in beperkte mate) mogelijk, mits voldaan wordt aan de uitgangspunten in paragraaf 3.2. Bij de aanvraag voor de omgevingsvergunning moet dan ook een gedetailleerd inrichtings- en beplantingsplan ingediend worden waaruit dit blijkt.



Schetsplan

Toelichting

Het schetsplan gaat uit van handhaving en versterking van de traditionele indeling van het erf in een voor- en een achtererf. Een compacte hoofdopzet en zonering van functies worden nagestreefd. In de nieuwe situatie wordt het voorerf groter dan in de huidige situatie het geval is. Het streven is om het voorerf als geheel een groen, ruim en representatief aanzicht te geven. Mede in relatie tot de zorgfuncties (en daarmee het aantal bezoekers) is een meer representatief voorerf passend.

Op het voorerf wordt een nieuwe woning gebouwd op de plek van een in het verleden gesloopte stolp. Sloop van een deel van de bebouwing is noodzakelijk om te voorkomen dat het voorerf te veel verhard wordt. De bestaande bomen handhaven en enkele nieuwe bomen aanplanten (op de voorerfrand en/of enkele solitair). Onderzocht wordt of zorgappartementen mogelijk zijn in aansluiting op de nieuw te bouwen woning. Zicht op het landschap vanaf het erfpad is uitgangspunt.

Het achtererf kent een zonering in een zone voor bebouwing en een zone voor verharding, paardenbakken, opslag en ondergeschikte bebouwing. De bestaande paardenbakken en paddocks worden gehandhaafd. Ondergeschikte (o.a. kippenhok) bebouwing is alleen mogelijk direct naast de struikenrijen. Opslag vindt plaats achter en naast de bebouwing. Nieuwe bebouwing wordt in aansluiting op, of nabij de bestaande bebouwing gerealiseerd om een compact geheel aan bebouwing te realiseren en hiermee de invloed op het open landschap beperkt te houden. De bedrijfsbebouwing wordt landschappelijk ingepast met de bestaande struikenrijen en een rij knotwilgen ten zuiden van de bebouwing.

Het voorerf wordt vergroot in noordoostelijke richting om een grotere moestuin, boomgaard en een kleine kas mogelijk te maken. Gezien de zorgfunctie is het gewenst dat deze onderdelen op de straatzijde van het erf gesitueerd worden. Het erf biedt ruimtelijk en functioneel geen andere plek om deze functies in te passen (verplaatsen van de paardenbak is economisch gezien geen mogelijkheid). Deze situering wijkt af van de 'standaard', maar is geen uitzondering in het gebied. Aan de Kanaaldijk komt deze situatie bijvoorbeeld een aantal keer voor. De situering is ook logisch. Wanneer op het erf zelf geen plek is, is een situering naast het erf/boerderij, nabij de dijk een logische keuze vanwege de bereikbaarheid vanuit de boerderij en de wellicht vaak niet iets hogere ligging.

3.2

Uitgangspunten

Landschappelijke inpassing

- Handhaaf en versterk de indeling van het erf in een voor- en achtererf.
- De moestuin, boomgaard en kas realiseren in aansluiting op het bestaande voorerf. De kas ligt in het verlengde van de struikenrijen en ligt minimaal 10 meter vanaf de kavelsloot.
- Het achtererf kent een heldere zonering in een zone voor bebouwing (aansluitend op bestaande bebouwing) en een zone voor verharding, paardenbakken, (tijdelijke) opslag en ondergeschikte bebouwing. Ondergeschikte bebouwing is alleen mogelijk in aansluiting op de struikenrijen.
- Voeg een bomen toe aan het voorerf, op de voorerfrand of als solitaire beplanting (bijvoorbeeld es, wilg, iep). Bestaande waardevolle opgaande beplanting op het voorerf handhaven.

- Bestaande struikenrijen aan de noordoostzijde van het erf handhaven.
- Een rij knotwilgen toevoegen aan zuidwestelijke erfrand. De lengte van deze rij is gelijk aan de lengte van het totaal aan bebouwing (niet langer dan noodzakelijk, i.v.m. de invloed op het open landschap).

Situering, grootte en vormgeving bebouwing

- Welstandsnota Wormerland: de welstandscriteria voor gebiedstype F - Landelijk gebied zijn, voor zover niet strijdig met onderstaande uitgangspunten, van toepassing.
- Op het voorerf wordt een nieuwe woning gesitueerd. Situeer de woning conform het schetsplan ten westen van de bestaande woning (mits milieukundig mogelijk). De vormgeving van de woning is afgestemd op/geïnspireerd op een traditionele stolp. De woning is met een voorgevel op de dijk georiënteerd. De bebouwing is kantig van opzet, conform bestaand. Het bouwvlak voor de woning beslaat maximaal 11,2 x 15,3 meter (conform de in het verleden gesloopte stolp). De hoofdvorm is maximaal één bouwlaag met een kap.
- Indien zorgappartementen (na nader onderzoek) mogelijk blijken, deze in vormgeving en hoofdvorm afstemmen op de woning.
- De bestaande bergingen/stal/loods direct achter de bestaande woning en de nieuw te bouwen woning worden (zo veel mogelijk) gesloopt om een evenwichtig, samenhangend en representatief voorerf te realiseren.
- Compacte situering van bedrijfsbebouwing. Nieuwe bedrijfsbebouwing sluit aan op bestaande bedrijfsbebouwing. Bestaande zijgevellijn aan de zuidwestzijde respecteren.
- De bedrijfsbebouwing is kantig van opzet, conform bestaand.
- De hoofdvorm van nieuwe bedrijfsbebouwing is gelijk, of afgestemd op de hoofdvorm van de bestaande bedrijfsbebouwing.
- De nokrichting van nieuwe bedrijfsbebouwing is gelijk aan de nokrichting van de bestaande bedrijfsbebouwing.
- Het kleur- en materiaalgebruik van de nieuwe bebouwing is passend bij de landschappelijke omgeving en sluit aan bij de bestaande bebouwing.
- Lichtuitstraling wordt zoveel mogelijk beperkt.

Waterberging

Bij voorkeur waterberging realiseren door kavelsloten rondom om het erf aanbrengen wanneer deze niet aanwezig zijn. In andere gevallen aansluiten bij bestaande kenmerkende (opstrekken) waterpatronen.

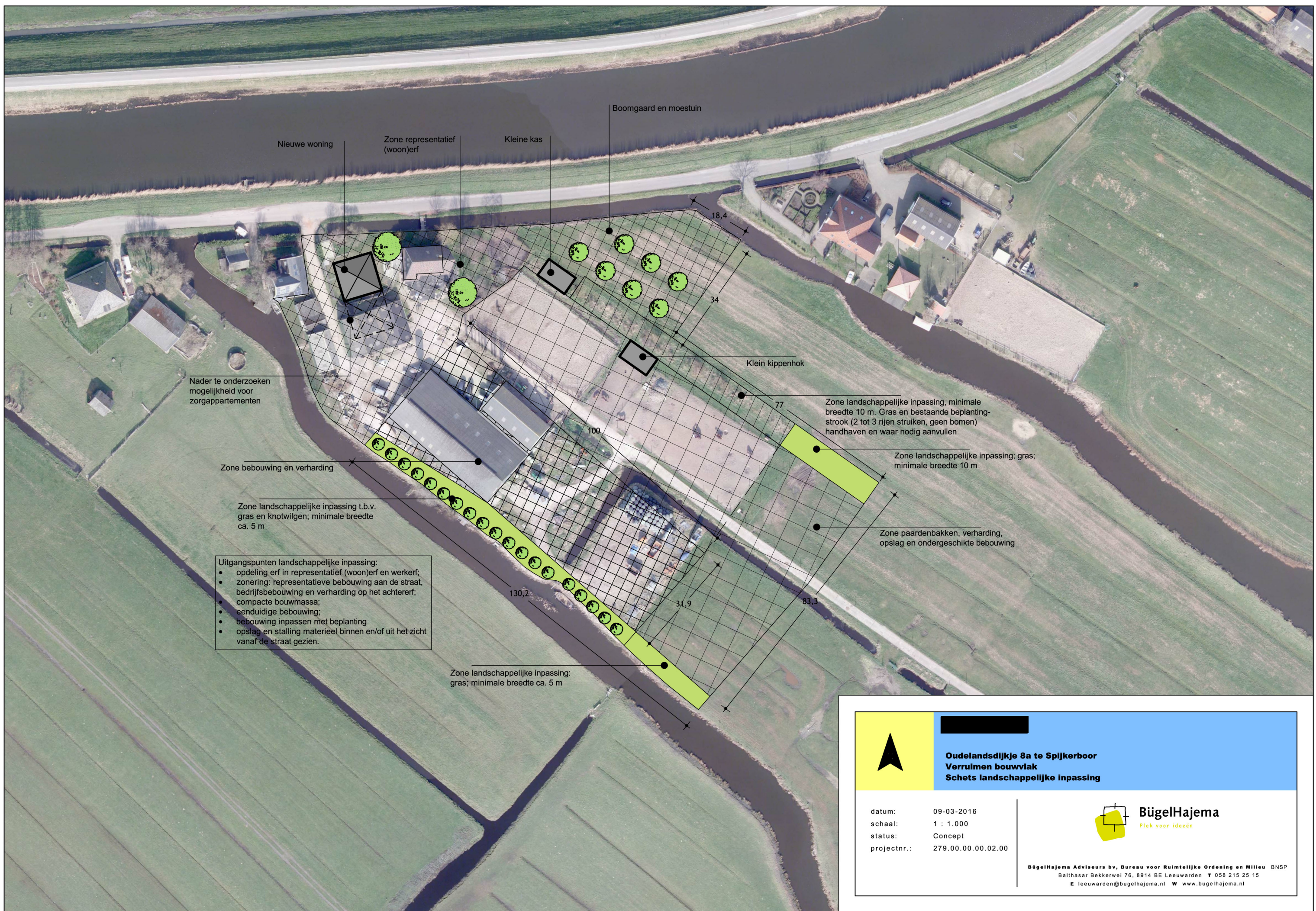
3.3

Conclusie

Het voorliggende plan en de voorliggende uitgangspunten zijn maatwerk. Deze zijn afgestemd op de wensen van de initiatiefnemer, de uitgangspunten van de gemeente (o.a. Handboek 'Ontwerp uw eigen erf') en houdt rekening met de kernkwaliteiten van het landschap en de lokale kwaliteiten van de plek. De gewenste ontwikkeling kan daarmee op een passende wijze ingepast worden in het landschap.

