



Zandwerven 9

Spanbroek
Gemeente Opmeer

Onderwerp: Ruimte voor ruimte Zandwerven 9 Zandwerven
Status: ontwerp
IMRO code: NL.IMRO.0432.BPZandwerven9-ONo1

Opdrachtgever: Familie Klaver
Projectnummer: 202009ZZo1
Datum: 21 juli 2020

Opdrachtnemer: Patty Laan
OLY advies
Langereis 40
1733 ME Nieuwe Niedorp
T 06 55544922
E info@olyadvies.nl
W www.olyadvies.nl



Zandwerven 9

Spanbroek
Gemeente Opmeer

Inhoudsopgave

1	Inleiding	5
1.1	Aanleiding en doelstelling	5
1.2	Plangebied	5
1.3	Vigerend bestemmingsplan	6
1.4	Beeldkwaliteitsplan	7
1.5	Leeswijzer	7
2	Geschiedenis, bestaande en toekomstige situatie	8
2.1	Geschiedenis	8
2.2	Bestaande situatie	10
2.3	Beoordeling bestaande situatie	13
2.4	Nieuwe situatie	15
3	Beleidskader	17
3.1	Rijksbeleid	17
3.2	Provinciaal beleid	19
3.3	Gemeentelijk beleid	24
4	Milieu- en omgevingsaspecten	30
4.1	Milieu-aspecten	30
4.2	Omgevingsaspecten	39
5	Economische uitvoerbaarheid	50
5.1	Inleiding	50
5.2	Beoordeling plan	50
5.3	Conclusie	50
6	Juridische regeling	51
6.1	Planonderdelen	51
6.2	De bestemmingen	53
7	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	57
7.1	Overleg	57
7.2	Zienswijzen	57
7.3	Conclusie	57

Bijlagen

- Bijlage 1 Beeldkwaliteitsplan Zandwerven 9 Zandwerven, BestM Ingenieursbureau (2020-03-15)
- Bijlage 2 Bodemonderzoek, Grondslag Bodemkwaliteitsbureau (2020-04-16)
- Bijlage 3 Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï, Anteagroup (2020-07-16)
- Bijlage 4 Watertoets, Hoogheemraadschap Hollands-Noorderkwartier (2020-07-12)
- Bijlage 5 QuickScan Ecologie, Van Bommel Faunawerk (2020-04-09)
- Bijlage 6 Aeriusberekening, OLY advies (2020-07-20)
- Bijlage 7 QuickScan archeologie, Archeologie West-Friesland (2020-07-15)
- Bijlage 8 Klic-melding Zandwerven 9 (2020-07-23)

1. Inleiding

1.1 Aanleiding en doelstelling

Aan de Zandwerven 9 te Zandwerven, bevinden zich agrarische gronden met een bouwvlak voor een bedrijfswoning, diverse opstallen waaronder twee kippenschuren, een kapschuur en erfverharding. Het perceel is in gebruik als veehouderijbedrijf maar verliest zijn functie door een geplande bedrijfsbeëindiging.

Op de locatie staat in totaal circa 1.152 m² aan overbodige opstallen en circa 350 m² aan overbodige erfverharding. Aan de voorzijde staat een bedrijfswoning.

De eigenaar wil de schuren slopen en een groot deel van de erfverharding verwijderen. De bedrijfswoning wil de eigenaar behouden en deze bestemmingen wijzigen naar wonen. In ruil voor het slopen van de bebouwing en verbetering van de kwaliteit van het landschap, is medewerking aan de gemeente en de provincie Noord-Holland gevraagd voor het realiseren van een nieuwe woonkavel voor een stolpboerderij naast de saneringslocatie.

Het geldende gemeentelijke en provinciale regeling Ruimte voor Ruimte biedt voor dit verzoek mogelijkheden. De regeling Ruimte voor Ruimte is gericht op verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van het landelijk gebied. Dit gebeurt door bestemmingswijziging en sloop van storende of niet passende bebouwing in het landschap. Door de locatie te saneren en her in te richten valt ruimtelijke winst te behalen.

Zowel de gemeente als de provincie Noord-Holland hebben aangegeven planologisch medewerking te willen verlenen. Om deze ontwikkeling planologisch mogelijk te maken is een nieuw juridisch-planologisch kader nodig. Dit bestemmingsplan dient hiervoor.

1.2 Plangebied

Het plangebied bevindt zich in het buitengebied van de gemeente Opmeer aan de Zandwerven 9 te Zandwerven (zie luchtfoto). Het ligt op ongeveer 1,9 kilometer ten zuiden van de kern van Opmeer, ongeveer 2,8 kilometer ten oosten van de kern van Obdam en ongeveer 5,2 kilometer ten westen van de kern Wognum. Het plangebied is weergegeven op de tweede luchtfoto.



Ligging plangebied in de regio, bron Googlemaps.com © 2020



Plangebied bron Googlemaps.com © 2020

1.3 Vigerend bestemmingsplan

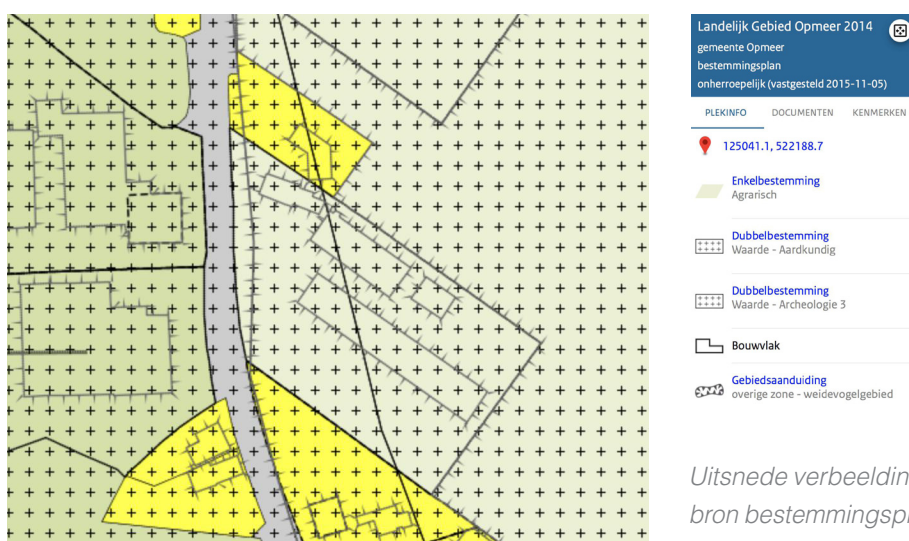
Het plangebied is planologisch geregeld in het bestemmingsplan 'Landelijk Gebied Opmeer 2014' zoals vastgesteld door de gemeente Opmeer op 5 november 2015. Voor het plangebied geldt de enkelbestemming 'Agrarisch' met een bouwvlak plus een dubbelbestemming 'Waarde-Aardkundig', 'Waarde-Archeologie 3' en een gebiedsaanduiding "Overige zone - Weidevogelgebied".

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor de uitoefening van agrarische bedrijven. Het gebruik als 'Wonen' en het toevoegen van een woning passen daar niet onder, zodoende is het plan in strijd met het bestemmingsplan.

De ruimte voor ruimte regeling van de gemeente en de provincie bieden de mogelijkheid om de bestemming te wijzigen naar 'Wonen'.

De dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie 3' levert geen strijdigheid op voor het wijzigen van de bestemming van de bestaande bedrijfswoning en gronden naar 'Wonen' omdat er geen bebouwing heeft gelegen in historische tijden. De onderbouwing hiervoor is te vinden in paragraaf 4.2.3 Archeologie.

De gebiedsaanduiding "Overige zone - Weidevogelgebied" levert tevens geen strijdigheid op het voor het wijzigen van de bestemming van de bestaande bedrijfswoning en gronden naar "Wonen". De onderbouwing hiervoor is te vinden in de paragraaf 4.2.2.



*Uitsnede verbeelding met in rood het plangebied,
bron bestemmingsplan 'Landelijk Gebied Opmeer 2014'*

1.4 Beeldkwaliteitsplan

Om te kunnen voldoen aan de ruimte voor ruimte regeling zoals opgenomen is in de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) van de provincie Noord-Holland dient onder andere te worden voldaan aan de ruimtelijke kwaliteitseis. Om dit aan te tonen heeft BestM Ingenieursbureau een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Deze is te vinden in bijlage 1 van deze toelichting.

1.5 Leeswijzer

De toelichting is opgebouwd uit zeven hoofdstukken. Het volgende hoofdstuk (Hoofdstuk 2) beschrijft de bestaande en toekomstige situatie. Hoofdstuk 3 geeft een overzicht van het ruimtelijke beleidskader van de verschillende overheden waaraan het plan moet voldoen. Hoofdstuk 4 bevat de milieu- en de omgevingsaspecten van het plan. De toelichting vervolgt met hoofdstukken over de economische uitvoerbaarheid (Hoofdstuk 5) en de maatschappelijke uitvoerbaarheid (hoofdstuk 6) en sluit af met een hoofdstuk waarin de juridische regeling wordt uitgezet.

2. Geschiedenis, bestaande en toekomstige situatie

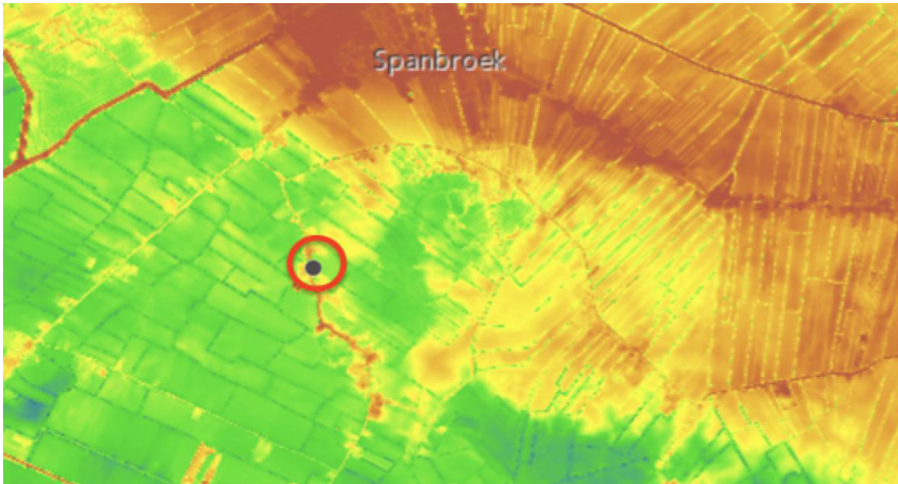
2.1 Geschiedenis

Zandwerven ligt binnen de gemeente Opmeer in West-Friesland. Dit gebied heeft in het verleden onder invloed gestaan van de zee. Voor de ontstaansgeschiedenis van Opmeer was het zeegat van Bergen van belang. In het achterland van dit zeegat ontstonden grote getijdengeulen, kwelders en strandwallen. De kleinere aftakkingen van de geulsystemen vormden ideale plekken voor bewoning. Door de aanvoer van sedimenten kwam West-Friesland langzaam maar zeker hoger te liggen dan het omliggende gebied. Bij Zandwerven is een opvallend landschappelijk element aanwezig in de vorm van een strandwal. Deze strandwal vormde lange tijd eiland in het midden van West-Friesland. Na sluiting van het zeegat van Bergen rond 1300 voor Chr. raakte het landschap overgroeid met veen.

In de Middeleeuwen werd een start gemaakt met de ontginning van het veen. Door de ontwatering van het veen daalde het maaiveld en kreeg de zee weer invloed op het landschap. De aanleg van de Westfriese Omringdijk zorgt er rond 1250 voor dat de gemeente Opmeer voor een groot gedeelte wordt gevrijwaard van overstromingen.

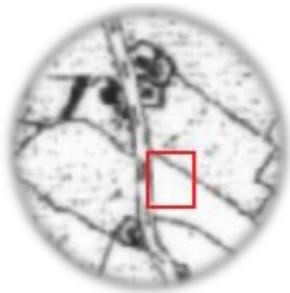
Vanaf de 15e eeuw wordt het mogelijk het water met behulp van molens weg te pompen en zo de laaggelegen gebieden beter te ontwateren. De oudste bewoningsas betreft het lint van Spanbroek- Wadway- Wognum. Hoogwoud, Opmeer en Zandwerven zijn ontstaan in de 12de-13de eeuw en De Weere en Tropweere zijn nog jonger.

Het huidige landschap herbergt nog veel elementen uit de periode van de veenontginningen en is van hoge historische geografische waarde. De verkaveling heeft een grote samenhang met de ontginnings- en bewoningsassen, de afwateringskanalen en de dijken. In de omgeving van Opmeer vinden voornamelijk agrarische activiteiten plaats. Als onderdeel van de Landinrichting De Gouw is de waterbeheersing in het gebied aangepakt. Deze grootschalige werkzaamheden, inclusief de bijbehorende ruilverkaveling, hebben voor zichtbare veranderingen gezorgd in het plangebied, onder andere met betrekking tot de waterlopen.

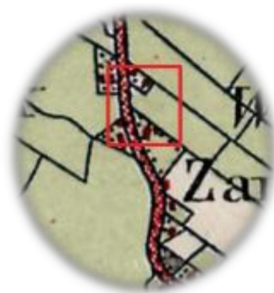


De hoogtekaart met goed zichtbaar de kreekrug waarop Zandwerven is gelegen met rood omcirkeld indicatief de planlocatie, bron: AHN.nl

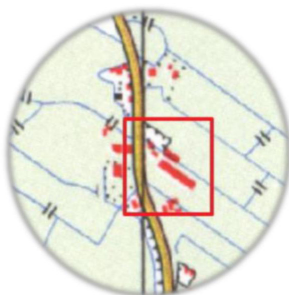
Op de topografische kaart van 1900 zijn uiteraard veel kavels met voornamelijk grasland te zien. Veel van de woonerven zijn voorzien van een kleine boomgaard of een singel en af en toe is een kavelgrens beplant met een bomenrij. De huidige dorpen zijn duidelijke lintdorpen, waarbij de bebouwing wat dichter op elkaar staat dan in de linten tussen de dorpen.



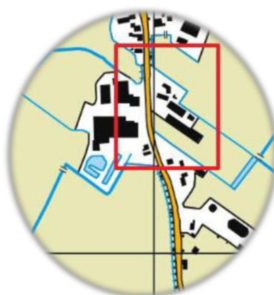
Situatie 1850



Situatie 1900



Situatie 1971



Situatie 2020



In de historische reeks van kaarten is zichtbaar dat het landschap een open karakter heeft, maar door de jaren heen is er langs de Zandwerven bebouwing bijgekomen.

Door de ruilverkaveling zijn grotere rechthoekige eenheden ontstaan, maar nog steeds is de oorspronkelijke verkaveling goed zichtbaar. De waterstaatkundige situatie is wel gewijzigd in dit gebied (sloten gedempt). Daarmee kan in het agrarisch gebied beter en efficiënter worden geteeld. Op dit moment wordt het gebied hoofdzakelijk gebruikt voor veeteelt en akkerbouw.

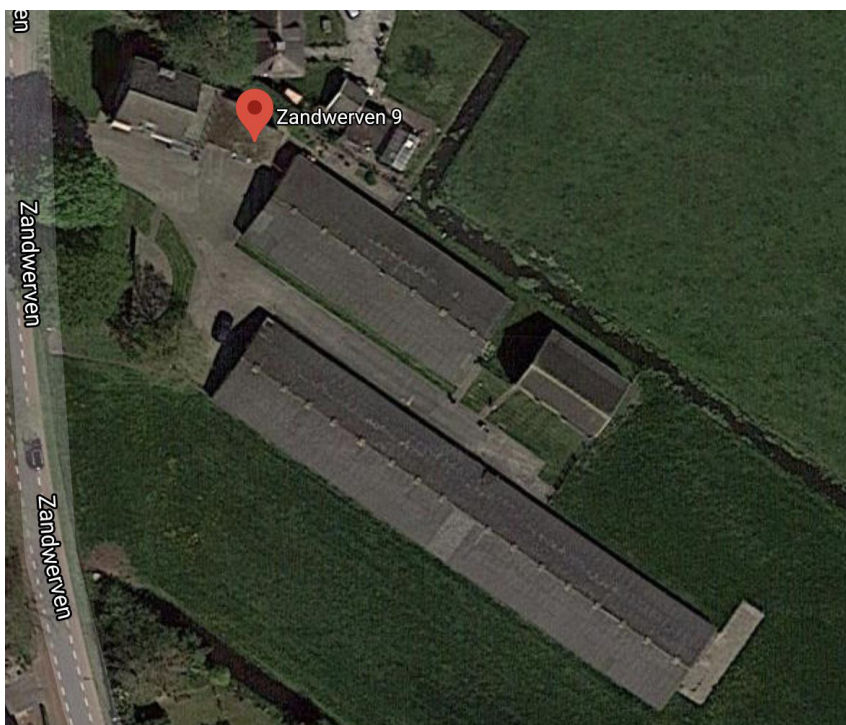
2.2 Bestaande situatie

Zandwerven is gelegen tussen het dorp Spanbroek en de buurtschap Noord-Spierdijk. Zandwerven behoort tot de oudste bewoonde gebieden in het binnenland van West-Friesland. Dit komt door de oorspronkelijk hoog gelegen zandrug, waartoe de plaatsnaam ook verwijst. Zandwerven is vooral agrarisch. In het noorden van de plaats is ook een natuurgebied, de oude polder Westerveer. Hierin is ook de poldermolen "De Westerveer" gelegen. De locatie is gelegen in een stolpenzone en maakt deel uit van door de provincie aangewezen stolpenensemble de 'Westfriese linten'.