B i j l a g e 1

S c h e t s p l a n 1 : 1 . 0 0 0



Nieuwe woning

Zone representatief (woon)erf

Kleine kas

Boomgaard en moestuin

Klein kippenhok

Nader te onderzoeken mogelijkheid voor zorgappartementen

Zone bebouwing en verharding

Zone landschappelijke inpassing t.b.v. gras en knotwilgen; minimale breedte ca. 5 m

- Uitgangspunten landschappelijke inpassing:
- opdeling erf in representatief (woon)erf en werkerf;
 - zonering: representatieve bebouwing aan de straat, bedrijfsbebouwing en verharding op het achtererf;
 - compacte bouwmassa;
 - eenduidige bebouwing;
 - bebouwing inpassen met beplanting
 - opslag en stalling materieel binnen en/of uit het zicht vanaf de straat gezien.

Zone landschappelijke inpassing: gras; minimale breedte ca. 5 m

Zone landschappelijke inpassing, minimale breedte 10 m. Gras en bestaande beplantingstrook (2 tot 3 rijen struiken, geen bomen) handhaven en waar nodig aanvullen

Zone landschappelijke inpassing; gras; minimale breedte 10 m

Zone paardenbakken, verharding, opslag en ondergeschikte bebouwing

↑

Oudlandsdijkje 8a te Spijkerboor
Verruimen bouwvlak
Schets landschappelijke inpassing

datum:	09-03-2016
schaal:	1 : 1.000
status:	Concept
projectnr.:	279.00.00.00.02.00

BügelHajema
Plek voor ideeën

BügelHajema Adviseurs bv, Bureau voor Ruimtelijke Ordening en Milieu BNSP
 Balthasar Bekkerwei 76, 8914 BE Leeuwarden T 058 215 25 15
 E leeuarden@bugelhajema.nl W www.bugelhajema.nl

Colofon

Opdrachtgever
Gemeente Wormerland

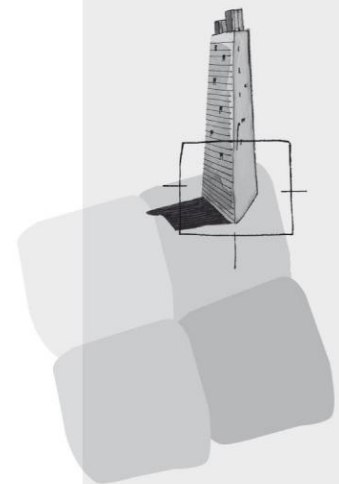
Contactpersoon
[REDACTED]
Gemeente Wormerland

Verkavelingsplan
[REDACTED]
BügelHajema Adviseurs

Rapport
[REDACTED]
BügelHajema Adviseurs

Projectleiding
[REDACTED]
BügelHajema Adviseurs

Projectnummer
279.00.00.00.03.00



BügelHajema Adviseurs bv
Bureau voor Ruimtelijke
Ordering en Milieu BNSP
Balthasar Bekkerwei 76
8914 BE Leeuwarden
T 058 215 25 15
F 058 215 91 98
E leeuwarden@bugelhajema.nl
W www.bugelhajema.nl

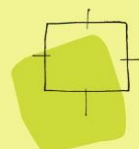
Vestigingen te Assen,
Leeuwarden en Amersfoort

Bijlage 7 Landschappelijke inpassing Wormerringdijk 7 Wormer

Landschappelijke inpassing
Wormerringdijk 7 Wormer



DEFINITIEF



BügelHajema

Ruimte voor de leefomgeving

**Landschappelijke inpassing
Wormerringdijk 7 Wormer**

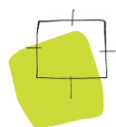
DEFINITIEF

Inhoud

279.00.04.01.00.00 KTG Wormerringdijk
7 te Wormer

27 november 2017

Projectnummer 279.00.04.01.00.00



Ruimte voor de leefomgeving

BügelHajema, adviseurs voor leefomgeving en omgevingsrecht BNSP

Inhoudsopgave

1	Inleiding	3
	1.1 Aanleiding	3
	1.2 Ontwerpsessie	3
	1.3 Leeswijzer	4
2	Context	5
	2.1 Plangebied	5
	2.2 Landschapstype	6
3	Landschappelijke inpassing	9
	3.1 Onderzoek	9
	3.2 Schetsplan	11
	3.3 Toelichting	11
	3.4 Uitgangspunten	12
	3.5 Conclusie	13
	Bijlage 1	14

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Aan de Wormerringdijk 7 te Wormer is een situatie ontstaan waarbij twee bijgebouwen voor de woning zijn gesitueerd (zie Figuur 1). Deze situering is in strijd met de regels van het bestemmingsplan. Bijgebouwen voor de voorgevel passen bovendien meestal niet in de ruimtelijke karakteristiek. Bijgebouwen naast en achter de voorgevelrooilijn zijn doorgaans passender in het ruimtelijk beeld.



Figuur 1. Plangebied en directe omgeving (Bron: Gemeente Wormerland)

1.2 Ontwerpsessie

Op 9 oktober 2017 heeft op locatie een ontwerpsessie plaatsgevonden over de situering en de ruimtelijke en landschappelijke inpassing van de twee bijgebouwen. In de ontwerpsessie is onderzocht of de betreffende bijgebouwen op een ruimtelijk gezien passende manier binnen de regels van het bestemmingsplan ingepast zouden kunnen worden. Tevens is onderzocht of verplaatsing ruimtelijk gezien mogelijk en wenselijk is. Beide varianten gaven geen ruimtelijk passende oplossing. Er is daarom onderzocht of handhaving van de bijgebouwen mogelijk is, ondanks de strijdigheid met de regels van het bestemmingsplan en de afwijking ten opzichte van de ruimtelijke karakteristiek. Het resultaat hiervan is opgenomen in hoofdstuk 3.

De ontwerpsessie had als doel om een maatwerkoplossing te creëren, passend bij de specifieke plek in het landschap en de specifieke situatie. Bij deze ontwerpsessie waren de initiatiefnemer, een ambtenaar van de gemeente Wormerland en een adviseur van BügelHajema betrokken om tot een integrale oplossing te komen.

1.3 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt ingegaan op de ruimtelijke context van het plan. Hoofdstuk 3 gaat in op het ruimtelijk onderzoek en geeft het schetsplan en de uitgangspunten voor de definitieve uitwerking weer.

2 Context

2.1 Plangebied

Het perceel is in de huidige situatie bebouwd met een woonhuis met aangebouwd bijgebouw en drie vrijstaande bijgebouwen (zie Figuur 2 en Figuur 3). Het woonhuis staat op relatief grote afstand van de weg/dijk en staat hierdoor relatief dicht op de achterste perceelsgrens. Het vrijstaande bijgebouw naast de woning is tevens dicht op deze perceelsgrens gebouwd. De overige twee vrijstaande bijgebouwen zijn voor de voorgevelrooilijn van de woning gebouwd en staan juist weer relatief dicht op de weg/dijk.



Figuur 2. Aanzicht erf vanaf de Wormerringdijk (vanuit zuidelijke richting)



Figuur 3. Aanzicht erf vanaf de Wormerringdijk (vanuit noordelijke richting)

Het perceel kent een driedeling in de erfinrichting, waarbij de samenhang tussen de delen beperkt is. Het noordelijk deel heeft overwegend een groen en open karakter en is ingevuld met gras en enkele bomen/struiken. Het vrijstaande bijgebouw in dit deel is vanaf de dijk gezien ingepast met enkele struiken. Het middeldeel is overwegend verhard met grind en klinkers. Verharding bepaalt het beeld vanaf de dijk/weg. Het zuidelijk deel van het perceel is ingericht als beschutte tuin bij de woning. Een coniferenhaag en enkele bomen bepalen het beeld vanaf de dijk/weg.



Figuur 4. Luchtfoto plangebied (Bron: Gemeente Wormerland)

Kwaliteiten

- Ligging aan de voet van de Wormerringdijk, de Zaan en het open polderlandschap van de Schaal-smeeperpolder.
- Open en groen karakter van het noordelijk deel van het erf.
- Zicht op het open polderlandschap vanaf de dijk.

Knelpunten

- De situering van de bijgebouwen.
- De mate van verharding van het erf.
- De hoge coniferenhaag langs de weg.
- Geen eenheid in inrichting van het erf.

2.2 Landschapstype

Ontstaansgeschiedenis

In de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie van de Provincie Noord-Holland is af te lezen dat het plangebied onderdeel is van het Droogmakerijenlandschap. De grote inpolderingen van de binnenmeren herinneren in Noord-Holland aan de Gouden Eeuw. De Beemster (1612) is van de oude meren het eerst drooggelegd, spoedig gevolgd door de Schermer, de Purmer, de Wormer en de polder van Heer Hugo Waard. Dit landaanwinningproces, dat begon met de inpoldering van de Zijpe in 1599, werd pas voltooid met de droogmaking van de Haarlemmermeer (1852) en de inpoldering van het IJ in 1877.

De droogmakerijen zijn door de mens gemaakte, rationeel ingerichte landschappen, vaak met een hoge cultuurhistorische waarde. Droogmakerijen worden gevormd door een drooggelegd binnenwater/meer, omsloten door een ringvaart en een ringdijk. Deze gebieden zijn als één geheel droogge maakt en ingericht, vaak grootschalig, geometrisch en open. Ze worden gekenmerkt door hun diepe ligging ten opzichte van het aanliggend veenpolderlandschap.



Figuur 5. Topografische kaart 1866

Orderingsprincipes in het landschap

De Schaalsmeerpolder heeft een (min of meer) symmetrische opbouw ten opzichte van de middensloot en heeft een zeer open karakter. Er is sprake van een rationele, blokvormige tot opstreckende verkaveling haaks op de middensloot. De ringdijk laat de oorspronkelijke natuurlijke meervorm zien en geeft een fraai contrast met de geometrisch indeling. Het wiel is een opvallend ruimtelijk element. De ringdijk is de structuurdrager. De aanwezige erven zijn aan de voet van deze dijk gesitueerd.

Bebouwingskarakteristiek

De Schaalsmeerpolder kent nauwelijks bebouwing. Aan weerszijden van de Schaalsmeerdijk komen enkele erven voor. Er is slechts in zeer beperkte mate sprake van bebouwing in de polder. Het perceel Wormerringdijk 7 is één van de twee erven die volledig in deze polder liggen. Aan de noordzijde is nog sprake van een erf dat deels in deze polder ligt.

De twee erven in de polder bestaan uit een woonerf en een boerenerf. Beide erven worden gekenmerkt door woningen die op relatief grote afstand van de dijk staan. De bebouwing is maximaal één bouwlaag met een kap. Het boerenerf kent een groen voorerf met stevige opgaande beplanting en een achtererf dat landschappelijk is ingepast met knotwilgen. Het woonerf heeft deels een groen karakter.

Inpassing in de bredere omgeving

De grote mate van openheid, de rationale verkaveling, de ringdijk, de bebouwing langs de voet van de ringdijk en het wiel zijn kenmerkend voor het landschappelijke beeld.

Kernkwaliteiten Leidraad Landschap en Cultuurhistorie

- Landschaps-DNA -Historische structuurlijnen
 - Contrast met aangrenzende veengebieden.
 - Duidelijke begrenzing door ringdijk, ringsloot.
 - Aangelegd watersysteem met hoofdtochten en hoofdgemaal.
- Openheid
 - Zeer open gebied.
- Dorps-DNA
 - Dijk is structuurdrager.
 - Doorzichten vanaf de hoger gelegen ringdijk naar lager gelegen polder.

3 Landschappelijke inpassing

3.1 Onderzoek

In de ontwerpsessie is onderzocht of de betreffende bijgebouwen binnen de regels van het bestemmingsplan ingepast zouden kunnen worden. In hoofdlijnen moeten bijgebouwen 3,00 meter achter de voorgevelrooilijn en binnen 25,00 meter van het hoofdgebouw gesitueerd worden. De conclusie is dat dit mogelijk is (zie Figuur 6). Geconstateerd kan worden dat wanneer de bijgebouwen gesitueerd worden conform de regels, er geen sprake is van een verbetering ten opzichte van de huidige situatie. De woning is weliswaar meer beeldbepalend vanaf de Wormerringdijk, maar het zicht op het landschap wordt meer belemmerd dan in de huidige situatie het geval is. Ook ontstaat er een onsaamenhangend beeld van losse dan wel geschakelde bijgebouwen en ontstaat er een functioneel gezien een onpraktische situatie.



Figuur 6. Inpassing bijgebouwen conform bestemmingsplan

Vervolgens is onderzocht of verplaatsing van een bijgebouw leidt tot een verbetering van de ruimtelijke situatie (zie Figuur 7 en Figuur 8). Het realiseren van een compact geheel is daarbij onderzocht, omdat daarmee de invloed op het landschap wordt beperkt.

Figuur 7 toont de varianten waarbij het grootste bijgebouw verplaatst wordt en deze aangesloten wordt op het kleinere bijgebouw. Figuur 8 toont de variant waarbij het kleinste bijgebouw verplaatst wordt en deze aangesloten wordt op het grotere bijgebouw.

Het zicht op het landschap is met de alternatieve situeringen in Figuur 7 sterker, maar de woning wordt meer aan het zicht onttrokken. Het zicht op de woning is met de alternatieve situering in Figuur 8 sterker, maar het zicht op het landschap neemt af. Geconcludeerd kan worden dat verplaatsing van de bijgebouwen geen meerwaarde betekent.



Figuur 7. Alternatieve situering bijgebouw



Figuur 8. Alternatieve situering bijgebouw

3.2 Schetsplan

Omdat verplaatsen van de bijgebouwen niet leidt tot een verbetering van de ruimtelijke situatie, is onderzocht of de ruimtelijke situatie dusdanig aangepast kan worden dat toch sprake is van een passend ruimtelijk en landschappelijk beeld. Onderstaand schetsplan geeft een passend beeld weer (zie bijlage 1 voor een uitwerking op de schaal 1:250). Afwijken van het schetsplan is mogelijk, mits voldaan wordt aan de uitgangspunten in paragraaf 3.4. Er moet dan ook een gedetailleerd inrichtings- en beplantingsplan ingediend worden waaruit dit blijkt.



Figuur 9. Schetsplan

3.3 Toelichting

Het erf kent in de huidige situatie een onderscheid in een meer landelijk/natuurlijk deel en een tuindeel (bestaande uit het middendeel met verharding en het zuidelijke, meer beschutte deel). Het grootste bijgebouw (tuinhuis) staat relatief los van de overige bebouwing en is onderdeel van het meer landelijke/natuurlijk deel van het erf. Het kleinste bijgebouw staat nog relatief dicht bij de woning en is onderdeel van het tuindeel van het erf. Het concept voor de inpassing van de bijgebouwen bestaat uit het versterken van de genoemde onderscheid in een natuurlijk deel en een tuindeel, met daarbij het versterken van de eenheid in het tuindeel. De omgeving van het grote bijgebouw (tuinhuis) wordt nog meer natuurlijk ingericht en wordt hierdoor ruimtelijk gezien meer onderdeel van het natuurlijke gebied. Het kleinste bijgebouw wordt nog meer bij tuin betrokken en wordt hierdoor meer onderdeel van het woonerf.

3.4 Uitgangspunten

Landschappelijke inpassing

- Het erf kent een tweedeling in sfeer in een natuurlijk deel en een tuin deel . Dit contrast tussen natuur en cultuur (tuin) wordt versterkt. Het noordelijke deel wordt meer natuurlijk ingericht (zie Figuur 11 en Figuur 12). Het midden en zuidelijke deel krijgen een meer samenhangende tuinrichting (zie Figuur 10).
- Het noordelijke deel wordt ingevuld met extensief beheerd bloem- en kruidenrijk gras, riet, struiken en knotwilgen. Het pad naar het tuinhuis wordt als vlonder vormgegeven. Een eventueel terras vormt een eenheid met dit pas, zowel in kleur- en materiaalgebruik als in vormgeving. De zijde van het landschap blijft volledig open. Alleen een open, landelijk/natuurlijk hekwerk is aan deze zijde mogelijk. Het tuinhuis wordt vanaf de dijk gezien ingepast met struiken, riet en knotwilgen. Het sortiment beplanting is natuurlijk/inheems en passend op de ondergrond. Passende soorten zijn bijvoorbeeld hazelaar of meidoorn. Geen 'tuinplanten' toepassen.
- Het zuidelijke deel wordt meer als eenheid ingericht. Het aanzicht van de tuin is vanaf de straat gezien zo groen mogelijk. Het grind wordt hiertoe verwijderd. Verharding wordt vanaf de dijk gezien ingepaste met beukenhagen (beheerhoogte: circa 1,0 meter). De coniferen haag wordt vervangen door een beukenhaag (beheerhoogte: circa 1,0 -1,5 meter). Op de grens van tuin naar landschap wordt één nieuwe, forse boom ingepast. Deze boom markeert de overgang van tuin naar 'natuur' en draagt bij aan de eenheid van het tuindeel/woonerf. Passende boomsoorten zijn o.a. (treur)wilg (geen knotwilg) of es.
- Er zijn maximaal 3 (vast) parkeerplaatsen aan de straatzijde toegestaan. De parkeerplaatsen worden ingepast met een beukenhaag (beheerhoogte: circa 1,0 meter).



Figuur 10. Tuindeel versterken; hagen i.c.m. een extra forse boom



Figuur 11. Natuurlijk deel versterken met bloem- en kruidenrijk gras en open natuurlijk hekwerk



Figuur 12. Natuurlijk deel versterken. Tuinhuis inpassen met knotwilg en struiken (zoals een hazelaar)

Situering, grootte en vormgeving bebouwing

- Bestaande situatie handhaven.
- Nieuwe bijgebouwen zijn niet toegestaan.

Waterberging

- Bestaande sloot met riet handhaven.

3.5 Conclusie

Het voorliggende plan en de voorliggende uitgangspunten zijn maatwerk voor deze specifieke situatie en zijn erop gericht om een met het bestemmingsplan strijdige situatie toch op een ruimtelijk en landschappelijk passende wijze te verankeren in de omgeving. Hiervoor is gekozen omdat een situering van de bijgebouwen conform de regels van het bestemmingsplan of een alternatieve situering van de bijgebouwen niet leiden tot een verbetering van de ruimtelijke situatie. Voorliggend plan kan dan ook niet als precedent worden beschouwd.

Bijlage 1

Schetsplan 1:250



Inpassen met riet, struiken en (knot)wilgen

Vlonder (pad)

Eenvoudige, landelijke/natuurlijke erfafscheiding

'NATUUR'
Extensief beheerd terrein

Nieuwe boom

Nieuwe haag

Nieuwe haag

Max. 3PP
Verharding
aanpassen

Bestaande
verharding

'TUIN'

Nieuwe haag

1047

Familie Romeijn


Inpassing bijgebouwen
Schets landschappelijke inpassing

datum: 27-11-2017

schaal: 1 : 250

status: Definitief

projectnr.: 279.00.04.01.00.00



BügelHajema
Plek voor ideeën

BügelHajema Adviseurs bv, Bureau voor Ruimtelijke Ordening en Milieu BNSP
 Balhasar Bekkerwei 76, 8914 BE Leeuwarden T 058 215 25 15
 E leeuwarden@bugelhajema.nl W www.bugelhajema.nl

Colofon

Verkavelingsplan

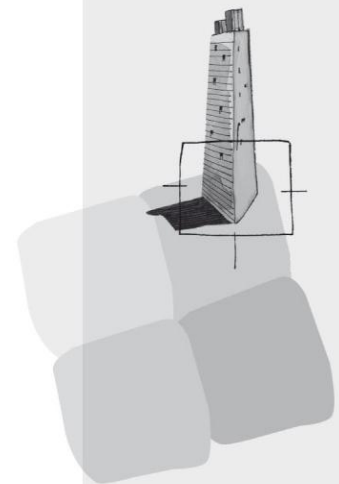
BügelHajema Adviseurs

Rapport

BügelHajema Adviseurs

Projectleiding

BügelHajema Adviseurs



BügelHajema Adviseurs bv
Adviseurs voor
leefomgeving en
omgevingsrecht BNSP
Balthasar Bekkerwei 76
8914 BE Leeuwarden
T 058 215 25 15
F 0592 314 035
E info@bugelhajema.nl
W www.bugelhajema.nl