Stolpenkaart, bron Leidraad Landschap en Cultuurhistorie Provincie Noord-Holland 2018

Op de afgebeelde luchtfoto is te zien dat de bebouwing bestaat uit een bedrijfswoning, twee kippenschuren van 11 bij 65 meter en van 30 x 12 meter, een kapschuur van circa 7 bij 11 meter.



Luchtfoto plangebied, bron ondergrond Googlemaps.com © 2020



Foto zicht op de te behouden bedrijfswoning A vanuit het zuiden en de te verwijderen kippenschuur B, bron: OLY Advies



Foto zicht op de te verwijderen kippenschuur D, bron: foto OLY Advies



Zicht op de bedrijfswoning en kippenschuur D, bron: foto OLY advies



De te behouden bedrijfswoning (A) en de te verwijderen kippenschuur B, bron: foto OLY Advies

2.3 Beoordeling bestaande situatie



Het plan bestaat uit het omzetten van de bedrijfswoning naar particuliere woningen en het saneren van diverse bedrijfsopstallen en erfverharding. Het perceel is in gebruik als veehouderijbedrijf maar verliest zijn functie door een geplande bedrijfsbeëindiging.

De ontwikkeling dat een agrarisch bedrijf stopt waarna er geen terugkomt komt heeft alles te maken met de verdere schaalvergroting. De schaalvergroting heeft als gevolg dat het aantal agrarische bedrijven afneemt, waardoor agrarische bedrijfsgebouwen vrij komen. In het bestemmingsplan heeft de gemeente daarom nagedacht over hoe deze gebouwen opnieuw gebruikt kunnen worden. Centraal staat het idee dat de landbouwsector vitaal en concurrerend blijft vanwege de rol die ze speelt in behoud van de verscheidenheid van het buitengebied. Echter, wanneer agrarische bedrijven verdwijnen zijn vervolgfuncties als wonen en bedrijvigheid denkbaar omdat ze extra dragers kunnen zijn voor de plattelandseconomie. Nieuwe functies (in bestaande bebouwing) zijn dus denkbaar, mits evenwel de kwaliteit van het gebied voor landbouw, de landschappelijke kwaliteit en de verkeersveiligheid daardoor niet onevenredig leiden en de verkeersdruk niet onevenredig toeneemt. Bij voorkeur dienen nieuwe functies de landschappelijke kwaliteit zelfs te verbeteren.

Gelet hierop is in het bestemmingsplan een aantal wijzigingsbevoegdheden opgenomen, waarmee voorgesorteerd wordt op deze (potentiële) ontwikkelingen. Eén daarvan is de wijzigingsbevoegdheid Ruimte voor Ruimte-regeling (artikel 43.5 van het bestemmingsplan Landelijk Gebied Opmeer 2014). Gelet op voornoemde doelstellingen zijn hieraan de volgende voorwaarden gekoppeld:

1. een vermindering van het bebouwde oppervlak door een netto-afname van bebouwing;
2. zekerstelling dat de herstructurering van de te saneren locatie inclusief de sloop van de hiervoor bedoelde bebouwing of functies plaats heeft;
3. niet meer woningen worden toegestaan dan noodzakelijk is om de sloop van bedoelde bebouwing of functies te realiseren;
4. de compensatie vanuit het ruimte voor ruimte beleid dient plaats te vinden in het bestaande lint;
5. het bepaalde in de bestemming 'Wonen' is van overeenkomstige toepassing.

Op de locatie staat in totaal circa 1.502 m² aan overbodige bebouwing. Deze opstallen bestaan uit 1.152 m² schuren en 350 m² erfverharding. De eigenaar wil deze opstallen slopen en de erfverharding verwijderen. De bedrijfswoning wil de eigenaar behouden en de bestemming wijzigen naar wonen.

Beoordeling



Luchtfoto plangebied met daarin aangegeven te behouden en te verwijderen bebouwing, bron ondergrond Googlemaps.com © 2020

Overzicht te verwijderen en te behouden bebouwing

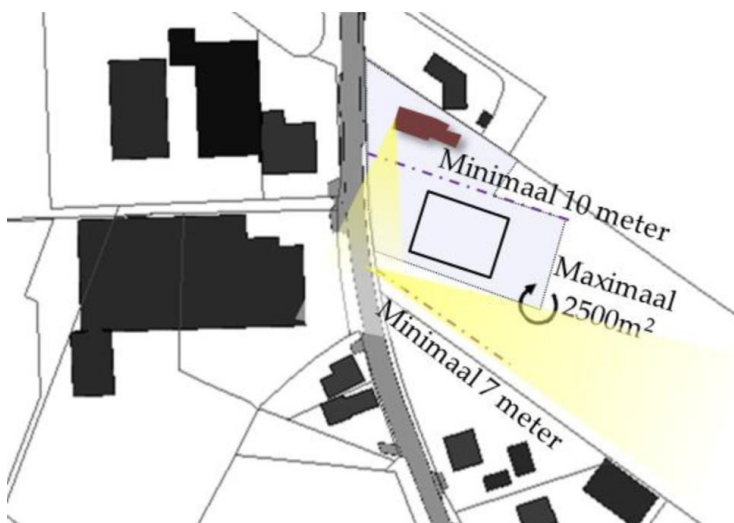
- A. te behouden bedrijfsbwooning
 - B. te verwijderen kippenschuur van 11 bij 65 meter
 - C. te verwijderen kippenschuur van 30 x 12 meter
 - D. te verwijderen kapschuur van 7 bij 11
 - E. te verwijderen erfverharding circa 350 m²
- a. Er is geen karakteristieke of waardevolle bebouwing op het plangebied aanwezig. Herontwikkeling zal een afname in bebouwd en verhard oppervlak tot gevolg hebben. Hierdoor kan er meer ruimte ontstaan voor het landschap en erfbeplanting en daarmee een beter beeld vanuit de omgeving.
 - b. Door het slopen van de diverse schuren komt het achterliggende landschap weer tot zijn recht.
 - c. De bouw van een karakteristieke stolp voor de locatie van de te slopen schuren zorgt voor verbetering van het aanzicht op de locatie (erfbeplanting, verschijningsvorm bebouwing, materiaalgebruik, zichtlijnen op landschap) en kan de belevingswaarde met een ontwikkeling op deze plek sterk verbeteren.
 - d. Het erf aan de Zandwerven is gelegen aan een bebouwingslint en stolpenzone en is daarmee een geschikte locatie voor de Ruimte voor Ruimte regeling.

2.4 Nieuwe situatie

Voor het plangebied is een Beeldkwaliteitsplan gemaakt. Deze is te vinden in bijlage 1. De volgende beeldkwaliteitscriteria gelden voor het plangebied.

Ligging in de omgeving - ruimtelijkheid en landschappelijke inpassing

- In het plan worden de bestaande grote massa's (schuren) van de bedrijfsbebouwing vervangen door een (stolp) woning.
- De hoofdmassa wordt opgericht binnen het bouwvlak.
- Behouden en herstellen van de ritmiek en diverse karakter van het bebouwingslint.
- Bijgebouwen in aansluiting op de hoofdvorm zijn en in samenhang vormgegeven. Bij voorkeur achter de hoofdvorm plaatsen en zorgvuldig situeren in verband met de ruimtelijkheid van het lint.
- De voorgevelrooilijn past zich in bij de veelzijdigheid van de bestaande rooilijnen in de directe omgeving.
- De voorgevel is herkenbaar vanaf de straat.
- Verbijzondering aan de gevels zijn mede bepalend voor het straatbeeld.
- In het plan wordt afstand aangehouden tot de zijdelingse perceelsgrens. Hierdoor wordt een open bebouwingspatroon gerealiseerd.



Nieuwe situatie Zandwerven 9, bron uitsnede verbeelding

Bouwmassa

- De hoofdvorm voegt zich in maat en ritme voegt in de omgeving.
- De hoofdvorm van de stolp is vanaf de straatzijde herkenbaar. Regeneraties van deze hoofdvorm vinden bij voorkeur plaats aan de van de weg afgekeerde zijde.
- Toevoegingen aan de hoofdvorm (stolp), zoals voorhuis en straat zijn mogelijk in overeenstemming met een herkenbare typologie.



- Bijgebouwen zijn ondergeschikt aan de hoofdmassa in volume en uitwerking.
- Bijgebouwen zijn voorzien van een kap.

Uitwerking

- Bij voorkeur open hekwerken aan de voorzijde toepassen
- Terughoudend materiaal- en kleurgebruik aangepast aan de stijl van het gebouw en het karakter van het lint.

Conclusie

De ruimte voor ruimte regeling biedt kansen om de ruimtelijke kwaliteit van het landelijke gebied te versterken. Het heringerichte plangebied op de saneringslocatie bestaat uit 1 nieuw te bouwen (stolp)woning en de bestaande bedrijfswoning.

Met deze ontwikkeling wordt landschappelijke winst behaald. Er ontstaat een sterke afname van het bebouwde en verharde oppervlak en er ontstaat een beeld wat aansluit op het landelijke karakter van de omgeving. De kenmerken van het landschap (zichtrelatie tussen stolpen, relatie tussen lint en landschap, slotenpatronen etc.) worden versterkt.

3. Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. Deze structuurvisie geeft een nieuw, integraal kader voor het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. In de structuurvisie schetst het Rijk de ambities voor concurrentiekracht, bereikbaarheid, leefbaarheid en veiligheid tot 2040 (lange termijn) en doelen, belangen en opgaven tot 2028 (middellange termijn).

De centrale visie wordt uiteengezet in drie hoofddoelstellingen voor de middellange termijn (2028), namelijk “concurrerend, bereikbaar en leefbaar&veilig”. Voor de drie rijksdoelen zijn de onderwerpen van nationaal belang benoemd waarmee het Rijk aangeeft waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken. De drie hoofddoelen van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid kennen nationale opgaven die regionaal neerslaan. In de structuurvisie zijn dertien nationale belangen benoemd. De nationale belangen, die worden benoemd, betreffen de internationale concurrentiepositie, het gebruik van de ondergrond, het behouden en versterken van vervoer- en transportsystemen, de milieukwaliteit, de waterveiligheid en zoetwatervoorziening en behoud en versterken van natuur en cultuurhistorische waarden. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken, hierbuiten hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Afspraken over verstedelijking, groene ruimte en landschap laat het Rijk over aan de provincies en gemeenten. Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen heeft het Rijk enkel nog een ‘ladder voor duurzame verstedelijking’ opgenomen. In paragraaf 3.2.3 wordt op de ladder voor duurzame verstedelijking ingegaan.

De geplande ontwikkeling is dermate kleinschalig dat de ontwikkeling niet onder de nationale belangen valt waar in de SVIR beleid voor is opgesteld.

Beoordeling en conclusie

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Op 30 december 2011 is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) in werking getreden. Voortaan moeten gemeenten bij het vaststellen van bestemmingsplannen, wijzigingsplannen of uitwerkingsplannen rekening houden met het Barro. Doel van het Barro is bepaalde onderwerpen van nationaal belang uit de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte te verwezenlijken. De volgende onderwerpen worden in het Barro genoemd: Rijksvaarwegen, Project Mainportontwikkeling Rotterdam, Kustfundament, Grote rivieren, Waddenzee en waddengebied, Defensie, Ecologische hoofdstructuur, Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, Hoofdwegen en hoofdspoorwegen, Elektriciteitsvoorziening, Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, Primaire waterkeringen buiten het kustfundament en IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte).

Deze onderwerpen worden in het Barro exact ingekaderd en begrensd. Per project worden regels gegeven die gemeenten direct of indirect (via



provincies) moeten laten doorwerken in de ruimtelijke besluitvorming. Het nationale belang dat het stellen van regels voor deze onderwerpen rechtvaardigt, is vastgelegd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte.

Beoordeling en conclusie

Het plan valt niet binnen de reikwijdte van één van de onderwerpen uit het Barro. Er zijn hierin daarom geen regels opgenomen die van belang zijn voor het onderhavige plangebied. Het plan is hierdoor niet strijdig met het Barro.

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

Het laatste nationale belang, zorgvuldige afweging, is verankerd in het Besluit ruimtelijke ordening. De regeling komt er op neer dat van bepaalde ontwikkelingen nut en noodzaak dient te worden aangetoond. Op 1 oktober 2012 is de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' toegevoegd aan het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Op 1 juli 2017 is een wijziging van het Bro in werking getreden, waarbij de Ladder voor duurzame verstedelijking is aangepast. De (gewijzigde) Ladder is in artikel 3.1.6 lid 2 Bro vastgelegd en luidt als volgt: De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Het doel dat hiermee wordt beoogd is het stimuleren van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik en het bewerkstelligen van een goede ruimtelijke ordening, onder meer door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden, het bevorderen van vraaggerichte programmering en het voorkomen van overprogrammering. Met de ladder wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke besluiten nagestreefd. Een nieuwe stedelijke ontwikkeling moet daarom altijd worden afgewogen en gemotiveerd. Daarbij moet een beschrijving worden gegeven van de behoefte aan de betreffende ontwikkeling. Indien de ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied mogelijk wordt gemaakt, dient te worden gemotiveerd waarom de ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied wordt voorzien.

Wat onder 'stedelijke ontwikkeling' en 'bestaand stedelijk gebied' wordt verstaan is in het Bro opgenomen en verder uitgekristalliseerd in jurisprudentie. Een stedelijke ontwikkeling is volgens het Bro 'een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'. Onder 'bestaand stedelijk gebied' verstaat het Bro een 'bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'.

Niet elke ontwikkeling van stedelijke aard wordt door de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling in de zin van de ladder. Uit enkele uitspraken - Zie onder meer

201308263/2/R4 en 201302867/1/R4- 201501297/1/R4 (plannen tot 11 woningen zijn niet als stedelijke ontwikkeling aan te merken). Ook in pandige functiewijzigingen zijn in beginsel niet als stedelijke ontwikkeling aan te merken. Zie onder meer een uitspraak van de Afdeling van 24 augustus 2016 (ECLI:NL:RVS:2016:2316) of de uitspraak van de Afdeling van 21 januari 2015 (ECLI:NL:RVS:2015:96) inzake een functiewijziging van een restaurant. Dit is in zoverre ook logisch, daar de Ladder gericht is op het tegengaan van leegstand.



Binnen het plangebied wordt één bestaande bedrijfswoning omgezet naar de bestemming 'wonen' en wordt er een nieuwe (stolp)woning toegevoegd in ruil voor de sloop van bebouwing en erfverharding. Gezien de relatieve kleinschaligheid van dit plan, wordt dit niet gezien als een nieuwe stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, van het Bro gezien de eerder aangehaalde uitspraken. Toetsing aan de ladder is daarom niet nodig.

Beoordeling en conclusie

In het plangebied zijn geen nationale ruimtelijke belangen in het geding. Daarnaast is er geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Het plan voldoet hiermee aan de Ladder voor Duurzame Ontwikkeling.

Conclusie

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie NH2050 Balans tussen economische groei en leefbaarheid

Op 19 november 2018 hebben de Provinciale Staten van Noord-Holland de Omgevingsvisie NH2050 vastgesteld. Hierin staat de visie op de fysieke leefomgeving beschreven.

Met deze visie wil de provincie zorgen voor balans tussen economische groei en leefbaarheid. Zo kunnen we voor toekomstige generaties het welvaarts- en welzijnsniveau in Noord-Holland op een hoog niveau houden. Dit betekent dat in Noord-Holland een basiskwaliteit van de leefomgeving wordt gegarandeerd; de ruimte voor economische ontwikkeling wordt altijd in samenhang met dit uitgangspunt beschouwd.



Uitsnede kaart Noord-Holland in beweging, bron Omgevingsvisie Noord-Holland 2018



Basisrandvoorwaarden

- Overall wordt voldaan aan de wettelijke basiskwaliteit voor een gezonde en veilige leefomgeving voor mens, plant en dier
- Alle nieuwe ruimtelijke (her)ontwikkelingen doorlopen een klimaatstresstest

Ontwikkelprincipes

1. Ontwikkelingen en beheer zijn passend bij de waarden, de karakteristiek en het draagvermogen van het landschap
2. Nieuwe ontwikkelingen zijn zo veel mogelijk natuurinclusief
3. Nieuwe ruimtelijk-economische ontwikkelingen worden zo veel mogelijk ruimtelijk geclusterd op locaties nabij OV-, weg-, energie en data-knooppunten
4. Bij nieuwe ontwikkelingen worden de effecten op de ondergrond meegewogen

3.2.2 Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV)

In de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) zijn de regels waaraan ruimtelijke plannen in Noord-Holland moeten voldoen. Naar aanleiding van nieuwe wetgeving en/of provinciaal beleid wordt de PRV regelmatig aangepast. De laatste wijziging van de PRV is op 27 mei 2019 door Provinciale Staten vastgesteld. De gewijzigde PRV is op 7 juni 2019 in werking getreden. In de verordening staan de regels waaraan bestemmingsplannen moeten voldoen en zijn regels opgenomen over onderwerpen in zowel het landelijke als het stedelijke gebied van Noord-Holland waar een provinciaal belang mee is gemoeid. Een deel van de regels is alleen van toepassing voor het landelijk gebied.

In de PRV is onder andere een regeling opgenomen voor voormalige agrarische bouwpercelen. Artikel 17 biedt onder voorwaarden de mogelijkheden om na bedrijfsbeëindiging de functie van een voormalige agrarisch bouwperceel te wijzigen naar wonen en één of twee burgerwoningen te realiseren. Het voormalige agrarische bouwperceel mag worden omgezet naar een woonfunctie van maximaal 2.500 m² en betreft zowel de situatie met één burgerwoning als de situatie met twee burgerwoningen. De woonfunctie betreft het bestemmingsvlak waarbinnen de burgerwoning met tuin wordt gesitueerd. De grootte van de woning hangt af van de specifieke situatie en de beoogde ruimtelijke kwaliteit. Het is aan de gemeente om te bepalen welk percentage van bestemmingsvlak mag worden bebouwd. Het overige deel van het agrarische bouwperceel dient een bestemming te krijgen zonder bouwmogelijkheden. Afhankelijk van de omvang van te slopen bestaande agrarische bedrijfsbebouwing kunnen er twee burgerwoningen worden gerealiseerd, indien meer dan 1.500 m² aan bestaande (bedrijfs)bebouwing wordt gesloopt. Omdat er agrarische bedrijven zijn die ook stallen elders hebben staan, regelt lid 4 f dat een burgerwoning alleen op de locatie kan worden gerealiseerd op de locatie met de agrarische bedrijfswoning. Het is aan de gemeente om de sloop van de bestaande (bedrijfs)bebouwing en de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit te borgen.

Beoordeling en conclusie

Het plan bestaat uit de wijziging van de bestemming van de bestaande bedrijfswoning naar 'wonen' en de realisatie van een nieuwe hoofdvorm op een bouwperceel van 2.500 m². De agrarische activiteiten zijn beëindigd. De ruimtelijke kwaliteit verbeterd zodanig dat er een tweede hoofdvorm kan

worden gebouwd. Het plan voldoet hiermee aan de Verordening van de provincie Noord-Holland.



3.2.3 Ontwerp Omgevingsverordening

Op dit moment is de provincie bezig met het opstellen van de eerste integrale Omgevingsverordening. Deze vervangt alle bestaande verordeningen die betrekking hebben op de leefomgeving. Uit de toelichting op de ontwerpverordening volgt dat wordt beoogd de provinciale regels te vereenvoudigen en te harmoniseren. Verder is ervoor gekozen om bestaande verordeningen zoveel mogelijk beleidsneutraal om te zetten naar de omgevingsverordening.

Op 14 februari 2020 hebben Gedeputeerde Staten de ontwerp Omgevingsverordening NH2020 vastgesteld. De ontwerp Omgevingsverordening NH2020 ligt vanaf 18 februari 2020 ter inzage. De terinzagelegging is geëindigd op vrijdag 10 april 2020. Hoewel op dit moment het de Omgevingsverordening nog niet geldt is het plan hier wel aan getoetst omdat niet valt uit te sluiten dat de definitieve vaststelling van de Omgevingsverordening de definitieve vaststelling van dit plan kan inhalen.

Artikel 5c PRV luidt:

1. *Een bestemmingsplan maakt een kleinschalige ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied uitsluitend mogelijk binnen een bestaand bouwblok dat al voorziet in een stedelijke functie. Het aantal woningen mag hierbij niet toenemen.*
2. *In afwijking van het eerste lid is bebouwing buiten het bestaande bouwblok mogelijk, mits het bebouwd oppervlak niet wordt vergroot.*
3. *In afwijking van het eerste lid kan een bestemmingsplan voorzien in een kleinschalige ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied, indien dit op grond van een ander artikel in deze verordening is toegestaan.*

Artikel 6.4 (Kleinschalige woningbouwontwikkelingen) van de ontwerpverordening luidt:

1. *Een ruimtelijk plan kan ter plaatse van het werkingsgebied MRA landelijk gebied niet voorzien in een kleinschalige woningbouwontwikkeling.*
2. *Een ruimtelijk plan kan ter plaatse van het werkingsgebied Noord-Holland Noord uitsluitend voorzien in een kleinschalige woningbouwontwikkeling als de ontwikkeling in overeenstemming is met de binnen de regio gemaakte schriftelijke afspraken.*
3. De in het tweede lid genoemde afspraken kunnen alleen afspraken bevatten over locaties die zijn gelegen in of aan kernen of in of aan dorpslinten.
4. Gedeputeerde Staten stellen nadere regels aan de afspraken bedoeld in het tweede lid.

Artikel 6.7 Functiewijziging naar wonen in landelijk gebied

1. Ter plaatse van het werkingsgebied landelijk gebied kan een ruimtelijk plan voorzien in functiewijziging van een stedelijke functie of van een agrarisch



- bouwperceel naar wonen in de vorm van maximaal twee burgerwoningen, indien wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
- a. de functiewijziging naar een woonfunctie beperkt de bedrijfsvoering en de ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende agrarische bedrijven niet;
 - b. de bestaande bedrijfsbebouwing op de overige gronden wordt gesloopt en aan deze gronden wordt een bestemming toegekend zonder bouw mogelijkheden; en
 - c. een tweede burgerwoning is alleen mogelijk als meer dan 1.500 m² grondoppervlakte aan bestaande bedrijfsbebouwing op het bestemmingsvlak wordt gesloopt.
2. In afwijking van het eerste lid, aanhef en onder b, kan een nieuwe burgerwoning worden toegestaan, indien deze woning wordt gesitueerd in een bebouwingslint en hierbij een aanwezige bedrijfswoning binnen het werkingsgebied glastuinbouwconcentratiegebied wordt wegbestemd en gesloopt.
 3. In afwijking van het bepaalde eerste lid, aanhef en onder c, kan een ruimtelijk plan voorzien in een functiewijziging van een karakteristieke boerderij naar een woonfunctie waarbij de karakteristieke boerderij mag worden gesplitst in meerdere burgerwoningen, indien geen afbreuk wordt gedaan aan het oorspronkelijke karakter van de bebouwing.

Beoordeling en conclusie

Ook voor het begrip bestaand stedelijk gebied wordt aangesloten bij het Bro. Ze luidt derhalve: bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur.

Het plan is zoals aangegeven niet als stedelijke ontwikkeling aan te merken. De provincie hanteert voor het begrip stedelijke ontwikkeling namelijk hetzelfde begrip als het Besluit ruimtelijke ordening (zie paragraaf 3.1). De provincie hanteert in de PRV en in de ontwerpverordening echter ook het begrip kleinschalige ontwikkeling. Dit begrip komt in de Bro niet voor. Als iets geen stedelijke ontwikkeling betreft, dan gaat het volgens de provincie om een kleinschalige ontwikkeling.

Eerder is reeds onderbouwd dat de locatie binnen BSG is gelegen. Kortheidshalve worden de artikelen 8a (Meerlaagse veiligheid) en artikel 33 (duurzaamheid) van de PRV nog benoemd. Er zijn in dit plan geen overstromingsrisico's, anders dan bestaand en woningen zullen voldoen aan de duurzaamheidseisen die het Bouwbesluit stelt (o.a. op het gebied van EPC en daglichttoetreding). Er is gelet hierop geen strijd met de PRV en de ontwerpverordening.

3.2.4 Leidraad Landschap en Cultuurhistorie

In de Leidraad voor Landschap en Cultuurhistorie, 2018, zijn de landschappelijke en cultuurhistorische karakteristieken van de provincie beschreven.

Dit is gedaan per deelgebied. Met deze Leidraad wil de provincie partijen zoals gemeenten, initiatiefnemers, beheerders en ontwerpers stimuleren en inspireren

om tot kwalitatieve en duurzame ruimtelijke ontwerpen te komen. De Leidraad is daarbij ook bedoeld om - in lijn met de ambities van de Omgevingswet en de provinciale Omgevingsvisie - inzichtelijk te maken welke landschappelijke en cultuurhistorische waarden van belang zijn. Via de Provinciale Ruimtelijke Verordening, zie paragraaf 3.2.1, heeft de Leidraad ook juridische status.



De provincie beschrijft een aantal uitgangspunten voor verschillende landschapstypen en voor ruimtelijke dragers. Het deelgebied waar het plangebied uit van maakt is het oude zeekeilandschap van West-Friesland Midden. Hierbij komen uitgangspunten aan bod vanuit de ligging in het oude zeekeilandschap van West-Friesland Midden, vanuit de locatie aan het (bebouwings)lint als structuurdrager en vanuit de karakteristieke stolpboerderij als ruimtelijke drager.

Voor dit plangebied zijn de volgende uitgangspunten van toepassing:

1. Landschappelijke karakteristiek West-Friesland Midden
 - a. het behouden van gestrekte veenverkaveling, de langgerekte lintdorpen en watergangen
 - b. het behouden van openheid tussen de linten
2. (bebouwings) Linten
 - a. het lint heeft een duidelijke relatie met het omliggende landschap
 - b. het lint en de structuurdragen (weg/dijk/vaart) vormen een samenhangend geheel
 - c. ontwikkelen passend bij het karakter en de identiteit van het lint
3. Stolpenstructuur
 - a. de stolpenstructuren blijven intact en herkenbaar in het landschap
 - b. de samenhang binnen de stolpenstructuur is uitgangspunt
 - c. blijf de karakteristiek van het type stolpenstructuur trouw

Met deze ontwikkeling wordt landschappelijke winst behaald. Er ontstaat een sterke afname van het bebouwde en verharde oppervlak en er ontstaat een beeld wat aansluit op het landelijke karakter van de omgeving. De kenmerken van het landschap (zichtrelatie tussen stolpen, relatie tussen lint en landschap, slotenpatronen etc.) worden versterkt. Het plan voldoet hiermee aan de Leidraad.

Beoordeling en conclusie

3.2.5 Regionaal Actieplan Wonen (RAP) en de Regionale Woonvisie West-Friesland

In het Regionaal Actie Programma Wonen (RAP) en de Regionale Woonvisie Westfriesland 2017 hebben de provincie Noord-Holland en de Westfriese gemeenten afspraken gemaakt over de woningbouwprogrammering en het levensloopbestendig en verduurzamen van de bestaande woningvoorraad. Voor dit plan zijn de volgende uitgangspunten relevant:

- vooral inzetten op onderscheidende en complementaire producten. Hierbij gaat het om het inzetten op unieke product-marktcombinaties in de woningmarkt met een goede prijs-kwaliteitsverhouding op sterke locaties;

- scheiden wonen en zorg: langer zelfstandig wonen bevorderen;
- ruimte bieden voor marktinitiatieven. De vraag staat centraal;
- vrijkomend vastgoed binnen de kernen, waarvoor herbestemming nodig is, wordt gefaciliteerd;
- inbreiding voor uitbreiding.

In Westfriesland neemt in de periode 2016-2030 het aantal huishoudens toe met circa 8.500 (+9%). Na 2026 vlakt deze af volgens de provinciale prognose. Hetzelfde gaat op voor de woningbehoefte in Westfriesland. In onderstaande figuur is een tabel opgenomen met het aantal huishoudens (HH) en woningbehoefte (WB) in Westfriesland totaal en specifiek per gemeente volgens deze prognose.

Tabel 1: aantal huishoudens (HH) en woningbehoefte (WB) in Westfriesland volgens prognose in 2016 - 2030*

Gemeenten	2016		2021		'16 - '21	2026		'16 - '26	2030		'16 - '30
	HH	WB	HH	WB		HH	WB		HH	WB	
Drechterland	8.000	8.050	8.510	8.560	+510	8.880	8.920	+870	9.040	9.080	+1.030
Enkhuizen	8.510	8.560	8.800	8.840	+280	9.040	9.070	+510	9.260	9.290	+730
Hoorn	32.490	32.000	33.890	33.400	+1.410	35.180	34.660	+2.670	35.770	35.250	+3.250
Koggenland	9.200	9.180	9.590	9.570	+400	9.980	9.970	+790	10.200	10.180	+1.000
Medemblik	18.310	18.110	19.090	18.890	+780	19.560	19.350	+1.240	19.770	19.550	+1.440
Opmeer	4.680	4.700	4.860	4.880	+180	4.990	5.000	+310	5.060	5.070	+370
Stede Broec	8.990	9.090	9.240	9.320	+240	9.480	9.550	+460	9.600	9.660	+570
Totaal	90.170	89.680	93.970	93.470	3.790	97.110	96.530	6.850	98.710	98.080	8.400

Bron: Provinciale prognose huishoudens Noord-Holland, 2015.
*aantallen zijn afgerond op 10-tallen. Eerst zijn optellingen gemaakt, waarna is afgerond

Tabel aantal huishoudens en woningbehoefte in Westfriesland, bron Regionale Woonvisie Westfriesland

Beoordeling en conclusie

De woningbouwbehoefte voor Opmeer wordt geschat op 180 tot 2021 en plus 570 tot 2030. Het plan betreft het omzetten van één bedrijfswoning naar particuliere woning en de realisatie van een extra particuliere stolpwoning. De realisatie van deze woningen passen binnen de kwantitatieve ambitie regionaal actieplan en de regionale woonvisie Westfriesland. De kwalitatieve ambitie is niet relevant voor dit plan omdat er van de ruimte voor ruimte regeling gebruik wordt gemaakt. Het plan voldoet hiermee aan beiden programma's.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie Opmeer 2025 (2012)

In 2012 heeft de raad van Opmeer haar Structuurvisie 2025 vastgesteld. In deze structuurvisie zijn de verschillende ambities en ontwikkelingen op elkaar afgestemd en ruimtelijk vertaald. Het biedt een kader voor op te stellen ruimtelijke plannen en voor ondersteunende beleidsnota's. De structuurvisie vervangt het 'intergemeentelijke structuurplan gemeenten Obdam, Wester-Koggenland en Opmeer'.

Beoordeling en conclusie

In de lintbebouwing in de gemeente worden geen nieuwe ontwikkelingen voorgestaan. Als uitzondering hierop gelden kleinschalige initiatieven in de

bestaande bebouwing op basis van de ruimte-voor-ruimte regeling van de gemeente. Dit is ook als zodanig door vertaald naar het bestemmingsplan (zie paragraaf 3.3.3).

Het plan beoogt het wijziging van een agrarische bestemming naar een woonbestemming. Eén (agrarische) bedrijfswoning wordt omgevormd naar (burger) woningen en er wordt een extra nieuwe (burger) woning toegevoegd in ruil voor sloop van voormalige agrarische opstallen en erfverharding.

De ontwikkeling past in zowel het beleid van de provincie (zie paragraaf 3.2.1) en dat van de gemeente. Het plan is hiermee passend binnen de structuurvisie.

3.3.2 Beleidsnotitie Functieverandering van Agrarisch naar Wonen (2013)

Net als elders in Nederland besluiten ook in de gemeente Opmeer veel agrarische bedrijven door uiteenlopende omstandigheden hun bedrijf te beëindigen. In het kader van het nieuwe bestemmingsplan Landelijk Gebied is het mogelijk om - onder voorwaarden - functieverandering naar wonen toe te passen. Concreet houdt dit in dat een agrarische bestemming omgezet zal worden naar een woonbestemming en dat het bestemmingsvlak in veel gevallen aangepast moet worden. Juist een woonfunctie is passend, omdat er reeds voormalige bedrijfswoningen aanwezig zijn en deze functies weinig belastend is voor de omgeving. Er is eventueel alsnog ruimte voor ander gebruik, zoals aan-huis-gebonden-beroep. Bij het wijzigen van de agrarische bestemming naar wonen zijn criteria nodig om te beoordelen hoe en onder welke voorwaarden de functiewijziging moet worden vormgegeven waarbij vooral van belang is:

- welke omvang krijgt de woonbestemming?
- hoe wordt het bouwvlak gelegd?
- hoe wordt omgegaan met de voormalige bedrijfsgebouwen?
- hoe kunnen toekomstige aanvragen beoordeeld worden?

De beleidsnotitie gaat in op bovenstaande vragen. Als ervoor gekozen wordt om een woonbestemming te geven aan de voormalige agrarische bedrijfswoning betekent dit dat de grootste aanpassing zit in het kaartbeeld van de betreffende locatie. Aan de hand van de in de notitie genoemde criteria wordt besloten waar de bestemmingsgrenzen van de woonbestemming komen te liggen. De oppervlakte van de woonkavel bedraagt maximaal 2.500 m² waarbij tevens geldt dat de maximale diepte, gemeten vanaf de achtergevel, maximaal 50 meter mag zijn.

Tevens wordt de aanduiding “specifieke vorm van wonen - voormalige bedrijfsbebouwing” opgenomen, op basis waarvan deze erven ruimere mogelijkheden kunnen worden geboden ten opzichte van reguliere woningen.