Vestigingen te Assen,
Leeuwarden en
Amersfoort

Bijlage 8 Ruimtelijke onderbouwing Oudelandsdijk 6 Spijkerboor

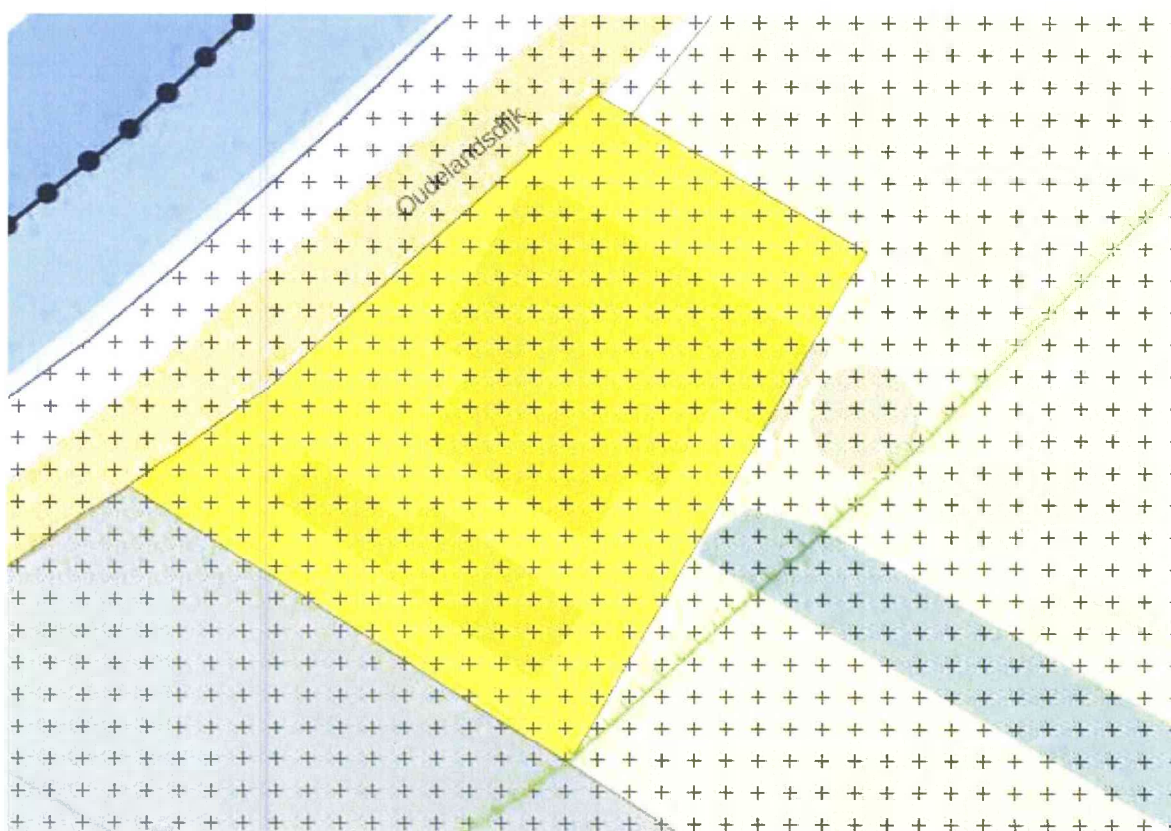
- CONCEPT -

Gemeente WORMERLAND

Onderbouwing als onderdeel van de inspraakreactie op het voorontwerpbestemmingsplan "Landelijke gebied Wormerland" van 19 juni 2017.

Verzoek om binnen de woonbestemming de aanduiding op te nemen dat aldaar **2 woningen** zijn toegestaan op basis van het slopen van **alle** voormalige agrarisch bouwwerken en het saneren van de bodem.

Locatie: Oudelandsdijk 6, Spijkerboor



i.o.v. Bouw- en Handelonderneming M. Havik BV, Fortweg 3, 1471 EB Middelie

1 augustus 2017

Een woord vooraf

De onderhavige notitie kan gezien worden als een verkorte versie van de ruimtelijke onderbouwing ter ondersteuning van het verzoek om binnen de woonbestemming 2 woningen te staan, nadat alle voormalige agrarische bedrijfsgebouwen en bouwwerken zullen zijn verwijderd en de bodem is gesaneerd.

Onderbouwd wordt het feit dat het hier een initiatief betreft dat een wezenlijk bijdrage levert aan de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van het landschap door een goede ruimtelijke inpassing, het verminderen van bebouwing in het landelijke gebied, het versterken van de beeldkwaliteit aan het Oudelandsdijk en het bijdragen aan een grotere openheid van het landschap.

Er is in deze fase nog slechts de beschikking over een indicatief bebouwingsvoorstel, maar dit zal na een passende bestemmingsregeling in goed overleg met de gemeente verder worden uitgewerkt.

De ruimtelijke onderbouwing zal dan worden gecompleteerd met de uitkomsten van nog in te brengen resultaten van onderzoek e.d.

1. Oorspronkelijke situatie

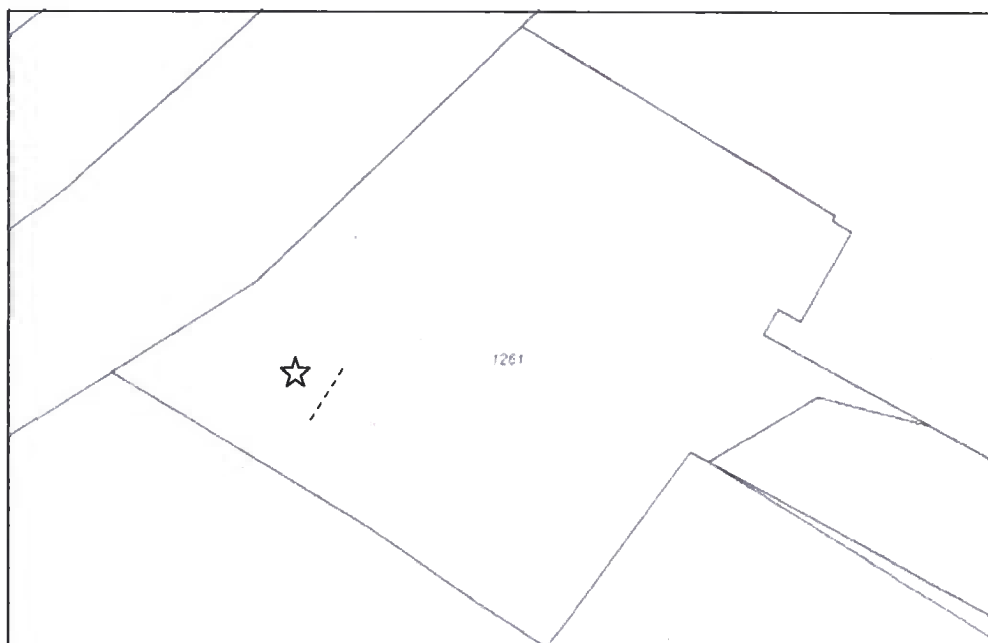
Oorspronkelijk functioneerde hier veehouderij M.J.A. Mooren vof. Naast de locatie aan het Oudelandsdijk had de vof ook vestigingen aan de Kanaaldijk. De ontwikkelingen in de agrarische wereld noopten tot schaalvergroting en een meer rendabele bedrijfsvoering. Dat heeft de vof aanleiding gegeven om het bedrijf te concentreren aan de Kanaaldijk.

Geschetste ontwikkeling heeft tevens opgeleverd dat het perceel Oudelandsdijk 6 geheel aan het agrarisch gebruik is onttrokken; de naast en achterliggende gronden zijn in gebruik van derden.

Vastgesteld moet dan ook worden dat van een agrarisch gebruik conform de geldende bestemming geen sprake (meer) kan zijn.

Na het overlijden van [REDACTED] is het perceel Oudelandsdijk 6 in andere handen overgegaan.

2. Bestaande situatie



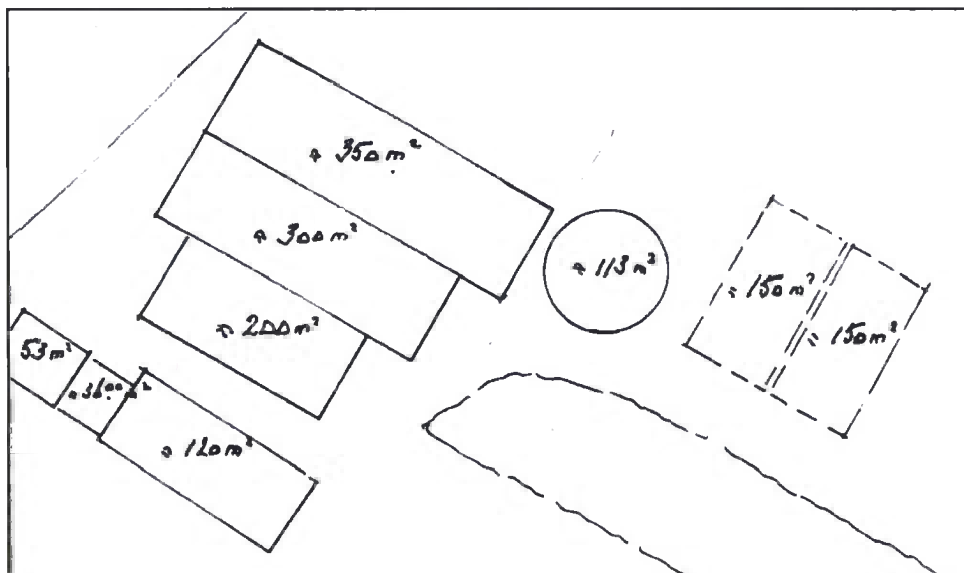
afb. 1 De kadastrale situatie met het woonhuis (☆) en de bedrijfsopstallen

De locatie Oudelandsdijk 6 is kadastraal bekend gemeente Jisp, sectie H, nr. 1261



afb. 2 De bestaande situatie op satellietfoto (Google Earth)