Ten aanzien van stolpboerderijen geldt, overeenkomstig het gemeentelijk stolpenbeleid, een maximale oppervlaktemaat van het perceel van 2.500 m². Bij eventuele woningsplitsing van een stolp is de maximale oppervlakte 3.300 m². Hierbij wordt er in principe van uitgegaan dat de beschikbare ruimte 50-50 wordt verdeeld tussen beide woningen, dus 1.650 m². Bij de woonbestemming geldt de woonregeling die van toepassing is op het buitengebied.

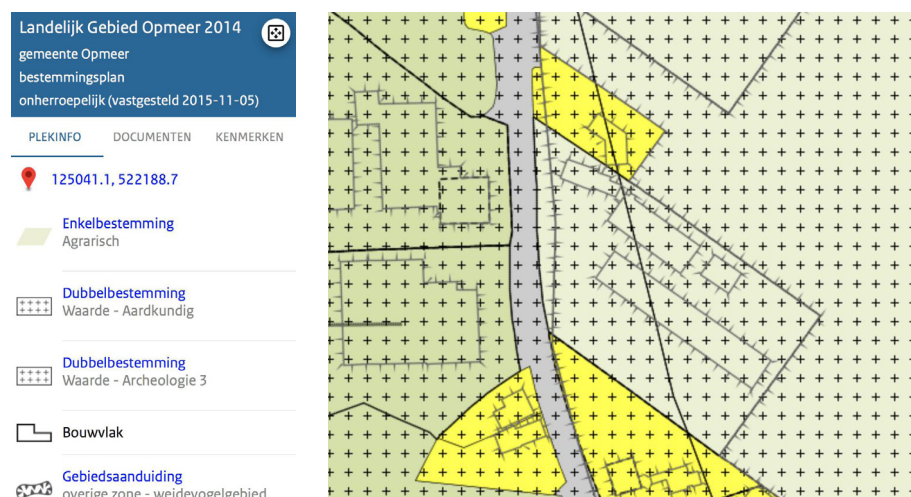
Op het perceel van de voormalige bedrijfswoning staan meer bijgebouwen dan is toegestaan in de woonbestemming (150 m²). Teneinde de sloop van de overvloedige bedrijfsbebouwing af te dwingen, wordt in het bestemmingsplan een saneringsregeling opgenomen. Dit is in dit bestemmingsplan gedaan in de vorm van een afwijkingsbevoegdheid waarmee wordt toegestaan om nieuwe bebouwing te realiseren, nadat oude bedrijfsgebouwen zijn gesloopt. In de eindsituatie geldt de maximale oppervlaktemaat 300 m². Deze 300 m² aan gebouwen kan bestaan uit geheel nieuwe bebouwing en/of uit reeds bestaande bebouwing. In deze 300 m² zijn ook de bestaande cultuurhistorisch waardevolle gebouwen begrepen, zoals monumenten en stolpen. Waardevolle gebouwen dienen behouden te blijven en mogen dus niet gesloopt worden. Van dit laatste is in deze situatie geen sprake.

Conclusie Dit beleid is zowel vertaald in het bestemmingsplan Landelijk Gebied Opmeer 2014 als in de woonbestemming van dit bestemmingsplan. Een nadere onderbouwing is te vinden in de volgende paragraaf. Hiermee wordt voldaan aan de beleidsnotitie.

3.3.3 Bestemmingsplan Landelijk Gebied Opmeer

Het plangebied is planologisch geregeld in het bestemmingsplan 'Landelijk Gebied Opmeer 2014' zoals vastgesteld door de gemeente Opmeer op 5 november 2015. Voor het plangebied geldt de enkelbestemming 'Agrarisch' met een bouwvlak plus een dubbelbestemming 'Waarde-Aardkundig', 'Waarde-Archeologie 3' en een gebiedsaanduiding "Overige zone - Weidevogelgebied".

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor de uitoefening van agrarische bedrijven. Het gebruik als 'Wonen' en het toevoegen van een woning passen daar niet onder, zodoende is het plan in strijd met het bestemmingsplan. De ruimte voor ruimte regeling van de gemeente en de provincie bieden de mogelijkheid om de bestemming te wijzigen naar 'Wonen'.



Uitsnede verbeelding met in rood het plangebied, bron bestemmingsplan 'Landelijk Gebied Opmeer 2014'

Per voorwaarden wordt onderstaand getoetst of aan de regeling kan worden voldaan.



Artikel	Voorwaarden uit bestemmingsplan	Onderbouwing	Onderbouwing terug te vinden in paragraaf
43.5	Er mag geen agrarische functie meer zijn gevestigd.	De agrarische activiteiten zullen worden beëindigd.	1.1, 2.3, 2.4
43.5 sub b	Een vermindering van het bebouwde oppervlak door een netto-afname van bebouwing.	Diverse opstallen en erfverharding zullen worden gesloopt. Netto neemt de bebouwing aanzienlijk af.	2.3, 2.4
43.5 sub c	Zekerstelling dat de herstructurering van de te saneren locatie inclusief de sloop van de hiervoor bedoelde bebouwing of functies plaats heeft.	In de regels van deze wijzigingsbevoegdheid wordt het bouwen van de woning pas toegestaan nadat er gesloopt is.	Regels
43.5 sub c	Niet meer woningen worden toegestaan dan noodzakelijk is om de sloop van bedoelde bebouwing of functies te realiseren.	Het plan voorziet in de bouw van één stolp. Dit is passend bij hetgeen er gesloopt wordt en de financiering die hiervoor nodig is.	2.3 en 2.4
43.5 sub d	De compensatie vanuit het ruimte voor ruimte beleid dient plaats te vinden in het bestaande lint.	De woning wordt gerealiseerd aan het lint van de Zandwerven.	2.4 + verbeelding
43.5 sub e	Het bepaalde in bestemming 26 (Wonen) is van overeenkomstige toepassing.	De regels zullen overeenkomen met het moederplan. In de verbeelding wordt de bestemming wonen vastgelegd.	2.4 regels + verbeelding

De dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie 3' levert geen strijdigheid op voor het wijzigen van de bestemming van de bestaande bedrijfswoning en gronden naar 'Wonen' omdat er geen bebouwing heeft gelegen in historische tijden. De onderbouwing hiervoor is te vinden in paragraaf 4.2.3 Archeologie.

Waarde-archeologie 3

Deze dubbelbestemming is opgenomen voor de aardkundig waardevolle gebieden in het plangebied. Gronden met deze dubbelbestemming zijn tevens bedoeld voor de bescherming en veiligstelling van het aardkundig waardevolle reliëf en de geologisch waardevolle opbouw van de bodem.

Dubbelbestemming - aardkundige waarde

Binnen deze dubbelbestemming geldt een vergunningplicht voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden, zoals het verlagen of verhogen van het waterpeil of het aanleggen van bos of een boomgaard. Werkzaamheden in het kader van het normale beheer en onderhoud van de gronden zijn uitgezonderd van de vergunningplicht.

De dubbelbestemming levert geen strijdigheid op voor het wijzigen van de bestemming van agrarisch naar wonen en het bouwen van een tweede woning binnen het plangebied. De onderbouwing hiervoor is te vinden in paragraaf 4.2.4 Cultuurhistorie.


*Overige zone -
Weidevogelgebied*

De gebiedsaanduiding “Overige zone - Weidevogelgebied” levert tevens geen strijdigheid op het voor het wijzigen van de bestemming van de bestaande bedrijfswoning en gronden naar “Wonen”. De onderbouwing hiervoor is te vinden in de paragraaf 4.2.2.

Conclusie

Het wijzigen van de agrarische bestemming naar een woonbestemming levert geen strijdigheid op met de voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid. Aan alle voorwaarden kan worden voldaan.

De dubbelbestemming ‘Waarde-Archeologie 3’ levert tevens geen strijdigheid op voor het wijzigen van de bestemming van de bestaande bedrijfswoning naar ‘Wonen’ omdat er geen grondroerende werkzaamheden worden verricht: het is slechts zo dat bestaande woningen voor een ander doeleinde in gebruik worden genomen. De nieuw te bouwen woning vormt tevens geen belemmering. Voor de onderbouwing zie paragraaf 4.2.3 archeologie.

3.3.4 Welstandsnota Opmeer (februari 2011)

De gemeenteraad heeft in 2011 voor het gehele grondgebied van de gemeente Opmeer een welstandsnota vastgesteld. In deze nota zijn de criteria beschreven die ten grondslag liggen aan de welstandsbeoordeling bij het beoordelen van bouwplannen. In de nota komen, na een algemeen hoofdstuk over het ruimtelijke kwaliteitsbeleid in Opmeer, de welstandscriteria aan de orde. Allereerst komen daarbij de algemene welstandscriteria aan de orde waar alle bouwplannen aan worden getoetst. Vervolgens zijn voor specifieke gebieden gebiedsgerichte welstandscriteria opgenomen.

Het plangebied valt in het deelgebied “7 Buitengebied “. Het buitengebied bestaat merendeels uit open polders en is schaars bebouwd. De weinige bebouwing is voornamelijk gerelateerd aan de agrarische functie en kenmerkt zich door een vrije ligging op erven beplant met bomen. Het verkavelingspatroon weerspiegelt op de meeste plaatsen de oorspronkelijke ontginning met opstreckende kavels. De karakteristieke openheid van de ruimte dient behouden te blijven en waar mogelijk vergroot. Het buitengebied is regulier welstandsgevoelig, waarbij de nadruk ligt op de inpassing van de bebouwing in het landschap en de bescherming van de streekeigen landelijke bebouwing.

Conclusie

Het welstandsbeleid biedt een ruimtelijk beleidskader maar is geen direct toetsingskader voor de bestemmingswijziging. Deze bestemmingswijziging maakt een herontwikkeling van het perceel mogelijk en creëert de noodzakelijke ruimtelijke randvoorwaarden voor duurzame herontwikkeling van de bestaande bebouwing en een nieuwe erfinrichting. Pas wanneer in dat kader een omgevingsvergunning wordt gevraagd voor de bouw van de extra woning wordt normaliter direct aan de Welstandsnota getoetst. Bij het ontwikkelen van de nieuwe woning zal aan de welstandsnota worden getoetst.

3.3.5 Verordening geurhinder en veehouderij gemeente Opmeer 2012

In de Wet geurhinder en veehouderij is bepaald dat de afstand tussen een

geurgevoelig object (meestal een particuliere woning) en de dierenverblijven van een veehouderij als volgt moeten zijn:

- 100 meter als het geurgevoelige object in de bebouwde kom ligt;
- 50 meter als het geurgevoelige object buiten de bebouwde kom ligt.

Als het veehouderijbedrijf niet aan deze afstanden voldoet kan er wél een omgevingsvergunning worden verleend maar mag het aantal dieren niet worden uitgebreid.

Door middel van een verordening kan de gemeente de genoemde afstanden - al dan niet onder bepaalde voorwaarden - veranderen. De gemeente Opmeer heeft hiervoor zijn eigen geurbeleid vastgesteld in de Verordening geurhinder en veehouderij gemeente Opmeer 2012. Op basis van dit beleid geldt een afstand van 25 meter tot de stal (gevel tot gevel) en 50 meter tot emissiepunten vanuit de stal (in dit geval de gevel).

In paragraaf 4.1.2 milieuzonering wordt hier nader op ingegaan en wordt hiervoor de onderbouwing geleverd. Het plan voldoet aan de geurverordening.

Onderzoek en conclusie

3.3.6 Nota parkeernormen gemeente Opmeer

De raad van de gemeente Opmeer heeft op 22 december 2016 de "Nota Parkeernormen gemeente Opmeer" vastgesteld. Hierin zijn parkeernormen opgenomen die van toepassing zijn bij ruimtelijke ontwikkelingen. De gemeente Opmeer wil de vraag naar parkeergelegenheid zodanig faciliteren dat de kwaliteit van de openbare ruimte behouden blijft. Als aan een ruimtelijke ontwikkeling geen voorwaarden kunnen worden gesteld, dan wordt de parkeerbehoefte afgewenteld op het openbaar gebied. Dit kan leiden tot overlast bij de bestaande gebruikers van de openbare ruimte, wanneer dit gebied niet voorziet in voldoende parkeergelegenheid. Door het stellen van parkeernormen wordt voorkomen dat door nieuwe ontwikkelingen overlast ontstaat en wordt de bereikbaarheid van de nieuwe functies gewaarborgd.

Het doel van deze nota is dan ook om er voor te zorgen dat voldoende parkeerplaatsen bij nieuwbouw, verbouw of functieverandering van voorzieningen (woningen, bedrijven, sport, recreatie, et cetera) worden gerealiseerd. Centraal staat dat de veroorzaker van de parkeervraag verantwoordelijk is voor het realiseren van de hoeveelheid benodigde parkeerplaatsen bij een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling. Bij het bepalen van de hoeveelheid benodigde parkeerplaatsen voor het parkeren of stallen van auto's, dient met de in deze beleidsregel opgenomen normen rekening te worden gehouden. Daarnaast zijn in dit document regels opgenomen onder welke voorwaarden van de parkeernormen afgeweken mag worden. Met deze beleidsregels wordt duidelijkheid en rechtszekerheid geboden aan bouwaanvragers en belanghebbenden.

Het plan voldoet aan de Nota parkeernormen gemeente Opmeer. In paragraaf 4.2.5 wordt hier nader op ingegaan en wordt hiervoor de onderbouwing geleverd.

Onderzoek en conclusie

4.1 Milieu-aspecten

4.1.1 Besluit milieueffectrapportage (m.e.r.)

Algemeen In het Besluit milieueffectrapportage is bepaald dat een milieueffectbeoordeling ook uitgevoerd moet worden als een project, dat wordt genoemd in de bijlage onder D van het Besluit m.e.r., nadelige gevolgen heeft voor het milieu.

Beoordeling In het Besluit milieueffectrapportage is bepaald dat een milieueffectbeoordeling ook uitgevoerd moet worden als een project, dat wordt genoemd in de bijlage onder D van het Besluit m.e.r., nadelige gevolgen heeft voor het milieu. Het plan voorziet in de omschakeling van een agrarisch bedrijf naar wonen en het realiseren van een nieuwe woning. Dit is een activiteit die is genoemd in de Dlijst (categorie D 11.2 Stedelijk vernieuwingsproject). Daarom moet worden beoordeeld of het plan belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu heeft. Gelet op de geringe omvang van het plan, ruim onder de drempelwaarde voor stedelijke ontwikkelingen (deze bedraagt een bedrijfsoppervlakte van 200.000 m²) en de ligging van het plan, worden geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu verwacht. Het milieubelang wordt in het kader van het wijzigingsplan in navolgende paragrafen voldoende mate afgewogen. Een nadere beoordeling in een m.e.r.-beoordeling of plan-m.e.r. is niet noodzakelijk.

Conclusie Het aspect Besluit m.e.r. vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit wijzigingsplan.

4.1.2 Milieuzonering

Bij milieuzonering gaat het om de belangenafweging tussen bedrijvigheid enerzijds en gevoelige functies met betrekking tot de hinderaspecten geluid, geur, gevaar en stof. Deze milieuzonering vindt plaats aan de hand van een Staat van Bedrijfsactiviteiten (SvB). Dit is een lijst waarin de meest voorkomende bedrijven en bedrijfsactiviteiten zijn gekoppeld aan een mate van milieubelasting. De SvB is opgesteld met behulp van de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering (2009). Er dient hierbij nadrukkelijk onderscheid gemaakt te worden in de bestaande situatie en de nieuwe situatie.

Bij het realiseren van een nieuwe functie dient vanuit een goede ruimtelijke ordening gekeken te worden naar de omgeving waarin de nieuwe functies worden gerealiseerd. Hierbij spelen twee vragen:

1. past de nieuwe functie in de omgeving?
2. laat de omgeving de nieuwe functie toe?

Door bij nieuwe ontwikkelingen voldoende afstand in acht te nemen tussen milieubelastende activiteiten (bedrijven) en gevoelige functies (woningen) worden hinder en gevaar voorkomen (anders gezegd, er kan een acceptabel woon- en leefklimaat voor de woningen worden gegarandeerd) en wordt

het bedrijven mogelijk binnen aanvaardbare voorwaarden te vestigen/ de bedrijfsvoering uit te oefenen. Dit heet milieuzonering.



De twee belangrijkste bouwstenen voor milieuzonering zijn de twee richtafstandenlijsten in bijlage 1 van de VNG-brochure. Voor een scala aan milieubelastende activiteiten (lijst 1) en opslagen en installaties (lijst 2) zijn richtafstanden aangegeven ten opzichte van een rustige woonwijk. In de lijsten wordt onderscheid gemaakt naar richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van deze vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een activiteit in een milieucategorie. Daarbij omvat categorie 1 de lichtste en categorie 6 de zwaarste vormen van bedrijvigheid. De richtafstanden gaan uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet worden beoogd of aanwezig zijn, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting (in plaats van de richtafstanden).

Richtafstandenlijsten

De richtafstanden in bijlage 1 van de VNG-brochure zijn afgestemd op de omgevingskwaliteit zoals die wordt nagestreefd in een rustige woonwijk of een vergelijkbaar omgevingstype (zoals een rustig buitengebied, een stiltegebied of een natuurgebied). Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven of kantoren) voor.

*Twee omgevingstypen:
rustige woonwijk en
gemengd gebied*

Indien de aard van de omgeving dit rechtvaardigt, kunnen gemotiveerd kleinere richtafstanden worden aangehouden bij het omgevingstype gemengd gebied, dat gezien de aanwezige functiemenging of ligging nabij drukke wegen al een hogere milieubelasting kent. Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, dienstverlening, horeca en/of kleine bedrijven. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied. De richtafstanden uit bijlage 1 van de VNG-brochure gelden ten opzichte van een rustige woonwijk. De afstanden kunnen, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat, met één afstandsstap worden verlaagd indien sprake is van omgevingstype gemengd gebied.

Milieucategorie	Richtafstand woon- omgeving in meters	Richtafstand gemengd gebied in meters
1	10	0
2	30	10
3.1	50	30
3.2	100	50
4.1	200	100



Daarnaast is in de Wet geurhinder en veehouderij bepaald dat de afstand tussen een geurgevoelig object (meestal een particuliere woning) en de dierenverblijven van een veehouderij als volgt moeten zijn:

- 100 meter als het geurgevoelige object in de bebouwde kom ligt;
- 50 meter als het geurgevoelige object buiten de bebouwde kom ligt.

Als het veehouderijbedrijf niet aan deze afstanden voldoet kan er wél een omgevingsvergunning worden verleend maar mag het aantal dieren niet worden uitgebreid.

Door middel van een verordening kan de gemeente de genoemde afstanden - al dan niet onder bepaalde voorwaarden - veranderen. De gemeente Opmeer heeft hiervoor zijn eigen geurbeleid vastgesteld in de Verordening geurhinder en veehouderij gemeente Opmeer 2012. Op basis van dit beleid geldt een afstand van 25 meter tot de stal (gevel tot gevel) en 50 meter tot emissiepunten vanuit de stal (in dit geval de gevel).

Beoordeling

De Zandwerven kan als gemengd gebied worden beschouwd. Op navolgende afbeelding wordt dit duidelijk. In dit deel van Zandwerven komen diverse agrarische bedrijven en enkele woningen voor. Deze zijn op korte afstand van elkaar gelegen. Er is daarom reeds sprake van een hogere achtergrondbelasting qua geluid, geur en stof. Daarom gaat het om een gemengd gebied en kan van kleinere afstanden worden uitgegaan.

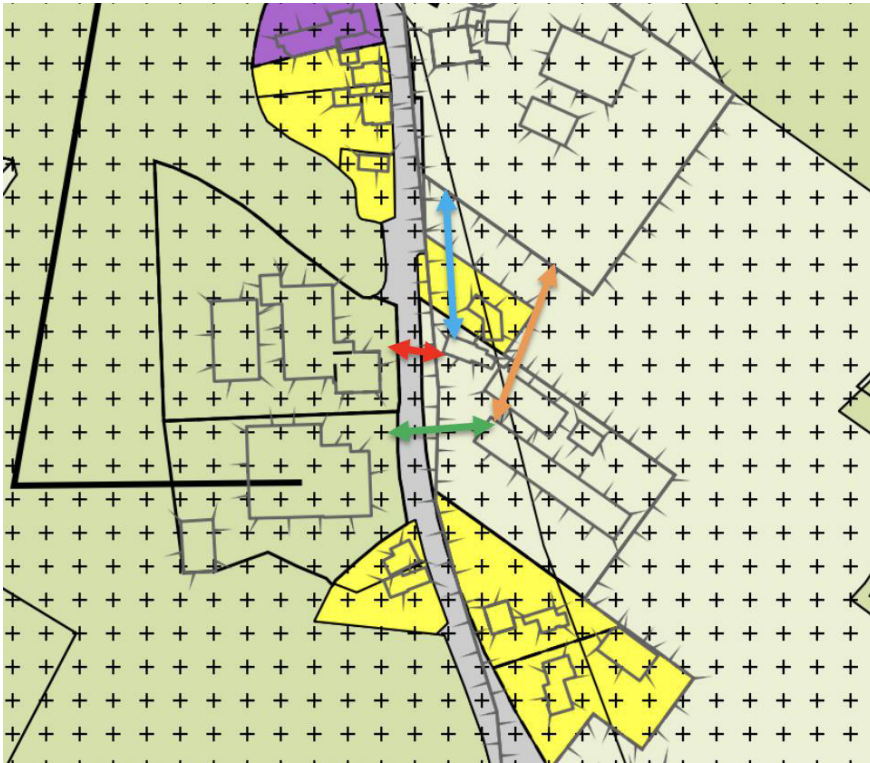
Om de afstanden te bepalen, moet ingevolge jurisprudentie gerekend worden van de rand van de inrichting tot de gevel van de woning.

Aan de overzijde van het plangebied is een tuinbouwbedrijf gevestigd.

De bestemming van dit perceel is 'agrarisch met waarden - relief' en heeft een functieaanduiding 'tuinbouw'. De richtafstand tussen de rand van de inrichting van het tuinbouwbedrijf (SBI code 011, 012 en 013) en de gevel van de woning, dient circa 10 meter te zijn als er sprake is van een gemengd gebied waarbij het aspect geluid de bepalende milieufactor is.

De afstand tussen de gevel van de bestaande woning en de rand van de inrichting is 20 meter (zie onderstaande figuur in rood).

Naast Zandwerven 12 is een bouwvlak gesitueerd. De bestemming van dit perceel is 'agrarisch met waarden - relief' en hier is tevens een tuinbouwbedrijf gevestigd. Dezelfde uitgangspunten kunnen worden gehanteerd als bij Zandwerven 12. De afstand tussen de rand van de inrichting en de nieuw te bouwen woning betreft circa 35 meter (zie figuur hiernaast in groen).



Afstand tussen Zandwerven 12 en de bestaande woning in het plangebied (rood) en de afstand tussen het bouwvlak naast Zandwerven 12 en de nieuw te bouwen woning (groen)

Aan de Zandwerven 5 bevindt zich tevens een perceel met een agrarische bestemming en wordt rundvee gehouden. De richtafstand tussen de rand van de inrichting van het tuinbouwbedrijf (SBI code 0141 en 0142) en de gevel van een woning, dient circa 50 meter te zijn als er sprake is van een gemengd gebied waarbij het aspect geur de bepalende milieufactor is. De afstand tot de bestaande woning en de nieuwe woning is circa 58 (licht blauw) en circa 60 meter (oranje) gemeten vanaf de meest ongunstigste positie. Dit valt binnen de gestelde normen. Bovendien bevindt zich op korte afstand een reguliere woning (Zandwerven 7), zodat aangenomen kan worden dat de bedrijfsvoering hier qua milieu-overlast reeds op is afgestemd.

Gezien al het bovenstaande is de conclusie gerechtvaardigd dat de ontwikkeling niet tot een onacceptabel woon- en leefklimaat leidt op Zandwerven 9 en de bedrijven omgekeerd ook niet wordt belemmerd in haar werkzaamheden.

Het aspect milieuzonering vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het wijzigingsplan.

Conclusie

4.1.3 Externe veiligheid

Veiligheidsafstanden tussen activiteiten met gevaarlijke stoffen en (beperkt) kwetsbare objecten, zoals woningen, moeten ervoor zorgen dat bij een eventuele calamiteit het aantal dodelijke slachtoffers beperkt blijft. Het Vuurwerkbesluit en het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) stellen afstandseisen aan

Algemeen

risicovolle bedrijfsactiviteiten. Het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) zien toe op transportroutes met gevaarlijke stoffen en op transport via buisleidingen). De risico's worden beoordeeld op twee maatstaven; het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Voor het PR geldt een kans van 10^{-6} als grenswaarde. Dit betekent dat binnen de PR 10^{-6} -contour geen nieuwe kwetsbare objecten mogelijk zijn. Voor ontwikkeling van nieuwe beperkt kwetsbare objecten geldt deze norm als streefwaarde. Ten aanzien van (beperkt) kwetsbare objecten binnen de het invloedsgebied van risicovolle activiteiten moet een bestuurlijke verantwoording plaatsvinden van het groepsrisico.

De verantwoording bevat de volgende elementen:

- de personendichtheid;
- de hoogte van het groepsrisico;
- maatregelen ter beperking van het groepsrisico;
- de voor- en nadelen van alternatieve locaties;
- de mogelijkheden voor bestrijding van calamiteiten;
- de mogelijkheden tot zelfredzaamheid van personen binnen het invloedsgebied.

Beoordeling

Binnen het plangebied wordt een bestaande bedrijfswoning omgezet naar de bestemming 'wonen' en wordt er een nieuwe (stolp)woning toegevoegd. Binnen het plangebied worden er daardoor twee kwetsbare objecten toegevoegd aan het gebied.

Het plangebied bevindt zich niet binnen de 10^{-6} contour (+900 meter) van een gevaarlijke inrichting, buisleiding (+ 1 km) of route gevaarlijke stoffen. Evenmin bevindt het plangebied zich binnen de invloedssfeer van dergelijke inrichtingen, buisleidingen en routes. Zie ook navolgende uitsnede van de risicokaart. Een verantwoording van het groepsrisico is hierdoor niet vereist.



Uitsnede verbeelding Risicokaart met in blauw omcirkeld de omgeving van het plangebied

Het aspect externe veiligheid is geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.


Conclusie

4.1.4 Bodem

Bij functiewijzigingen die leiden tot een verandering van de bestaande bestemming moet worden aangetoond dat de kwaliteit van de bodem de realisatie van de gewenste functie toestaat. Daarnaast geldt dat de bodemkwaliteit invloed kan hebben op de financiële haalbaarheid als blijkt dat de bodem gesaneerd moet worden.

Algemeen

Voor het plangebied is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd door Grondslag Bodemkwaliteitsbureau. In bijlage 2 van deze toelichting is dit onderzoek opgenomen.

Beoordeling

Er zijn lichte verhogingen aan zware metalen en PAK gevonden. Daarnaast zijn licht verhoogde gehalten aan PCB's en minerale olie in de bovengrond aangetoond. Het licht verhoogde gehalte aan minerale olie valt te relateren aan de aanwezigheid van humuszuren (natuurlijke omstandigheden).

In het grondwater zijn geen concentraties boven de streefwaarde gemeten. Vanwege de nabijgelegen bloemenkwekerijen zijn er in de bovengrond verhogingen aan bestrijdingsmiddelen gevonden. In de bovengrond zijn de gehalten aan drins en hexachloorbenzeen licht verhoogd.

Tijdens het onderzoek zijn geen waarnemingen gedaan die kunnen duiden op de aanwezigheid van een verontreiniging met asbest.

Het aspect bodem is geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

Conclusie

4.1.5 Geluid

De mate waarin het geluid, veroorzaakt door het wegverkeer en/of door inrichtingen, het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). Langs wegen en spoorwegen liggen zones.

Wettelijk kader

Voor wegen tot 30 km/uur is geen geluidszone van toepassing. Voor wegen met een maximumsnelheid tot 30 km/uur is geen geluidszone van toepassing. Binnen deze zones moet voor de realisatie van geluidsgevoelige bestemmingen akoestisch onderzoek worden uitgevoerd om aan te tonen dat de ontwikkeling voldoet aan de voorkeursgrenswaarden die in de deze wet zijn vastgelegd.

Het plangebied ligt in de geluidszone van de Zandwerven. Hiervoor geldt een maximum snelheid van 50 km per uur. De weg heeft dus een geluidszone (250 meter) en het plangebied ligt hier binnen. In het kader van het aspect geluid is de geluidkaart van de gemeente Opmeer geraadpleegd. Op de kaart wordt het gemiddelde geluidsniveau op de gevel van woningen langs wegen aangegeven.

Beoordeling

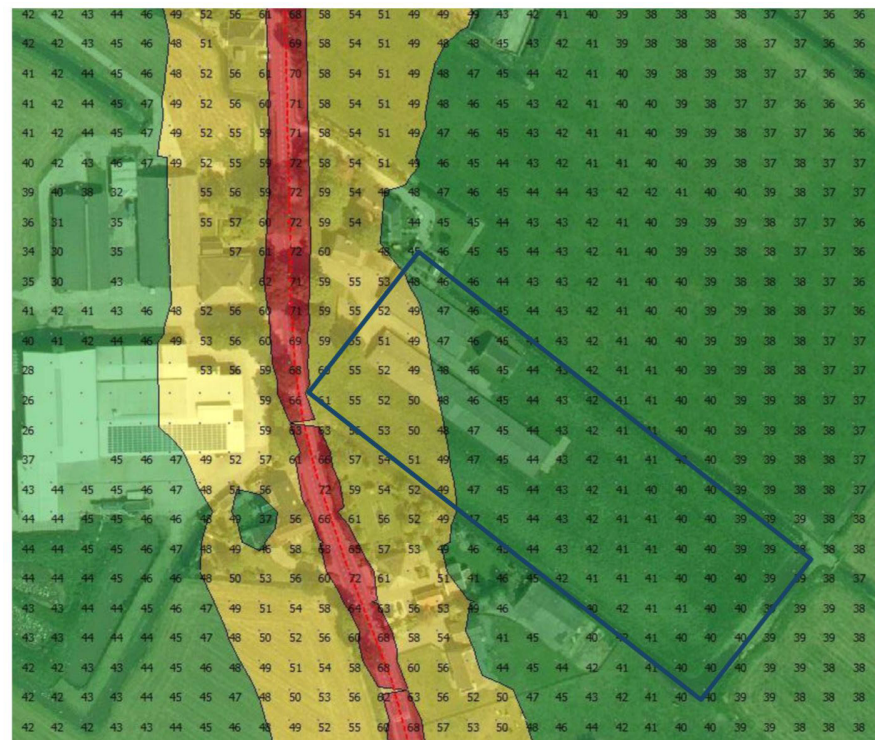
Voor het beoordelen van de situatie is het van belang een onderscheid te maken tussen de bestaande (agrarische) bedrijfswoning die wordt omgezet naar (burger)wonen en de nieuw te bouwen woning.

Voor het omzetten van een bedrijfswoning naar een burgerwoning is geen hogere waarden nodig. Op basis van art. 76 lid 3 Wgh hoeft de geluidsbelasting van een aanwezige weg (waar geen wijzigingen optreden) op bestaande woningen niet getoetst te worden aan de grenswaarden. Hieronder valt het omzetten van een (agrarische) bedrijfswoning naar een (burger)woning. Geluidsgevoelige ruimten komen niet dicht op de weg dan in de huidige situatie.

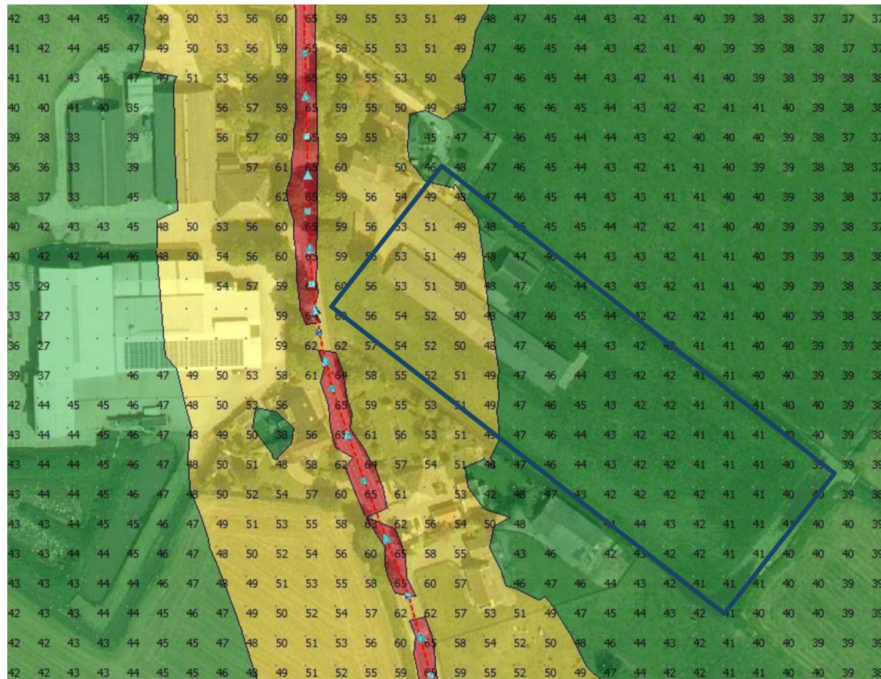
Voor de nieuw te bouwen woning is de geluidsbelasting berekend door middel van een geluidsonderzoek dat is uitgevoerd door Antegroup. Dit onderzoek is als bijlage 3 bij de toelichting toegevoegd.

Ten gevolge van de Zandwerven is op de fictieve locatie van de eerstelijnsbebouwing de voorkeursgrenswaarde van 48 dB inclusief 5 dB aftrek overschreden. De geluidsbelasting bedraagt maximaal 51 dB. De maximale ontheffingswaarde van 63 dB wordt niet overschreden.