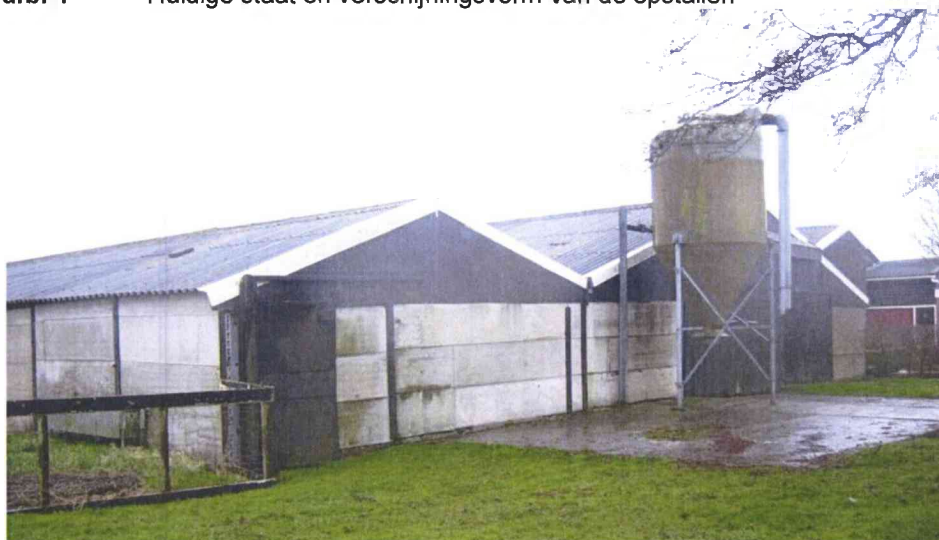
De aanwezige bedrijfsbebouwing verkeert in slechte staat; er is sprake van een zeer vervallen/armoedige uitstraling. Dit geldt ook voor het woonhuis, dat qua karakter in feite geen affiniteit heeft met de landelijke omgeving. Het geheel levert een negatieve uitstraling voor het landelijke gebied ter plaatse op (zie foto's)



afb. 3 Huidige inrichting en m2 gebouwen, bouwwerken en verharding



afb. 4 Huidige staat en verschijningsvorm van de opstallen

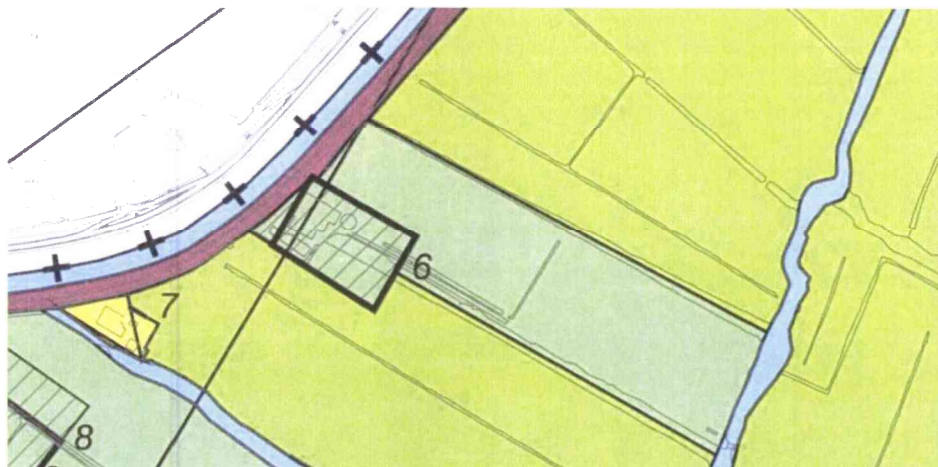


afb. 5 Huidige staat en verschijningsvorm van de opstallen



afb. 6 Huidige staat en verschijningsvorm van de bedrijfswoning c.a.

3. Het geldende bestemmingsplan



afb. 7 Relevante uitsnede van het vigerende bestemmingsplan

De planlocatie ligt in een gebied waarvoor het bestemmingsplan "Landelijk Gebied" van de gemeente Wormerland vigeert (sinds 2007). De bestemming van de gronden is "Agrarisch gebied met natuurlijke en landschappelijke waarden" (art. 4). Ter plaatse van de bebouwing is een bouwperceel en bouwvlak aangegeven (gearceerd). Rond het agrarische perceel is met een lichtgroene kleur de bestemming "Natuurgebied" aangegeven.

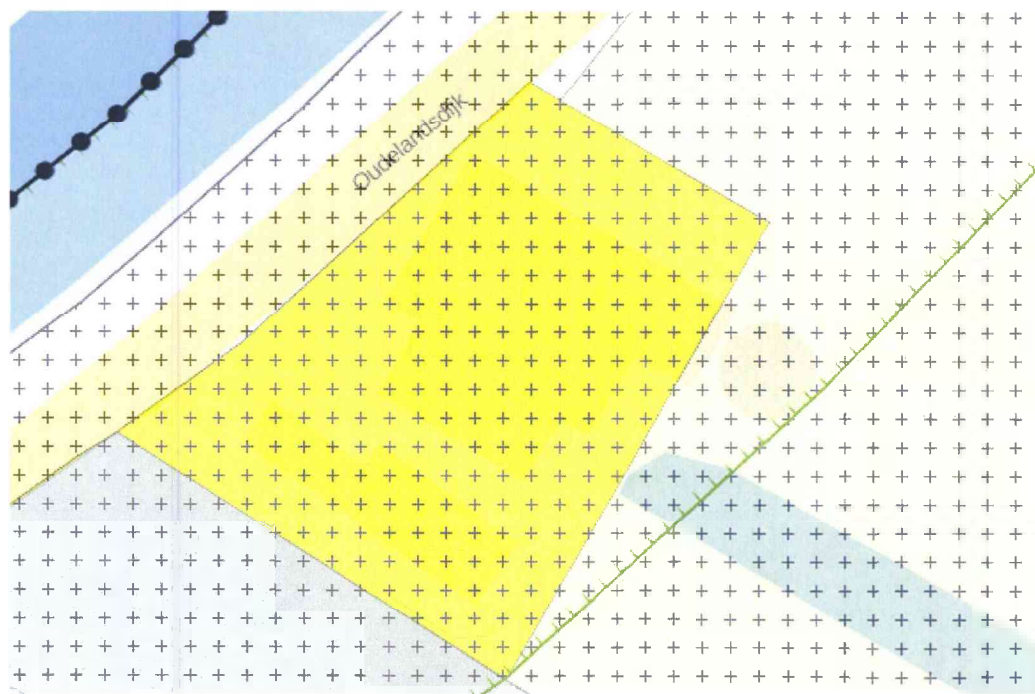
4. Een nieuw bestemmingsplan in voorbereiding

De gemeente Wormerland heeft een nieuw voorontwerp- bestemmingsplan 'Landelijk gebied Wormerland' (19 juni 2017) opgesteld, dat 6 juli 2017 t/m 16 augustus 2017 voor inspraak ter inzage ligt.

De gemeente heeft vastgesteld dat ter plaatse van de gronden aan het Oudelandsdijk 6 geen agrarische activiteiten meer worden ontplooid en dat er geen aanwijzingen zijn dat het agrarische gebruik ter plaatse nog zal (kunnen) terugkeren. Derhalve is aan de gronden een woonbestemming toegekend (afb. 8)

Binnen de woonbestemming is de bouw van één woning toegestaan, tenzij middels een aanduiding is aangegeven dat er 2 woningen zijn toegestaan (art. 21.2.1 onder b.)

Deze aanduiding 'maximaal aantal wooneenheden: 2' ontbreekt vooralsnog.



afb. 8 De planlocatie op de verbeelding van het voorontwerp-bestemmingsplan

Om het bouwvoornemen van de eigenaar te effectueren, wordt Burgemeester en Wethouders verzocht om binnen de woonbestemming op het perceel een 2^e woonhuis mogelijk te maken door voornoemde aanduiding bij de woonbestemming voor het perceel Oudelanddijk 6 op te nemen.

Om deze regeling te verkrijgen is de eigenaar bereid **alle** agrarische bedrijfsgebouwen en bouwwerken te verwijderen en de gronden te saneren.

Dit betekent dat aan gebouwen ca. 1000 m² zal verdwijnen, alsmede ruim 400 m² aan bouwwerken geen gebouwen zijnde (mest- en voedersilo's). Het aantal m² van de paden en verharding voor en naast de bedrijfsgebouwen wordt globaal berekend op ca. 700 m². Het totaal aan verhard oppervlak is derhalve ca. 2.200 m².

5. Nadere toetsing aan gemeentelijk ruimtelijk beleid

▫ Structuurvisie Wormerland

De planlocatie ligt in 'veenweidegebied'. De Structuurvisie Wormerland beschrijft dit gebied als volgt:

Het huidige veenweidegebied heeft een open karakter en er is overheersend extensief agrarisch gebruik van de graslanden. De graslanden zijn zowel in eigendom van natuurmonumenten als particulieren. In het gebied zijn veel brede, open watergangen en plassen aanwezig. De boerderijen in het gebied staan langs de dijk aan de rand van het gebied. Het beheer van het veenweidegebied is gericht op het voorkomen van dichtgroei van sloten met riet en het voorkomen van verruiging van het land, waardoor de openheid wordt aangetast. Een ander belangrijk kenmerk is de opstreckende strokenverkeveling met lange smalle kavels die veelal gescheiden worden door watergangen.

De Structuurvisie Wormerland geeft aan dat in het veenweidegebied bescherming wordt geboden aan de huidige landschappelijke waarden, waaronder de flora en fauna en het water. Het beeld van de vele waterlopen afgewisseld met smalle, langgerekte eilandjes is kenmerkend en moet voor toekomstige generaties bewaard blijven.

De vervangende nieuwbouw van verouderde en deels vervallen agrarische opstallen en de bijbehorende bedrijfswoning door twee vrijstaande woningen in een stolpvorm vindt plaats aan de rand van het gebied en tast de kernkwaliteiten van het landschap niet aan.

Daarenboven neemt de bebouwing ter plaatse met ca. 70 % af, versterkt daarmee de openheid en geeft zicht op het achterliggende gebied, terwijl ook de beeldkwaliteit langs de Oudelanddijk sterk wordt verbeterd.