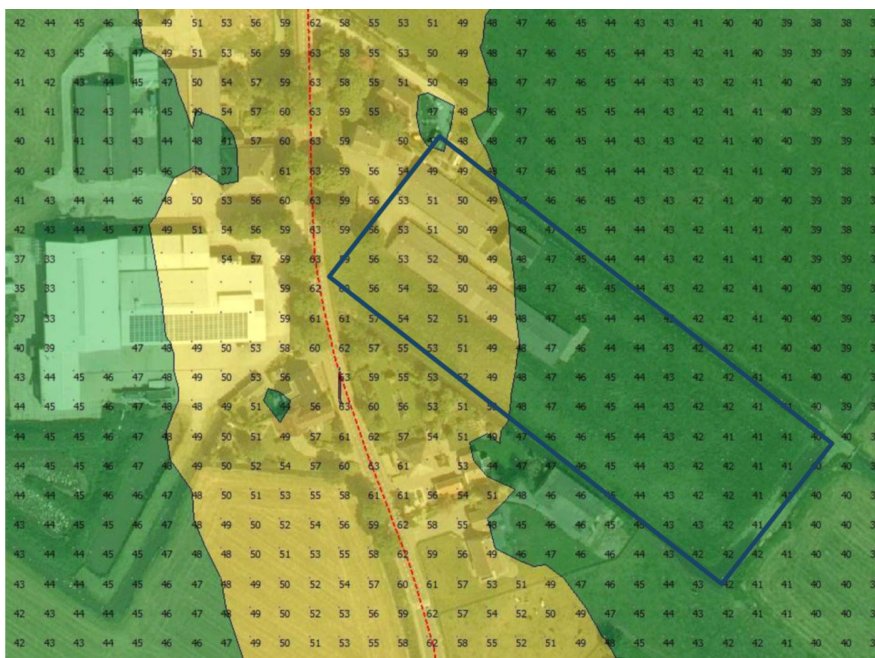
Kijkend naar de geluidsniveaus op het perceel kan worden geconcludeerd dat de maximale ontheffingswaarde op het perceel niet wordt overschreden. Wel wordt de voorkeursgrenswaarde op het perceel gedeeltelijk overschreden. De ten hoogst berekende geluidsbelasting ligt rond de 62 dB op een hoogte van 4,5 m op een afstand van 5 meter langs de weg. Op een hoogte van 1,5 meter wordt vanaf 58 meter de voorkeursgrenswaarde op het perceel niet meer overschreden. Op 7,5 meter wordt vanaf 68 meter de voorkeursgrenswaarde niet meer overschreden.



Geluidsniveaus op 1,5 meter



Geluidsniveaus op 4,5 meter



Geluidsniveaus op 7,5 meter

Mocht er gebouwd worden in de gele zones dan dienen hogere geluidswaardes te worden aangevraagd. Aanvullende gevelisolatie kan tevens uitkomst bieden om aan de wettelijke eisen van het binnen niveau te voldoen.



Conclusie

Vanuit de Wgh zijn er, geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling. Wel dient een ontheffingen geluidswaarde te worden aangevraagd en/of aanvullende geluidisolatie te worden aangebracht. Bij de nieuw te bouwen woning is er sprake van een aanvaardbaar akoestisch woon- en leefklimaat.

Wettelijk kader

4.1.6 Luchtkwaliteit

Het aspect luchtkwaliteit is verankerd in de Wet Milieubeheer hoofdstuk 5, titel 5.2 (hierna: "Wlk") en is een implementatie van diverse Europese richtlijnen betreffende luchtkwaliteit waarin onder andere grenswaarden voor vervuulende stoffen in de buitenlucht zijn vastgesteld ter bescherming van mens en milieu. In Nederland zijn stikstofdioxide (NO_2) en zwevende deeltjes als PM_{10} (fijn stof) de maatgevende stoffen waar de concentratieniveaus het dichtst bij de grenswaarden liggen. Overschrijdingen van de grenswaarden komen, uitzonderlijke situaties daargelaten, bij andere stoffen niet voor.

De jaargemiddelde grenswaarden voor NO_2 en PM_{10} is $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$; voor $\text{PM}_{2,5}$ is dat $25 \mu\text{g}/\text{m}^3$. Het uitgangspunt is dat de grenswaarden voor luchtkwaliteit worden gehaald. In artikel 5.16 lid 1 van de Wm staat opgesomd wanneer een (luchtvervuilend) project toelaatbaar is. Dan moet aannemelijk worden gemaakt, dat het project aan één of een combinatie van de volgende vier voorwaarden voldoet:

1. er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
2. een project leidt per saldo niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
3. een project draagt slechts in 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging een project is opgenomen in;
4. past binnen het NSL of een regionaal programma van maatregelen.

Hoewel de luchtkwaliteit de afgelopen jaren flink is verbeterd kan Nederland niet voldoen aan de luchtkwaliteitseisen die in 2010 van kracht zijn geworden. De EU heeft Nederland derogatie (uitstel) verleend op grond van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Dit betreft een gemeenschappelijke aanpak van het Rijk en diverse regio's om samen te werken aan een schonere lucht waarbij ruimte wordt geboden aan noodzakelijke ruimtelijke ontwikkelingen. Plannen die in betekenende mate bijdragen aan luchtverontreiniging worden opgenomen in het NSL in de provincies c.q. regio's waar overschrijdingen plaatsvinden. Het maatregelenpakket in het NSL is hiermee in evenwicht en zodanig dat op termijn de luchtkwaliteit in heel Nederland onder de grenswaarden ligt. Plannen die 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan luchtverontreiniging hoeven niet langer individueel getoetst te worden aan de Europese grenswaarden omdat deze niet leiden tot een significante verslechtering van de luchtkwaliteit. Deze grens is in de AMvB NIBM gelegd bij 3% van de grenswaarde van een stof: Voor NO_2 en PM_{10} betekent dit dat aannemelijk moeten worden gemaakt dat het plan tot maximaal $1,2 \mu\text{g}/\text{m}^3$ verslechtering leidt. Voor een aantal functies (o.a. woningen, kantoren, tuin- en akkerbouw) is dit gekwantificeerd in de ministeriële regeling NIBM. Bij woningen ligt de grens op 1.500 bij één ontsluitingsweg.

Het plan beoogt het wijziging van een agrarische bestemming naar een woonbestemming. Eén (agrarische) bedrijfswoning wordt omgevormd naar een (burger) woningen en er wordt een extra nieuwe (burger) woning in de vorm van een stolp toegevoegd in ruil voor sloop van voormalige agrarische opstallen en erfverharding. Dit plan blijft daarmee ruimschoots binnen de grenswaarde van 1.500 woningen. Het plan draagt hierdoor in zeer beperkte mate bij aan luchtverontreiniging en is daardoor op grond van het besluit 'niet in betekende mate' (NIBM) vrijgesteld van toetsing aan grenswaarden. Daarnaast blijkt uit de Grootchalige Concentratie- en Depositiekaarten van het RIVM dat de luchtkwaliteit ter plaatse goed is; er worden geen grenswaarden overschreden (PM_{10} , $PM_{2,5}$ of NO_2).



Beoordeling

Het aspect "luchtkwaliteit" vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

Conclusie

4.2 Omgevingsaspecten

4.2.1 Water

In het kader van het verkrijgen van een duurzaam watersysteem hebben Rijk, provincies, gemeenten en waterschappen in 2001 de Startovereenkomst waterbeleid 21e eeuw (WB'21) ondertekend. Onderdeel van het nieuwe waterbeleid is de "watertoets" de check van ruimtelijke plannen aan de gevolgen voor het watersysteem.

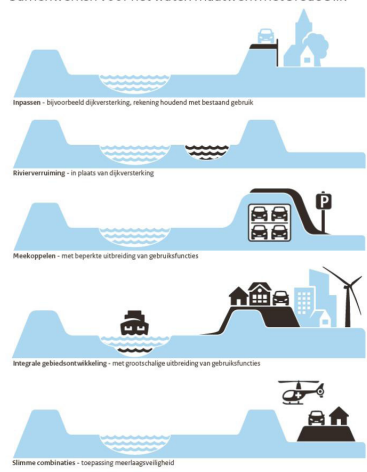
Beleid

De Europese Kaderrichtlijn Water is gericht op het bereiken van een goede ecologische waterkwaliteit in alle Europese wateren. In 2015 moet dat gerealiseerd zijn. De lidstaten moeten in 2009 (inter)nationale stroomgebiedbeheersplannen vaststellen waarin zij aangeven welke maatregelen ze gaan nemen om de doelstelling te halen. De provincie Noord-Holland maakt volledig deel uit van het deelstroomgebied Rijndelta en het daarbinnen begrensde deelstroomgebiedsdistrict Rijn-West.

Europees beleid

Water en ruimte verbinden

Samenwerken voor het water: maatwerk met brede blik





Binnen Rijn-West werkt Noord-Holland samen met alle betrokken waterbeheerders (Rijkswaterstaat, buurprovincies, waterschappen en gemeenten) aan het opstellen van het regionale deel van het genoemde stroomgebiedbeheersplan Rijndelta.

Rijksbeleid

In het Nationaal Bestuursakkoord Water hebben Rijk, provincies, waterschappen en gemeenten afgesproken dat in 2015 het watersysteem op orde moet zijn en blijven. Water moet weer de ruimte krijgen en is mede sturend voor het ruimtelijk beleid. Als een van de eerste stappen is afgesproken dat de waterschappen in beeld brengen hoeveel waterberging er nodig is om aan de zogenaamde werknormen te kunnen voldoen. Voor stedelijk gebied houdt dit bijvoorbeeld in, de hoeveelheid wateroppervlak die nodig is om te zorgen dat bij neerslag het waterpeil maar eens in de 100 jaar tot aan het maaiveld kan stijgen.

Provinciaal beleid

In het provinciaal Waterplan Noord-Holland is het Europese en nationale beleid vertaald naar wat er binnen de provincie moet gebeuren om het water zo goed mogelijk te blijven. Het Provinciaal Waterplan staat niet op zichzelf. Water heeft met heel veel zaken te maken, variërend van landbouw tot recreatie en van stadsuitbreidingen tot gezond drinkwater. Daarom is het Provinciaal Waterplan afgestemd met het beleid op het gebied van natuur, recreatie, landschap, cultuurhistorie, milieu, landbouw, ruimtelijke ordening en verkeer en vervoer. In het Provinciaal Waterplan is het waterbeleid beschreven aan de hand van de thema's veiligheid, wateroverlast en watertekort, waterkwaliteit en grond- en drinkwater. Het Provinciaal Waterplan fungeert hierbij als het kader voor de uitvoering: het is de basis voor allerlei te nemen maatregelen door de Provincie, waterschappen en gemeenten gedurende de looptijd van het plan. Het is dus geen uitvoeringsprogramma. Er zal een apart uitvoeringsprogramma worden opgesteld dat jaarlijks wordt aangepast.

Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier: Waterprogramma 2016-2021

Op 16 december 2015 is het Waterprogramma 2016-2021 vastgesteld door het algemeen bestuur van het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier. In het Waterprogramma 2016 - 2021 wordt antwoord gegeven op de vragen:

- 1.1.1.1.a.1 Hoe wordt in de toekomst gezorgd voor veilige dijken, droge voeten en voldoende schoon en gezond water in Hollands Noorderkwartier?
- 1.1.1.1.a.2 Welke benadering wordt daarvoor gekozen?
- 1.1.1.1.a.3 Welke kosten en inzet gaan daarmee gepaard?

Het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK) presenteert in het Waterprogramma het beleid, de maatregelen, de programma's en de projecten die ze in de periode 2016 - 2021 gaan uitvoeren. Het Hoogheemraadschap bouwt voort op de regionale Deltavisie en verankert de landelijke Deltabeslissingen. Met het Waterprogramma wordt richting gegeven aan het waterbeheer tussen 2016 en 2021. Dat is nodig, want de klimaatverandering en de veranderende maatschappij dwingen tot aanscherping en heroverweging van onze keuzes. Door het veranderende klimaat wordt het waterbeheer steeds complexer. Veranderende patronen in communicatie en participatie in de maatschappij vragen grotere betrokkenheid en intensievere dialoog met de

partners en belanghebbenden. Bovendien zijn er steeds meer partijen betrokken bij het waterbeheer. Alleen door slim samen te werken is integraal en doelmatig waterbeheer mogelijk.

Om achteruitgang van het watersysteem te voorkomen, vraagt het Waterprogramma in ruimtelijke plannen om maatregelen die de nadelige effecten van verharding voorkomen of compenseren. Dit is vastgelegd in de keur van het Hoogheemraadschap.

In 2016 heeft het hoogheemraadschap een nieuwe Keur en bijbehorende Algemene Regels vastgesteld. *Artikel 4.2 Verbod versnelde afvoer door verhard oppervlak* is in de nieuwe Keur gewijzigd. In de nieuwe Keur 2016 is nu het volgende opgenomen:

“Artikel 3.3 Verbod versnelde afvoer door nieuw verhard oppervlak. Het is verboden zonder watervergunning van het bestuur neerslag door nieuw verhard oppervlak versneld tot afvoer te laten komen.”

In de Algemene Regels 2016 zijn vervolgens de volgende aanvullingen opgenomen: *“Artikel 23. nieuw verhard oppervlak. Op grond van artikel 3.9, eerste lid van de keur geldt een vrijstelling van de vergunningplicht van artikel 3.3 voor het aanbrengen van nieuw verhard oppervlak indien:*

1. de bebouwing of verharding van de onverharde grond door een of meer aaneengesloten bouwplannen met een gezamenlijke oppervlakte minder dan 800 m² bedraagt en;
2. de aanleg van nieuw verhard oppervlak minder dan 10% van het oppervlak van het desbetreffende peilvak beslaat en;
3. het desbetreffende watersysteem de toename van de piekafvoer kan verwerken.”

Met behulp van de watertoets wordt getoetst of binnen nieuwe plannen voldoende aandacht aan de waterhuishouding is besteed. Uitgangspunt van de watertoets is dat de initiatiefnemer en de waterbeheerder samen werken aan het ruimtelijk plan, waarbij het wateraspect volledig wordt ingevuld. In de dagelijkse praktijk van de ruimtelijke ordening is de positie van de waterbeheerder met de introductie van de watertoets sterker geworden.

Er is een watertoets uitgevoerd voor dit plan. In bijlage 4 is deze opgenomen. Er is geen sprake van een toename van de verharding. Er is sprake van een gescheiden stelsel waardoor geen sprake is van activiteiten die als gevolg kunnen hebben dat vervuild water naar het oppervlaktewater afstroomt. Het vuilwater wordt apart ingezameld en verwerkt in een IBA (6 m³ septictank). Het hemelwater kan als schoon worden beschouwd. Voorts wordt niet gebouwd in een beschermingszone van een waterkering en wordt er geen water gedempt. Het Hoogheemraadschap heeft verzocht terughoudend om te gaan met uitlogende materialen zoals koper, lood en zink. Hier zal bij de bouw rekening mee worden gehouden. In het plan zal rekening worden gehouden met het principe van ruimtelijke adaptatie.



Keur en algemene regels

Watertoets

Beoordeling



Conclusie

Het aspect water vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

4.2.2 Natuur

Bij ruimtelijke ingrepen moet rekening gehouden worden met de aanwezige natuurwaarden van het plangebied. Bescherming in het kader van de natuur wet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming. Bij gebiedsbescherming zijn de Wet natuurbescherming en provinciale verordeningen van toepassing. De provincies beschermen via provinciale verordening waardevolle natuurgebieden zoals het Natuurnetwerk Nederland, weidevogelgebied en ganzenfoerageergebied. Daarnaast kunnen natuurgebieden of andere gebieden die essentieel zijn voor het behoud van bepaalde flora en fauna, aangewezen worden als Europees vogelrichtlijn- en/of habitatrichtlijngebied (Natura 2000). De verplichtingen uit de Vogel- en Habitatrichtlijn zijn in Nederland opgenomen in de Wet natuurbescherming. Ook de bescherming van individuele plant- en diersoorten is geregeld in deze wet.

Beoordeling

Er is een quickscan door Van Bommel Faunawerk uitgevoerd voor dit plan. Deze quickscan is opgenomen in bijlage 5.

*Natuurnetwerk
Noord-Holland*

Het meest nabij gelegen deel van het Natuurnetwerk Noord-Holland ligt tussen Hoogwoud en Opmeer, op omstreeks 200 meter van het plangebied, in de polder Westerveer. In Noord-Holland heeft het Natuurwerk (vroeger Ecologische Hoofdstructuur genaamd) evenwel geen externe werking en kan daarmee buiten beschouwing blijven.

Natura 2000

Natura 2000-gebieden kennen wel externe werking. Het meest nabij gelegen Natura 2000-gebied met instandhoudingsdoelstellingen voor stikstofgevoelige natuurwaarden is IJsselmeer, gelegen op 8 km van het plangebied. Het slopen van de voormalige kippenstallen en de kapschuur hebben daarop geen invloed.