▫ *Woonvisie Wormerland*

De woonvisie is het kaderstellende woondocument op gemeentelijk niveau. De woonvisie voorziet in een actueel woonbeleid, waarin de ambities en richtingen voor de toekomst op het gebied van wonen zijn vastgelegd en waarmee de gemeente anticipeert op de toekomstige (demografische) ontwikkelingen.

De gemeente Wormerland streeft naar een duurzame woningvoorraad die met het behoud van het groene karakter van de gemeente optimaal aansluit bij de (toekomstige) woningbehoefte en woonopgaven.

Deze doelstelling is vertaald in vier ambities; voor de onderhavige ontwikkeling is relevant: *'het verhogen van de kwaliteit en duurzaamheid van de woningvoorraad met behoud van het groene karakter en de identiteit van de gemeente'*.

Door de vervangende nieuwbouw komen kwalitatieve woningen in de plaats van verouderde en deels vervallen agrarische bebouwing. Het groene karakter en de identiteit van de gemeente worden hiermee niet bedreigd.

▫ *Bestemmingsplan Landelijk Gebied Wormerland (voorontwerp)*

Dit bestemmingsplan beoogt flexibiliteit.

Relevant uitgangspunt genoemd in de **toelichting** paragraaf 11.6:

Aangegeven wordt welke ontwikkelingen binnen welke bestemming onder voorwaarden toelaatbaar worden geacht. Daartoe zijn beoordelingscriteria opgenomen of een voornemen past op een locatie.

De volgende criteria waar geen onevenredige afbreuk aan gedaan mag worden zijn:

- a. *de natuurlijke en de landschappelijke waarden;*
- b. *de cultuurhistorische en de archeologische waarden;*
- c. *de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;*
- d. *het gebruik van de aangrenzende gronden voor de agrarische productie;*
- e. *de milieusituatie;*
- f. *het woon- en leefklimaat;*
- g. *het straat- en bebouwingsbeeld;*
- h. *de verkeersveiligheid;*
- i. *de (openlucht) recreatiemogelijkheden.*

Met de voorgenomen ontwikkeling met 2 vervangende woningen wordt aan geen van de hier gestelde criteria onevenredige afbreuk gedaan. Er is eerder sprake van belangrijke verbetering met betrekking tot meerdere genoemde aspecten.

Zie voor een nadere beschouwing hierna **paragraaf 7**.

Relevante tekst uit de planregels 'Wijzigingsbevoegdheid' artikel 5.7 onder i:

"de bestemming 'Agrarisch met waarden - Landschappelijke en natuurwaarden' wordt gewijzigd in de bestemming 'Wonen' ten behoeve van compensatie en van de functieverandering van de gronden ter plaatse van een bouwvlak, mits:

1. *er geen sprake is van onevenredige schade voor de omliggende (agrarische) bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;*
2. *op het betreffende voormalige bouwperceel voormalige agrarische bedrijfsgebouwen, niet zijnde cultuurhistorisch waardevolle gebouwen, worden gesloopt;*
3. *er middels een beeldkwaliteitsplan sprake is van een verbetering van de ruimtelijke en milieukwaliteit;*
4. *de geluidbelasting van de geluidgevoelige gebouwen niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrens- waarde, of een verkregen hogere waarde;*
5. *na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid de regels van Artikel 21 Wonen van overeenkomstige toepassing zijn".*

Vastgesteld kan worden dat de woonfunctie geen beperking is voor omliggende agrarische bedrijven: het dichtstbijzijnde agrarische bedrijf ligt op ca. 110 meter ten noordwesten van de planlocatie.

Alle agrarische gebouwen en bouwwerken zullen worden verwijderd en de inrichting van de planlocatie zal een evidente verbetering zijn van de beeld- en ruimtelijke kwaliteit ter plaatse. Het verkeer op de Oudelandsdijk is zodanig gering, dat geen sprake zal zijn van een onaanvaardbare geluidsbelasting op de gevels. Zo nodig zal akoestisch onderzoek dit bevestigen. Artikel 21 'Wonen' is uiteraard volledig van overeenkomstige toepassing.

6. De voorgenumen ontwikkeling

Binnen de woonbestemming is één woning toegestaan. Dit is voornamelijk de bestaande bedrijfswoning van het voormalige agrarische bedrijf.

Het is een woonhuis met een achterhaald woonprogramma en een weinig aansprekende verschijningsvorm (zie **afb. 6**). Het voornemen is dan ook deze woning te vervangen door nieuwbouw.

Ter compensatie van de te verwijderen bedrijfsgebouwen c.a. en aanliggende verharding, wordt eveneens uitgegaan van één vervangende woning.

Gezien de landelijke ligging en de omvang van het perceel wordt gedacht aan woningen in een stolpvorm, gebruikmakende van artikel 21.3 onder b. (zie **Bijlage 2**)



afb. 9 De nieuwe inrichting van het perceel

Het perceel dat opnieuw wordt ingericht is ca. 47,00 m' breed en varieert in diepte van 36,00 m' tot 48,00 m'.

Het ligt voor de hand om dit perceel in twee min of meer gelijke delen te splitsen ten behoeve van twee woonhuizen. Beide kavels zijn derhalve 23,50 m' breed.

Voor beide woningen wordt voornamelijk gedacht aan een stolp met een grondvlak van 13,50 x 13,50 m', hetgeen valt binnen de aanwijzingen van artikel 21.3 onder b.

Voor een redelijke plaatsing van de woonhuizen op de kavel wordt gedacht aan voldoende afstanden tot de zijdelingse erfgrenzen. Voorshands wordt gedacht aan 6,00 m' aan de westzijde van de kavel en aan 4,00 m' aan de oostzijde.

De inrichting van de erven zal 'gebiedsgericht' plaats vinden.

De nieuwe verhardingssituatie is ca. 550 m² aan bebouwing en 200 m² aan paden en terrassen.

Het totaal aantal m² verharding zal in de nieuwe situatie ca. 750 m² bedragen en dat is ca. 30 % van de verhardingssituatie bij het agrarische bedrijf.

In **Bijlage 1** is een voorlopig overzicht gegeven van het bijbehorende kostenplaatje.

7. Milieu en omgevingsaspecten

- *Overwegingen omtrent het Milieu*
 - Wanneer de planontwikkeling concreet wordt (groen licht gemeente, resp. een passende bestemmingsregeling), zal een **verkennend bodemonderzoek** plaats vinden.
 - Beschikbaar is een rapportage van A&F Milieuadvies BV, betreffende een volledige asbestinventarisatie.
 - De aard van de Oudelandsdijk en de intensiteit van het verkeer maken een akoestisch onderzoek niet noodzakelijk.
 - Het bouwen van 2 woonhuizen betreft een project dat 'niet in betekenende mate' bij draagt aan de luchtkwaliteit. In feite is – in vergelijking met het voormalige agrarische bedrijf – sprake van een reële verbetering van de luchtkwaliteit ter plaatse.
 - In de directe nabijheid van de planlocatie zijn geen inrichtingen aanwezig, die een gevaar betekenen voor de voorgestelde woningbouw op de planlocatie; er vindt geen transport van gevaarlijke stoffen plaats in wegen in de nabijheid; vervoer van gevaarlijke stoffen op het Noord-Hollands kanaal kan eventueel plaats vinden, maar dat is op een afstand van ca. 1000 m' en vormt geen gevaar voor de woningen op de planlocatie.
 - Met betrekking tot het aspect bedrijven en milieuzonering is op de planlocatie en directe omgeving niets te melden.
 - ten aanzien van de watertoets zijn de volgende zaken van belang:
 - waterbergend oppervlak;
 - het graven of vergraven van sloten;
 - toe te passen materialen in relatie met mogelijke verontreiniging van water;
 - afvoer HWA in relatie met riolering.
 - maatregelen t.b.v. het onderhoud en beheer

Met het realiseren van twee woonhuizen op de planlocatie neemt de bebouwings- en verhardingssituatie enorm af; er is geen aanleiding voor het realiseren van compenserend wateroppervlak.
Er worden ten behoeve van de nieuwe woningen geen sloten gegraven, noch gedempt.
Bij de bouw van de woningen zullen geen materialen worden toegepast, die bv. door uitloggen een verontreinigende werking hebben op de bodem en het grondwater.
De afvoer van hemelwater zal gescheiden geschieden van het vuil water.

Maatregelen t.b.v. het onderhoud en beheer van water zijn op de planlocatie niet aan de orde.
 - Het realiseren van een vervangende woning en één extra woonhuis leidt tot maximaal 5 autobewegingen per dag extra op de Oudelandsdijk. Dit is – mede in vergelijking met het voormalige agrarische bedrijf (m.n. de bedrijfsactiviteiten) - een afname van de verkeerbewegingen.
De toekomstige parkeerbehoefte wordt op eigen erf opgelost.
 - Behalve de gebruikelijke leidingen i.v.m. de nutsbedrijven van de weg naar de panden zijn er geen buis- en andere leidingen die een belemmering vormen voor de vervangende nieuwbouw..

□ *Overwegingen omtrent de natuur en landschappelijke waarden*

Voor een beschouwing van de planlocatie in relatie met de beschermingszone van een Natura 2000-gebied zie **bijlage 3**

De waarden van het landschap hangen samen met de ontstaansgeschiedenis, de structuur van het gebied (slotenstructuur / verdeling land en water), de begroeiing aanwezigheid van flora en fauna en het gebruik van de gronden.

De voorgestelde twee woonhuizen komen op het perceel aan de weg, waar in de huidige situatie sprake is van vervallen, ongebruikte en detonerende bebouwing en een verwaarloosde erfinrichting.

Met de realisering wordt op geen enkele wijze inbreuk gedaan op de hiervoor genoemde componenten, welke de waarde van de natuur en het landschap bepalen.

Daarnaast kan/moet worden gesteld dat een aanzienlijke vermindering van bebouwing en, een opgeschoond erf, een significante verbetering van de beeldkwaliteit zal opleveren.

□ *Overwegingen over de cultuurhistorische en archeologische waarden*

Op de '**Cultuurhistorische waardenkaart Noord-Holland**' zijn met betrekking tot '**Geografie**' waarden aangegeven aan de polder Wormer, Jisp en Neck en aan de Knollendammervaart.