Stikstof

Daarnaast is op basis van de nieuwste versie van AERIUS-Calculator aangetoond dat de voorgenomen plannen geen emissie veroorzaakt (>0,00 mol/ha/jaar) veroorzaakt op Natura 2000-gebieden (bijlage 6). Dit houdt in dat voor de plannen geen vergunning nodig is t.a.v. emissie.

Soortenbescherming

Vogels

In het pand zijn tijdens het veldbezoek geen vogels aangetroffen. Het pand is in beginsel geschikt als broedplaats van vogels van erven en gebouwen zoals merel en winterkoning. In het plangebied zijn geen jaarrond beschermde nesten aangetroffen.

Alle inheemse broedvogels zijn als zodanig beschermd volgens de bepalingen van het beschermingsregime Vogelrichtlijn. In de Wet natuurbescherming wordt geen datum genoemd voor het broedseizoen. Op het moment dat inheemse vogels broeden, mogen geen werkzaamheden of activiteiten plaatsvinden die het broedproces verstoren, dus ongeacht de periode van het jaar.

Om de aanwezigheid van broedvogels zoveel mogelijk te vermijden dient de

uitvoering van de werkzaamheden plaats te vinden buiten de periode van 15 maart tot en met 15 juli. Mocht tijdens de uitvoering van werkzaamheden onverhoopt op broedende vogels gestuit worden, dan dienen de werkzaamheden stilgelegd te worden en naar een later tijdstip te worden opgeschort. Ontheffing van de verbodsbepalingen is, vanwege de stringente eisen gesteld onder de Europese Vogelrichtlijn, niet mogelijk gedurende het broedseizoen.

Grondgebonden zoogdieren

Volgens de beschikbare bronnen en aanwezige biotopen kunnen wat betreft beschermde zoogdieren alleen algemene soorten als bosmuis en huisspitsmuis gebruik maken van het plangebied als leefgebied. Bij het veldbezoek is geconstateerd dat het pand niet als verblijfplaats door marterachtigen gebruikt wordt. Voor de potentieel aanwezige beschermde zoogdieren geldt een vrijstelling van het beschermingsregime van de Wet natuurbescherming voor ruimtelijke ontwikkeling. Een ontheffing van de verbodsbepalingen voor de uitvoering van de werkzaamheden is vanwege beschermde grondgebonden zoogdieren dan ook niet aan de orde.

Vleermuizen

Op basis van de kenmerken van de omgeving kunnen algemene soorten vleermuizen als gewone dwergvleermuis en laatvlieger het plangebied gebruiken als leefgebied. Deze soorten komen vrijwel in geheel Nederland voor. De meest strikte bescherming gaat uit naar vaste verblijfplaatsen van vleermuizen. Tijdens het veldbezoek is gekeken naar plekken die dienst kunnen doen als verblijfplaats voor vleermuizen. Degelijke plekken zijn niet aangetroffen. De kippenstallen en de kapschuur hebben geen spouwmuren. In het plangebied is geen structuur voorhanden die speciaal geschikt is als vliegroute van vleermuizen. Het plangebied kan gebruikt worden als foerageergebied. Foerageergebied van vleermuizen is alleen beschermd wanneer het onmisbaar is voor het voortbestaan van een populatie. Dat is hier niet het geval.

Amfibieën

Op basis van verspreidingsgegevens en de aanwezige habitats kan het plangebied wat betreft amfibieën alleen een betekenis hebben als leefgebied voor gewone pad en bruine kikker. Binnen het terrein is geen geschikt voortplantingswater aanwezig. Het voorkomen van strikt beschermde soorten amfibieën wordt gezien de bekende verspreidingsgegevens en het beschikbare habitat uitgesloten. Voor gewone pad en bruine kikker geldt een vrijstelling voor de Wet natuurbescherming binnen de provincie Noord-Holland. Een ontheffing van de verbodsbepalingen voor de uitvoering van de werkzaamheden vanwege amfibieën is dan ook niet aan de orde.

Flora

Volgens de beschikbare bronnen zijn geen beschermde planten bekend uit het onderzoeksgebied. Er zijn tijdens het veldbezoek geen beschermde



planten of planten van de Rode Lijst aangetroffen. Een ontheffing van de verbodsbepalingen van de Natuurwetbeschermingswet voor de uitvoering van de werkzaamheden is vanwege beschermde planten niet aan de orde.

Overige beschermde soorten

Op basis van verspreidingsgegevens en de aanwezige habitats is het voorkomen van beschermde soorten uit de soortgroepen reptielen, vissen en insecten uitgesloten. Een ontheffing van de verbodsbepalingen van de Wet natuurbescherming voor de uitvoering van de werkzaamheden is vanwege beschermde reptielen, vissen en insecten dan ook niet aan de orde.

Weidevogelgebied

De weidevogelleefgebieden zijn vooral van belang om gebieden te behouden waar de weidevogels rustig kunnen verblijven en zich voortplanten. Tevens wordt gestreefd om de openheid van het landschap te waarborgen door opgaande begroeiing te beperken. Ook de afwezigheid van bebouwing is van belang voor het succes van weidevogelpopulaties. Gekeken moet worden of de voorgenomen activiteiten aantasting van het weidevogelleefgebied zal bewerkstelligen.

De woning en bijbehorende schuren wordt volledig omringt door weidevogelleefgebied. Alle bebouwing binnen het plangebied is geëxclaveerd, omdat hier geen waarden voorkomen voor weidevogels en daarom zijn de opstallen op de kaart buiten de begrenzing gebracht van het weidevogelleefgebied. Het maakt dus geen onderdeel uit van het weidevogelleefgebied. Het erf/perceel is echter niet geëxclaveerd en behoort wel tot het weidevogelleefgebied

In artikel 25 van de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) van Noord-Holland zijn regels omtrent ruimtelijke ingrepen en weidevogelleefgebieden vastgelegd. In lid 1 is te lezen dat nieuwe bebouwing (anders dan binnen een bestaand bouwblok) in deze gebieden in principe niet is toegestaan, tenzij de ingreep geen netto verstoring oplevert aan het weidevogelleefgebied. Er zal een nieuw bouwwerk (woning) worden geplaatst, wat in strijd is met lid 1 van artikel 25 van de PRV. Echter zal daarvoor in de plaats drie bouwwerken gesloopt worden. Door de sloop van twee kippenschuren en een kapschuur zal netto meer oppervlakte vrijkomen voor weidevogelleefgebied. Hierdoor wordt tevens meer openheid van het landschap gecreëerd. Het perceel waar de toekomstige bebouwing op komt te staan dient daarnaast niet optimaal als rust- of voortplantingsgebied voor weidevogels, omdat het zeer dicht bij de openbare weg en tussen twee woningen in ligt. Om deze redenen zal met de voorgenomen ruimtelijke ontwikkelingen geen sprake zijn van aantasting van het weidevogelleefgebied.

Bij het plaatsen van het nieuwe bouwwerk moet echter wel rekening gehouden worden met de zichtbaarheid van het landschap die niet veranderd mag worden. Dit kan worden bewerkstelligd door de bouwhoogte niet hoger te maken (dus lager of even hoog), als de reeds aanwezige bebouwing binnen het perceel. Wanneer de nieuwe bebouwing geen groter grondoppervlak bedekt

dan de huidige kippenschuren en de kapschuur, zal dit geen netto verstoring opleveren. Tevens zal de sloop van de kippenschuren en de kapschuur en de bouw van de nieuwe woning buiten het broedseizoen moeten plaatsvinden om nadelige effecten op broedende weidevogels, zoals optische, trillings- als geluidsverstoringen, uit te sluiten.

Wanneer deze bovenstaande adviezen met betrekking tot het weidevogelleefgebied worden opgevolgd, is een ontheffingsaanvraag voor gebiedsbescherming binnen de Wet natuurbescherming (artikel 2.7 Wnb), niet van toepassing.

Met in achtneming van de adviezen vormt het aspect natuur geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan. Ondanks dat voor een aantal soorten bij de ingreep een vrijstelling geldt, dient rekening te worden gehouden met de zorgplicht, deze geldt altijd en voor alle planten en dieren, onafhankelijk van beschermingsstatus en/of ontheffing of vrijstelling is verleend.

Conclusie

4.2.3 Archeologie

Door ondertekening van het verdrag van Malta (1992) heeft Nederland zich verplicht om bij ruimtelijke planvorming nadrukkelijk rekening te houden met het niet-zichtbare deel van het cultuurhistorisch erfgoed, te weten de archeologische waarden. In de Erfgoedwet, die op 1 juli 2016 in werking is getreden is geregeld hoe met in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische waarden moet worden omgegaan. Op grond van het overgangsrecht van deze wet zijn de bepalingen uit de Monumentenwet 1988 van kracht gebleven totdat de Omgevingswet in werking treedt. Het streven is om deze belangen tijdig bij het plan te betrekken. Bij ingrepen waarbij de ondergrond wordt geroerd, dient te worden aangetoond dat de eventueel aanwezige archeologische waarden niet worden aangetast.

Voor het plangebied geldt een dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie 3'. Om te kunnen bouwen dient er bij een project dat een oppervlakte van meer dan 500 m² behelst en waarbij dieper dan 0,4 meter onder maaiveld wordt gegraven een archeologisch rapport dan wel een QuickScan van Archeologie West-Friesland te worden overlegd.

Het perceel is beoordeeld door Archeologie West-Friesland. De QuickScan is te vinden in bijlage 7. Geadviseerd om de dubbelbestemming Waarde - Archeologie 3 te handhaven. Het advies is vervolgens tweeledig.

Beoordeling

Indien de bodemroerende plannen een oppervlakte kleiner dan 500 m² beslaat, is nader archeologisch onderzoek in het kader van de Archeologische Monumentenzorg niet noodzakelijk. Archeologie West-Friesland adviseert in dat geval de voorgenomen ingrepen vrij te geven met betrekking tot het aspect archeologie. Ten behoeve van het doen van waarnemingen dient wel in de omgevingsvergunning te worden opgenomen dat Archeologie West-Friesland toekomstige graafwerkzaamheden wil monitoren. Voor een verdere toelichting wordt verwezen naar de QS.

Optie 1



Optie 2

Indien de bodemroerende plannen toch een oppervlakte groter dan 500 m² beslaan, is mogelijk nader archeologisch onderzoek vereist. In dat geval verzoekt Archeologie West-Friesland om de definitieve bouwplannen aan te leveren zodra deze beschikbaar zijn. Het gaat hier om de totale bodemroering. Eventuele aanbouwen, bijgebouwen en bijvoorbeeld sleuven voor kabels en leidingen horen daar ook bij. Na aanlevering van de bodemroerende plannen kan een nieuwe versie van de quickscan worden opgesteld. Gezien de mogelijkheid dat de bodem van het terrein is vergraven of verstoord, is het wellicht noodzakelijk een veldtoets uit te voeren om de intactheid van de bodem te bepalen en de archeologische verwachting te controleren. Op basis van de veldtoets kan een definitief advies worden afgegeven.

Conclusie

De dubbelbestemming Waarde - Archeologie 3 blijft gehandhaafd. Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

4.2.4 Cultuurhistorie

Algemeen

In 2012 is de Modernisering Monumentenzorg (Momo) in werking getreden. Onder meer heeft dit tot gevolg dat in bestemmingsplannen cultuurhistorie meegewogen dient te worden. Op grond van artikel 3.1.6, tweede lid, onderdeel a van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) moeten cultuurhistorische waarden worden meegewogen bij het vaststellen van bestemmingsplannen.

Beoordeling

In hoofdstuk 2 en paragraaf 4.2.3 inclusief de beoordeling van de Archeologie West-Friesland is reeds ingegaan op de geschiedenis. Hierin is onderbouwd dat de cultuurhistorische waarden van de locatie niet worden aangetast. Bovendien blijven de gronden de dubbelbestemming 'aardkundige waarde' behouden. Gronden met deze dubbelbestemming zijn tevens bedoeld voor de bescherming en veiligstelling van het aardkundig waardevolle reliëf en de geologisch waardevolle opbouw van de bodem. Binnen deze dubbelbestemming geldt een vergunningplicht voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden, zoals het verlagen of verhogen van het waterpeil of het aanleggen van bos of een boomgaard. Werkzaamheden in het kader van het normale beheer en onderhoud van de gronden zijn uitgezonderd van de vergunningplicht.

Conclusie

Cultuurhistorie vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

4.2.5 Verkeer en parkeren

De ontsluiting van het plangebied vindt plaats via de Zandwerven. Het Hoogheemraadschap Hollands-Noorderkwartier is eigenaar/wegbeheerder van deze weg. De weg leidt in noordelijke richting naar het dorp Spanbroek en Opmeer en in zuidelijke richting naar Avenhoorn. Via de kern Opmeer is de Provincialeweg N242 (AC de Graafweg) goed bereikbaar. De bestaande bedrijfswoning is ontsloten via de bestaande uitrit op de weg. Voor de nieuw te realiseren woning wordt een nieuwe in- en uitrit gerealiseerd. Dit geldt ook voor het bereiken van de achtergelegen agrarische gronden. De verkeerssituatie ter plaatse is overzichtelijk. Vanuit de in- en uitrit is voldoende zicht op de weg.

De Zandwerven heeft ruim voldoende capaciteit voor de verkeersafwikkeling van de extra stolpwoning. Als gevolg van de ontwikkeling wijzigt de verkeersgeneratie van het plangebied. In de voormalige situatie trok het agrarisch bedrijf met de bedrijfswoning relatief veel vrachtverkeer aan. In de toekomstige situatie wordt de verkeersgeneratie voornamelijk gegenereerd door personenauto's. In de toekomstige situatie neemt de verkeersgeneratie van het plangebied dan ook af.

Zoals in paragraaf 3.3.4 is beschreven is het uitgangspunt van het parkeerbeleid van de gemeente Opmeer dat parkeren op eigen erf opgelost wordt. Op basis van dit beleid geldt een parkeernorm van 2 parkeerplaatsen per woning. In het plangebied is per woning voldoende ruimte om te voorzien in twee parkeerplaatsen.

Het aspect verkeer en parkeren vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit plan.

Conclusie

4.2.6 Kabels en leidingen

Bij de uitvoering van ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening worden gehouden met de aanwezigheid van elektriciteit- en communicatiekabels en nutsleidingen in de grond. Hier gelden beperkingen voor ingrepen in de bodem. Daarnaast zijn zones, bijvoorbeeld rondom hoogspanningsverbindingen, straalpaden en radarsystemen van belang. Deze vragen vaak om het beperken van gevoelige functies of van de hoogte van bouwwerken. Voor ruimtelijke plannen zijn alleen de hoofdleidingen van belang. De kleinere, lokale leidingen worden bij de uitvoering door middel van een Klic-melding in kaart gebracht.

Voor het plangebied is een Klic-melding gedaan (bijlage 8). In of nabij het plangebied lopen geen hoofdkabels. Ook liggen er geen relevante zones over het plangebied. Het aspect kabels en leidingen vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit plan.

Beoordeling en conclusie

4.2.7 Duurzaamheid

Overheden en de samenleving zijn zich er steeds meer van bewust dat we meer moeten zorgen voor het milieu, zoals energiezuinig bouwen, het bevorderen van zonne-energie, duurzaam materiaal gebruik en gescheiden afvalverwerking.

De aandacht hiervoor is dan ook groot.

De bijdrage die bouwplannen kunnen leveren aan de klimaatdoelstellingen is een kans die niet onbenut moet worden gelaten. Hoewel er wettelijk geen ruimte is om strengere eisen te stellen dan in het Bouwbesluit is vermeld proberen overheden via diverse stimuleringsmaatregelen duurzaamheid vroeg en integraal mee te laten nemen door initiatiefnemers.

Initiatiefnemer zal rekening houden met het aspect duurzaamheid bij de planvorming en uitvoering daarvan. Hij zal zich onder andere wenden tot het Servicepunt Duurzame Energie. Hiermee wordt voldaan aan het aspect 'duurzaamheid'.

Beoordeling en conclusie

4.2.8 Spuitzone

Er is in Nederland geen wettelijke regeling die ziet op minimaal aan te houden afstanden tussen gronden waarop gewassen worden geteeld met daarbij het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen en in de buurt gelegen woningen. In de praktijk is daarom een vuistregel ontstaan die uitgaat van een afstand van 50 m tussen de betreffende agrarische gronden en woningen. Deze vuistregel is ontstaan vanuit de fruitteelt. Als die afstand wordt aangehouden wordt enerzijds het agrarische bedrijf niet belemmerd en anderzijds het woon- en leefklimaat bij de woningen gegarandeerd. In de vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrecht van de Raad van State is deze afstand geaccepteerd.

De afstand van 50 m is een indicatieve afstand. Onder omstandigheden en in een specifiek geval kan ervan worden afgeweken en dus een kortere afstand worden aangehouden. Ook dit is in de vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrecht van de Raad van State geaccepteerd. De afstand die wordt aangehouden in een specifiek geval moet worden onderbouwd.

Vanuit het Activiteitenbesluit geldt tevens een teeltvrij zone van 1,50 meter bij de aanwezigheid van waterlopen. Binnen deze zone mag niet gespoten worden en er moet een driftreducerende techniek worden toegepast, waarbij minimaal 75% driftreductie gehandhaafd moet worden.