De polder onder het kenmerk WAT213G: '*onregelmatige opstreckende strokenverkaveling*', uit de 10^e en 11^e eeuw, van '*zeer hoge waarde*'.

De vaart onder kenmerk WAT293G: '*Boezemwater*' uit 1644, van '*waarde*'.

De ingreep, waarbij twee woonhuizen komen op het perceel van een voormalige veehouderij met stallen, silo's en een bedrijfswoning, tast de structurele samenhang van de polder op geen enkele wijze aan en vormt ook geen enkele bedreiging voor de Knollendammervaart.

Voor de aspecten '**archeologie**' en '**bouwkunde**' zijn op de locatie en directe omgeving geen bijzondere waarden aangegeven.

De '**Informatiekaart Landschap en Cultuurhistorie**' van Noord-Holland geeft aan dat het landschap wordt gekenmerkt als '*droogmakerij-landschap*' en dat dit een '*aardkundig waardevol gebied*' betreft.

Er worden op en in de directe nabijheid van de planlocatie geen bijzondere cultuurhistorische waarden of archeologische waarden aangegeven.

□ *Overwegingen omtrent de woonsituatie*

Het realiseren van twee woonhuizen op het perceel Oudelandsdijkje 6 betreft op zichzelf beschouwd een prima woonlocatie en heeft geen gevolgen voor de woonsituatie van woningen in de omgeving (zie ook **afb. 2**).

Daarentegen kan wel gesteld worden dat het amoveren van de oorspronkelijke agrarische (vervallen) bebouwing en het opschonen van het erf de (woon-)situatie ter plaatse enorm verbetert.

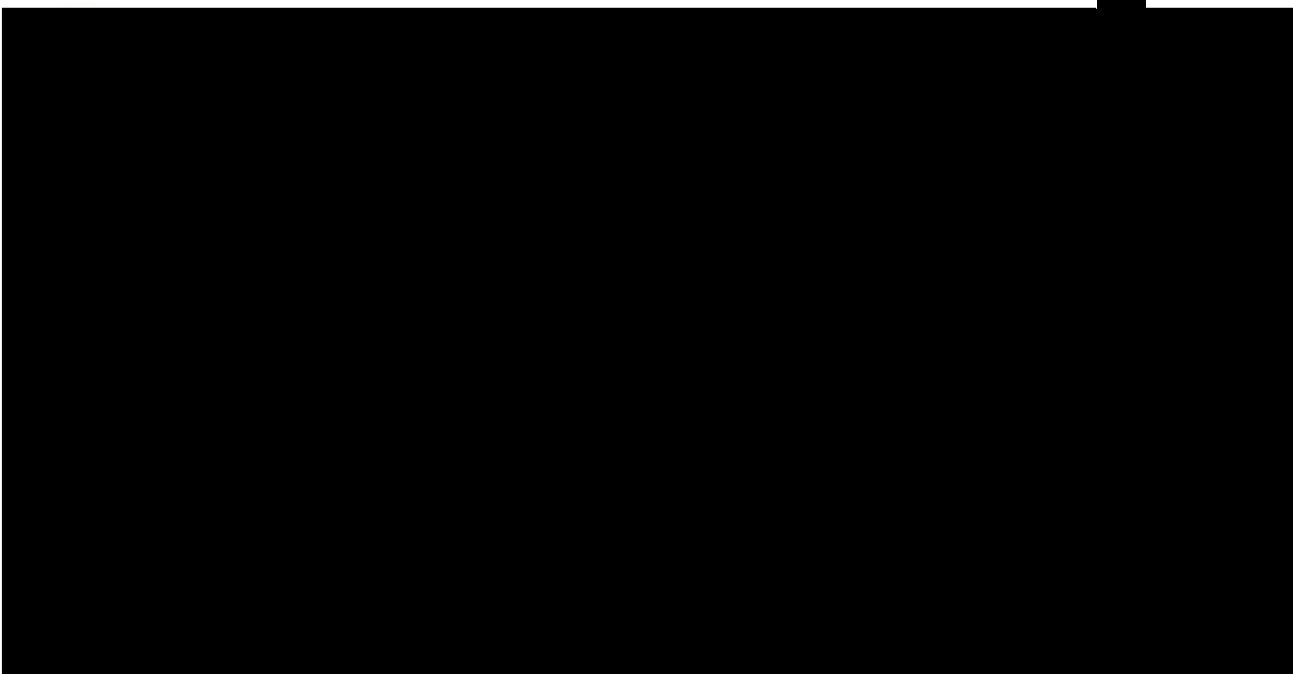
□ *Overwegingen omtrent de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden*

Het vervangen van verouderde agrarische bebouwing door twee woonhuizen vormt geen enkele bedreiging voor de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden (met de bestemming 'Natuurgebied').

BIJLAGE 1



Globale berekening kosten / opbrengsten - Project Oudelanddijk 6



BIJLAGE 2

Artikel 21 Wonen

21.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Wonen" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan-huis-verbonden beroep of een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit, en ter plaatse van de aanduiding:
 1. "specifieke vorm van wonen - kleinschalige bedrijvigheid en detailhandel" voor kleinschalige bedrijvigheid en detailhandel;
 2. "specifieke vorm van wonen - groepsaccommodatie en kampeerterrein" voor een groepsaccommodatie en kampeerterrein,
 3. "bed and breakfast" voor een bed and breakfast;
 4. "specifieke vorm van wonen - recreatieappartement" voor een recreatieappartement;
 5. "specifieke vorm van wonen - zorgappartementen" voor zorgappartementen;
 6. "hovenier" voor een hoveniersbedrijf;
 7. "zorgboerderij" voor een natuur- en zorgboerderij,

met de daarbij behorende:

- b. nutsvoorzieningen;
- c. infrastructurele voorzieningen;
- d. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- e. tuinen en erven.

21.2 Bouwregels

21.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. als hoofdgebouw mogen uitsluitend woonhuizen worden gebouwd;
- b. per bestemmingsvlak mag het aantal hoofdgebouwen niet meer bedragen dan 1, met uitzondering van de gronden ter plaatse van de aanduiding "maximum aantal wooneenheden" waar het aantal hoofdgebouwen niet meer mag bedragen dan het aangegeven aantal;
- c. de afstand van een hoofdgebouw tot de weg mag niet minder bedragen dan de bestaande afstand en niet meer bedragen dan 25,00 m, tenzij de bestaande afstand daarvan afwijkt, in welk geval de bestaande afstand geldt;
- d. voor de stolpen ter plaatse van de "specifieke bouwaanduiding - stulp" geldt dat bij verbouw en/of nieuwbouw de hoofdvorm, bepaald door goothoogte en bouwhoogte, dakvorm, oppervlakte alsmede de verhouding tussen lengte- en breedtematen en gevelindeling niet gewijzigd mag worden;
- e. de inhoud van een hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 650 m³;
- f. de goot- en bouwhoogte van een hoofdgebouw mogen niet meer bedragen dan respectievelijk 3,50 m en 9,00 m;
- g. de dakhelling van een hoofdgebouw mag niet minder bedragen dan 30° en niet meer bedragen dan 60°.

21.2.2 Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen

Voor het bouwen van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:

- a. aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mogen op niet minder dan 3,00 m achter de naar de weg(en) gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw dan wel het verlengde daarvan worden gebouwd, met dien verstande, dat uitbouwen in de vorm van erkers voor de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw mogen worden gebouwd, mits:
 1. de diepte niet meer bedraagt dan 1,50 m;
 2. de afstand van de erker tot de voorste bestemmingsgrens mag niet minder bedragen dan 2,5 m;
 3. voor zover de erker wordt gebouwd tegen de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw de breedte ten hoogste 2/3 van de breedte van die gevel(s) mag bedragen;
 4. de goothoogte van de erker niet meer mag bedragen dan 3,00 m dan wel niet meer dan de hoogte van de 1e bouwlaag van het hoofdgebouw +0,30 m mag bedragen;
 5. de bouwhoogte van de erker niet meer mag bedragen dan de bouwhoogte van het hoofdgebouw verminderd met 1,00 m, waarbij geldt dat de bouwhoogte in ieder geval 3,00 m en niet meer dan 6,00 m mag bedragen;
- b. vrijstaande bijgebouwen en vrijstaande overkappingen mogen uitsluitend volledig binnen een afstand van 25,00 m vanuit het dichtstbijzijnde punt van het hoofdgebouw worden gebouwd;
- c. de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij een hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 50% van het bestemmingsvlak, met een maximum van 100 m²;
- d. de goothoogte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mag niet meer bedragen dan 3,50 m, dan wel niet meer dan de hoogte van de 1e bouwlaag van het hoofdgebouw + 0,30 m;
- e. de bouwhoogte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mag niet meer bedragen dan de bouwhoogte van het hoofdgebouw verminderd met 1,00 m, waarbij geldt dat de bouwhoogte in ieder geval 3,50 m en nooit meer dan 6,00 m mag bedragen;
- f. voor de stolpschuur ter plaatse van de aanduiding "stolpschuur" geldt dat bij verbouw en/of nieuwbouw de hoofdvorm, bepaald door goothoogte en bouwhoogte, dakvorm, oppervlakte alsmede de verhouding tussen lengte- en breedtematen en gevelindeling niet gewijzigd worden.

21.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde

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

- a. bruggen mogen uitsluitend met twee brughoofden en 1 rijbaan en dammen uitsluitend met 1 rijbaan worden gebouwd, met dien verstande dat in de Wijde wormer geen dammen mogen worden gebouwd:
 1. in de Engewormer en het veenweide-/veenpoldergebied uitsluitend dammen mogen worden gebouwd in watergangen van ten hoogste 5,00 m breed;
 2. per woning niet meer dan 1 brug of dam mag worden gebouwd;
 3. de rijbaanbreedte in het hart van de brug/dam niet meer mag bedragen dan 3,50 m;
 4. de rijbaanbreedte van de aansluiting op de weg niet meer mag bedragen dan 7,00 m;
 5. de breedte van een brug en een dam met rechte damwanden niet meer mag bedragen dan 4,00 m;
 6. de breedte van een dam met schuine taluds niet meer mag bedragen dan 4,00 m, plus de ruimte die nodig is voor een talud met een helling van 1:1;
- b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde gevel(s) van bedrijfswoningen mag niet meer bedragen dan 1,00 m;
- c. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen achter de naar de weg gekeerde gevel(s) van bedrijfswoningen mag niet meer bedragen dan 2,00 m.

21.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan, met inachtneming van de beoordelingscriteria genoemd in lid [33.1](#), met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. lid [21.2.1](#) sub d en toestaan dat de hoofdvorm van een stolp wordt gewijzigd indien de stolp door calamiteiten teniet is gegaan en herbouw in de oorspronkelijke staat redelijkerwijze niet verlangd kan worden;
- b. lid [21.2.1](#), sub e en toestaan dat de inhoud van een hoofdgebouw wordt vergroot ten behoeve van de bouw van een nieuw hoofdgebouw in de vorm van een stolp, mits:
 1. deze omgevingsvergunning uitsluitend verleend wordt in geval de bedrijfswoning gebouwd wordt in de cultuurhistorisch waardevolle bouwvorm van een stolp;
 2. de minimale oppervlakte niet meer bedraagt dan 12,00 m bij 12,00 m;
 3. de maximale oppervlakte niet meer bedraagt dan 20,00 m bij 20,00 m;
 4. de goothoogte niet meer bedraagt dan 3,00 m.
- c. het bepaalde in lid [21.2.2](#), sub c en toestaan dat de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij een hoofdgebouw, al dan niet uit een oogpunt van landbouwerktuigenstalling en/of het hobbymatig houden van dieren, wordt vergroot tot ten hoogste 150 m².
- d. lid [21.2.2](#), sub h en toestaan dat de hoofdvorm van een stolpschuur wordt gewijzigd, mits:
 - geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de hoofdvorm van de stolpschuur;
- e. lid [20.2.2](#), sub h en toestaan dat de hoofdvorm van een stolpschuur wordt gewijzigd, mits:
 - de stolpschuur door calamiteiten teniet is gegaan en herbouw in de oorspronkelijke staat redelijkerwijze niet verlangd kan worden;

- f. lid 21.2.3, sub a en toestaan dat de breedte van bruggen en dammen worden vergroot, mits:
1. de vergroting vanuit zwaarwegende verkeerskundige belangen aantoonbaar noodzakelijk is;
 2. met een draaicirkeldiagram de noodzaak voor gewenste breedte wordt aangetoond;
 3. de breedte van een rijbaan niet meer bedraagt dan 6,00 m;
 4. de breedte van de aansluiting op de weg niet meer bedraagt dan 9,00 m;
 5. voor het overige de regels van lid 21.2.3, sub a van overeenkomstige toepassing zijn.

21.4 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van woonhuizen in combinatie met bedrijfsdoeleinden anders dan een aan-huis-verbonden beroep of kleinschalige bedrijfsmatige activiteit, met uitzondering van de gronden ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van wonen - kleinschalige bedrijvigheid en detailhandel";
- b. het gebruik van gedeelten van een woonhuis voor de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep of kleinschalige bedrijfsmatige activiteit, indien:
 1. de bedrijfsvloeroppervlakte meer bedraagt dan 40% van het vloeroppervlak van het woonhuis;
 2. de bedrijfsvloeroppervlakte meer dan 45 m² bedraagt;
 3. parkeren niet op eigen erf plaatsvindt;
 4. horeca en detailhandel plaatsvinden;
- c. het gebruik van een woonhuis voor meer dan 1 woning, met uitzondering van de gronden ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van wonen - zorgappartementen";
- d. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen voor bewoning;
- e. het gebruik van gronden en bouwwerken voor bed & breakfast en/of verblijfsrecreatie wanneer meer dan 15 kampeermiddelen worden geplaatst, met uitzondering van de gronden ter plaatse van de aanduidingen "specifieke vorm van wonen - groepsaccommodatie en kampeerterrein", "bed and breakfast" en "specifieke vorm van wonen - recreatieappartement";
- f. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel, tenzij de gronden op de kaart zijn voorzien van de aanduiding "specifieke vorm van wonen - kleinschalige bedrijvigheid en detailhandel";
- g. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van agrarische bedrijfsactiviteiten;
- h. de aanleg van dammen zonder duiker;
- i. het gebruik van de gronden als erf, buiten een zone van 25,00 m vanaf de zij- en achtergevel(s) van de woonhuizen.

21.5 Afwijken van de gebruiksregels

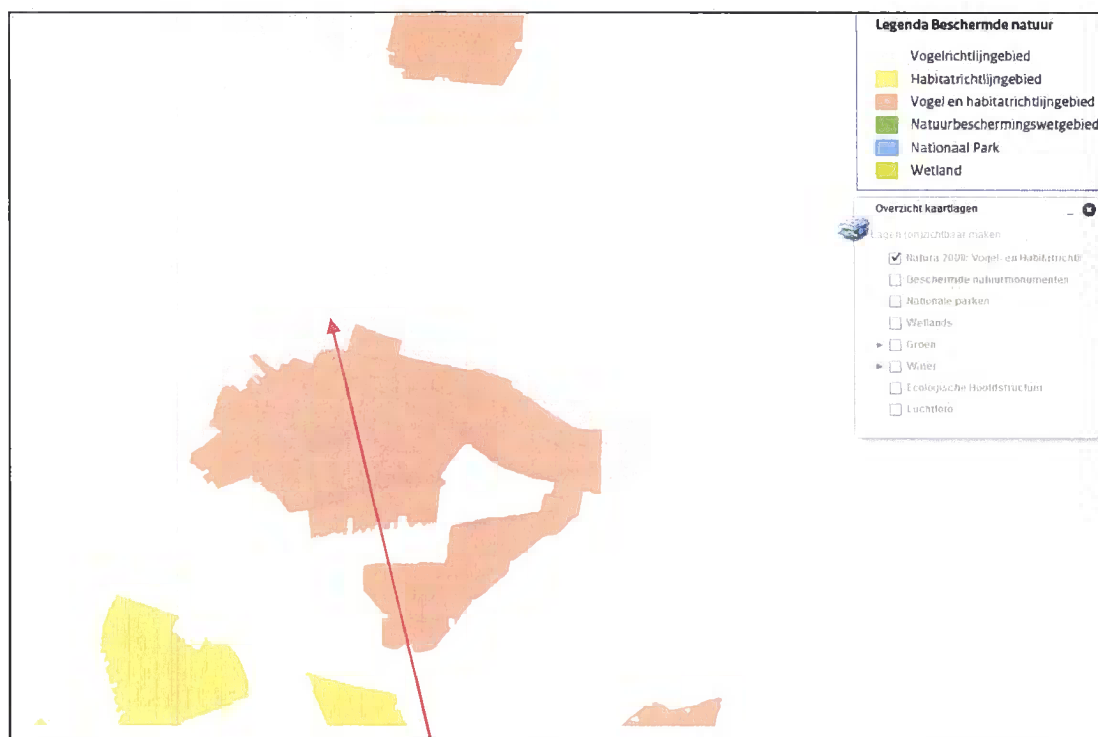
Het bevoegd gezag kan, met inachtneming van de beoordelingscriteria genoemd in lid [33.1](#), met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. lid [21.4](#), sub c en toestaan dat een woonhuis wordt gebruikt voor meer dan 1 woning, mits:
 1. deze omgevingsvergunning uitsluitend wordt verleend, voor de gronden ter plaatse van de aanduiding "specifieke bouwaanduiding - stulp", teneinde de landschappelijke en cultuurhistorische waarden van de stolpen te kunnen behouden;
 2. de bestaande bouwmassa niet wordt vergroot, met uitzondering van een vergroting van ten hoogste 10 m² ten behoeve van een entreepartij;
 3. er voldoende parkeergelegenheid op het bijbehorende erf wordt aangelegd;
 4. de vestiging geen onevenredige afbreuk doet aan de milieusituatie van agrarische bedrijven in de directe omgeving;
 5. de geluidbelasting van de geluidgevoelige gebouwen niet hoger is dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of een verkregen hogere waarde.

- b. lid [21.4](#), sub e en toestaan dat gebouwen in combinatie met de bedrijfsvoering worden gebruikt voor een bed & breakfast, mits:
 1. de bed & breakfast alleen wordt aangeboden door de hoofdbewoner van de op het perceel aanwezige bedrijfswoning;
 2. de bed & breakfast zowel ruimtelijk als functioneel ondergeschikt is aan de hoofdfunctie;
 3. uitsluitend recreatief verblijf voor de maximale duur van twee weken is toegestaan;
 4. parkeren op eigen terrein plaatsvindt;
 5. de oppervlakte ten hoogste 40% bedraagt van het vloeroppervlak van het woonhuis met een maximum van 45 m²;
 6. de vestiging geen onevenredige afbreuk doet aan de milieusituatie van agrarische bedrijven in de directe omgeving.

BIJLAGE 3

Natura 2000 : Wormer en Jisperveld - Vogel en habitatrictlijngebied



Het perceel Oudelandsdijkje 6

Op de kaart met de beschermde natuurgebieden is te zien dat voor het gehele gebied 'Wormer en Jisperveld' sprake is van Vogelrichtlijngebied (paars) en Vogel en habitatrictlijngebied (bruin). Ook is te zien dat de agrarische percelen en percelen van burgerwoningen zijn 'uitgespaard', zodat hier slechts sprake is van *'in de omgeving van een speciale beschermingszone'*. Deze locaties zijn voor een belangrijk deel bebouwd met agrarische opstallen en bouwwerken, alsmede (dienst-)woningen. Het erf van de agrarische percelen wordt veelal gebruikt voor logistiek, het stallen van materieel en opslag. Bij de burgerwoningen is sprake van een woonhuis met bijgebouwen en veelal een siertuin.

Zo ook was – en is nog gedeeltelijk - de situatie op het perceel Oudelandsdijkje 6.

Met het vervangen van de voormalige agrarische opstallen en de bijbehorende dienstwoning door 2 woonhuizen wordt de gebruiksintensiteit op de locatie belangrijk geringer en derhalve de eventuele verstoring van vogels ook.

Er kan met betrekking tot de wijzigingen op de locatie gesproken worden van een ingreep / project dat **geen significante gevolgen** heeft voor het gebied (stap 2 van het stroomschema voorde gevolgen voor Natura 2000-gebieden).

Een en ander overziende is het waarschijnlijk dat voor het project toestemming kan worden verleend zonder een 'passende beoordeling' (onderzoeksrapport).