Beoordeling

De woningen (bestaande en nieuw te bouwen woning) in het plangebied zijn gelegen op minimaal 30,00 meter vanaf de gronden waarop gewassen kunnen worden geteeld. Met uitzondering van de achterzijde van het plangebied is een waterloop aanwezig. Beoordeeld moet worden of er voldoende afstand wordt gehouden tot de woning in verband met het gebruik van eventuele gewasbeschermingsmiddelen. Er dient een aanvaardbaar woon- en leefklimaat te zijn, maar ook de belangen van de teler dienen beschermd te worden.

Zoals hierboven is vermeld bestaat er wel jurisprudentie waarin qua richtafstand wordt aangesloten op de richtafstand voor het telen van fruit. Er dient echter wel een verschil te worden gemaakt tussen vollegrond gewassen en fruitteelt omdat er essentiële verschillen zijn tussen het telen hiervan. De reden waarom bij teelt van andere gewassen kan worden afgeweken van de richtafstand heeft te maken met de afstand tot de grond van de spuitactiviteiten.

Het spuiten van grond gewassen vindt plaats op een afstand van maximaal 50 cm boven de grond. Bij fruitteelt is de hoogte waarop gespoten velen malen hoger, waardoor drift sneller zal plaatsvinden.

Daarnaast bevindt er zich, met uitzondering van de achterzijde van het plangebied, een waterloop rondom het plangebied. De afstand tot een waterloop dient minimaal 1,5 meter te zijn en er dient 75% driftreductie bereikt te worden ter hoogte van de watergang.

Mocht er aan de achterzijde van de nieuw te bouwen woning gewassen worden geteeld dan zal er sprake zijn van een kop-einde om met de machines toegang

te krijgen tot de percelen en/of te kunnen draaien en keren bij het onderhouden van het perceel en het zorgen voor de gewassen.



Door deze wijze van spuiten, de aanwezigheid van een watergang, kopeinde is de kans op overlast van gewasbeschermingsmiddelen nihil en kan er een aanvaardbaar woon- en leefklimaat worden gegarandeerd.

Het aspect spuitzone vormt daarmee geen belemmering voor de uitvoering van dit plan.

Conclusie

5. Economische uitvoerbaarheid

5.1 Inleiding

Bij de voorbereiding van een wijzigingsplan dient op grond van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) onderzoek plaats te vinden naar de financiële uitvoerbaarheid van het plan. De economische uitvoerbaarheid wordt enerzijds bepaald door de financieel haalbaar plan en anderzijds door de wijze van kostenverhaal door de gemeente (grondexploitatie en eventuele planschade).

5.2 Beoordeling plan

Financiële haalbaarheid

De kosten voor het ontwikkelen van het plan komen voor rekening van initiatiefnemer. Aangenomen wordt dat deze over de financiële middelen beschikt om het plan uit te kunnen voeren.

Grondexploitatie

Sinds de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) op 1 juli 2008 is het onder omstandigheden verplicht om aan het opstellen van een plan een exploitatieplan te koppelen. Er is sprake van een bouwplan als bedoeld in artikel 6.12, lid 1 van de Wro als onderdeel van afdeling 6.4 inzake de grondexploitatie. Een exploitatieplan is niet verplicht indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie van de in het plan opgenomen gronden op een andere wijze is verzekerd (artikel 6.12, lid 2 sub a Wro). Er is in dit geval geen sprake van een bouwplan zoals opgenomen in het Bro. Het opstellen van een exploitatieplan is daarmee niet aan de orde.

De begeleiding van de planologische procedure is door middel van het heffen van leges gedekt. Daarnaast is het aanleggen van voorzieningen in het aangrenzende openbaar gebied niet aan de orde en wordt het opstellen van de ruimtelijke onderbouwning door de initiatiefnemer bekostigd. Voor de gemeente Opmeer zijn derhalve geen kosten verbonden aan het opstellen en uitvoeren van dit plan.

Planschade

Tussen de gemeente en de initiatiefnemer wordt een anterieure overeenkomst afgesloten waarin de eventuele planschade wordt geregeld.

5.3 Conclusie

De economische uitvoerbaarheid van het plan is voldoende aangetoond.

6. Juridische regeling



6.1 Planonderdelen

Dit wijzigingsplan bestaat uit een verbeelding, planregels en een toelichting. De verbeelding en de planregels vormen tezamen het juridisch bindende gedeelte van het wijzigingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast.

Op de verbeelding wordt aangegeven welke bestemming gronden hebben. Dit gebeurt via een bestemmingsvlak. Voor het op de verbeelding aangegeven bestemmingsvlak gelden de gebruiksmogelijkheden zoals die in de bijbehorende planregel worden gegeven. Die toegekende gebruiksmogelijkheden kunnen op twee manieren nader worden ingevuld:

1. via een dubbelbestemming. Een dubbelbestemming is, zoals de naam al zegt, een bestemming die óók aan de gronden wordt toegekend. Voor gronden kunnen dus meerdere bestemmingen gelden. Er geldt altijd één 'enkel' bestemming (dat is dé bestemming) en soms geldt er een dubbelbestemming (soms zelfs meerdere). In het voorschrift van de dubbelbestemming wordt omschreven wat er voor de onderliggende gronden geldt aan extra bepalingen in aanvulling, of ter beperking, van de mogelijkheden van de onderliggende bestemmingen;
2. via een aanduiding. Een aanduiding is een teken op de verbeelding. Dat teken kan bestaan uit een lijn, een figuur, of een lettercode etc.. Via een aanduiding wordt in de planregels 'iets' geregeld. Dat 'iets' kan betrekking hebben op extra mogelijkheden of extra beperkingen voor het gebruik en/of de bebouwing en/of het aanleggen van werken. Aanduidingen kunnen voorkomen in een bestemmingsregel, in meerdere bestemmingsregels en kunnen ook een eigen bestemmingsregel hebben. Deze aanduidingen hebben alleen een juridische betekenis als in de planregels aan de betreffende aanduiding een gevolg wordt verbonden. Een aantal aanduidingen heeft juridisch gezien geen betekenis en is uitsluitend opgenomen ten behoeve van de leesbaarheid van de verbeelding (bijvoorbeeld topografische gegevens).

Verbeelding

De planregels zijn verdeeld over 4 hoofdstukken:

1. Inleidende regels.

Het hoofdstuk "inleidende regels" bestaat uit een tweetal artikelen te weten de begrippen en de wijze van meten. In de begripsbepaling worden begrippen waar nodig beschreven om interpretatieproblemen te voorkomen.

Veelal worden begrippen gedefinieerd die in de planregels worden gebruikt en daar een bijzondere betekenis hebben, die afwijkt van of niet voorkomt in het "normale" spraakgebruik. Wanneer een begrip niet opgenomen is in de begripsomschrijvingen/-bepalingen en er ontstaat een interpretatieprobleem dan is het normale spraakgebruik richtinggevend.

De begripsomschrijvingen/-bepalingen zijn niet uitputtend bedoeld.

Planregels



De belangrijkste en/of onduidelijke begrippen zijn opgenomen in dit artikel. De wijze van meten beschrijft hoe de genoemde maatvoeringen in de diverse bestemmingsbepalingen gemeten dienen te worden.

2. Bestemmingsregels.

In dit tweede hoofdstuk zijn de planregels van de bestemmingen opgenomen. Dit gebeurt in alfabetische volgorde. Per bestemming is het toegestane gebruik geregeld en zijn bouwregels en, eventueel, ook een aanlegvergunningstelsel opgenomen. Ieder artikel kent een vaste opzet. Eerst wordt het toegestane gebruik geformuleerd in de bestemmingsomschrijving. Vervolgens zijn bouwregels opgenomen. Eerst voor gebouwen, dan voor de overige bouwwerken. Deze worden genoemd 'bouwwerken, geen gebouwen zijnde', en betreffen de constructies van enig omvang die toch geen gebouw zijn. Te denken valt aan erfscheidingen, hekwerken, lichtmasten, speelvoorzieningen, vlaggenmasten, lantaarnpalen, en dergelijke. Aansluitend volgen afwijkingsbevoegdheden met betrekking tot bouw- en/of gebruiksregels. Ten slotte zijn eventueel een aanlegvergunningstelsel en/of wijzigingsbevoegdheden opgenomen. Belangrijk om te vermelden is dat naast de bestemmingsregels ook in andere artikelen relevante informatie staat die mede gelezen en geïnterpreteerd moeten worden. Alleen zo ontstaat een volledig beeld te verkrijgen van hetgeen is geregeld.

3. Algemene regels.

In dit hoofdstuk zijn regels opgenomen met een algemeen karakter. Ze gelden dus voor het hele plan.

4. Overgangs- en slotregels.

In het laatste hoofdstuk zijn respectievelijk overgangsregels en een slotregel opgenomen. Hoewel het hier in wezen ook algemene regel betreft, zijn deze vanwege hun meer bijzondere karakter in een apart hoofdstuk opgenomen.

Toelichting

De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit wijzigingsplan geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het wijzigingsplan ten grondslag liggen. Tot slot is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het wijzigingsplan.

6.2 De bestemmingen



6.2.1 Planvorm

Het bestemmingsplan Landelijk Gebied Opmeer 2014 heeft een conserverend karakter met de nodige flexibiliteit via een wijzigings- en afwijkingsbevoegdheden. Voor dit plangebied wordt gebruik gemaakt van de wijzigingsbevoegdheden waarbij de planvorm van het wijzigingsplan aansluit bij het bestemmingsplan Landelijk Gebied Opmeer 2014 waarmee de ruimtelijke kwaliteit in het gebied als zodanig kan worden versterkt.

6.2.2 De verbeelding

Op de verbeelding zijn de twee woonfuncties en de agrarische functie bestemd, waardoor het direct mogelijk is om met het bijbehorende renvooi (verklaring van de bestemmingen) te zien welke bestemmingen aan de gronden binnen het plangebied gegeven zijn. In de bijbehorende regels zijn de bestemmingsregels, de bouwregels en gebruiksregels alsmede de afwijkingsbevoegdheden te vinden.

De bestemming wonen bestaat uit een bestemmingsvlak. Het bestemmingsvlak geeft aan waar het woongebruik toegestaan is. In de regels zijn regels opgenomen met betrekking tot de situering van de bebouwing in het bestemmingsvlak.

Vanwege de ligging van het plangebied in een omgeving met een zekere archeologische verwachtingswaarde is naast de woonbestemming de dubbelbestemming “waarde -archeologie 3” toegevoegd.

Tevens zijn aan de overgebleven gronden de bestemming agrarisch toegekend met een gebiedsaanduiding “Overige zone - Weidevogelgebied”.

Tenslotte is de specifieke bouwaanduiding ‘stolp’ opgenomen waardoor het naast het bouwen van een woning ook mogelijk is om naar de keuze van de initiatiefnemer een stolp te bouwen. De bouwmogelijkheden zijn analoog aan het bestemmingsplan Landelijk Gebied Opmeer 2014.

6.2.3 Regels

Het wijzigingsplan bevat een duidelijke regeling die aansluit op het onderliggende bestemmingsplan Landelijk Gebied Opmeer 2014 en het Bouwbesluit. Regels uit het onderliggende bestemmingsplan die voor dit plangebied niet relevant of van toepassing zijn, zijn niet in dit wijzigingsplan opgenomen.

De regeling biedt voldoende bebouwingsruimte aan de achter- en zijkant van woning. De regels zijn opgedeeld in de onderstaande hoofdstukken:

Conform SVBP bevatten de inleidende regels artikelen met de begripsbepalingen (artikel 1) en de wijze van meten (artikel 2).

Inleidende regels



Bestemmingsregels

In het hoofdstuk Bestemmingsregels zijn in de planregels alle bestemmingen opgenomen met de daarbij behorende bestemmingsomschrijving. Waar noodzakelijk is gebruikgemaakt van aanduidingen om toegestaan gebruik nader te specificeren.

Agrarisch

De agrarische bestemming is bedoeld voor de uitoefening van agrarische bedrijven. Voor de agrarische gronden in dit wijzigingsplan is er geen mogelijkheid meer tot het bouwen van gebouwen wegens het ontbreken van een bouwvlak.

Typen bedrijven

De gronden binnen de agrarische bestemming zijn in hoofdzaak bedoeld voor grondgebonden akkerbouwbedrijven niet zijnde permanente bollenteelt. Andere typen agrarische bedrijven, zoals intensieve veehouderijen en tuinbouwbedrijven zijn in dit plangebied niet toegestaan.

Reizende bollenkraam

Een bekend fenomeen bij de bollenteelt is de 'reizende bollenkraam'. Hieronder wordt verstaan dat agrarische percelen voor een korte periode wordt gebruikt ten behoeve van de bollenteelt en vervolgens weer zijn oorspronkelijke gebruik krijgt (ook wel 'niet-permanente bollenteelt' genoemd). De reden voor het reizen is dat bollen gezonde, maagdelijke grond nodig hebben. In het landelijk gebied van Opmeer is het gebruik ten behoeve van de reizende bollenkraam nagenoeg overal toegestaan, zo ook in dit plangebied.

Wonen

Gronden met deze bestemming zijn bedoeld voor wonen en tuinen. Voor de toegestane bebouwing zijn maten opgenomen in de bouwregels. Er is hooguit één woning toegestaan per bestemmingsvlak.

Het is onder voorwaarden toegestaan aan-huis-gebonden-beroep uit te oefenen binnen hoofdgebouwen tot een maximum van 30% van het vloeroppervlak van de woning, met een absoluut maximum van 40 m². Onder aan huis gebonden beroepen valt ook internetdetailhandel. Hieronder wordt verstaan een internetwinkel met daarbij behorende opslag en logistiek. Een fysieke bezoekmogelijkheid mag niet worden geboden. Klantcontacten vinden uitsluitend digitaal plaats en de handel vindt uitsluitend plaats via verzending per post.

Middels een afwijkingsbevoegdheid kan onder voorwaarden een paardenbak worden opgericht. Ook voor het toestaan van het gebruik van de gronden ten behoeve van kampeermiddelen en een Bed & Breakfast is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen, evenals voor mantelzorg. Ten aanzien van mantelzorg gelden verschillende voorwaarden waarbij een belangrijke voorwaarde is dat de mantelzorg niet mag plaats vinden in vrijstaande bijgebouwen.

Middels een wijzigingsbevoegdheid kan de woning worden gesplitst in meerdere woningen, voor zover het betreft een (stolp)boerderij met de aanduiding "karakteristiek" of "specifieke bouwaanduiding - stolp".

Woonpercelen mogen worden vergroot tot maximaal 2.500 m² waarbij als eis geldt dat gemeten vanaf de achtergevel het perceel niet dieper mag zijn dan 50 meter. Hiermee wordt voorkomen dat te 'diep' in het landelijk gebied wordt gebouwd.

Voor de nieuwe te bouwen stolpwooning (de woning die wordt toegevoegd) is er naast het bestemmingsvlak ook een bouwvlak opgenomen.

Deze dubbelbestemming is opgenomen ter bescherming van aanwezige of naar verwachting aanwezige archeologische waarden. Voor het bouwen van bouwwerken die de aangegeven grenzen overschrijden, namelijk dieper dan 40 cm beneden peil en tevens met een oppervlakte van meer dan 500 m², moet een archeologisch rapport worden overlegd, waaruit blijkt dat de aanwezige archeologische waarden niet wezenlijk worden geschaad.

Voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden die dieper dan 40 cm beneden peil plaatsvinden en tevens een oppervlakte van meer dan 500 m² bedragen, geldt een vergunningplicht. Het betreft onder andere werken en werkzaamheden zoals diepploegen en het scheuren van grasland of het aanbrengen van diepwortelende beplanting. Werkzaamheden in het kader van het normale beheer en onderhoud zijn uitgezonderd van de vergunningplicht. Opgemerkt wordt dat het aanbrengen van drainage en het scheuren van grasland in ieder geval niet behoren tot werkzaamheden in het kader van het normale beheer en onderhoud.

Deze aanduiding is opgenomen voor die gebieden die door de provincie zijn aangewezen als weidevogelgebied. Binnen deze gebieden moet bij iedere ontwikkeling rekening worden gehouden met de bescherming en instandhouding van het weidevogelgebied. Uitbreiding van bestaande bouwvlakken of binnen bestaande bouwvlakken zijn zondermeer toegestaan.

Deze dubbelbestemming is opgenomen voor de aardkundig waardevolle gebieden in het plangebied. Gronden met deze dubbelbestemming zijn tevens bedoeld voor de bescherming en veiligstelling van het aardkundig waardevolle reliëf en de geologisch waardevolle opbouw van de bodem.

Binnen deze dubbelbestemming geldt een vergunningplicht voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden, zoals het verlagen of verhogen van het waterpeil of het aanleggen van bos of een boomgaard. Werkzaamheden in het kader van het normale beheer en onderhoud van de gronden zijn uitgezonderd van de vergunningplicht.

In dit hoofdstuk van de regels komen algemene regels aan de orde die gelden voor alle bestemmingen in het wijzigingsplan. De algemene regels bestaan uit de volgende artikelen.

Antidubbelregel

De antidubbelregel wordt opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein niet nog eens



Waarde - Archeologie 3

*Overige zone -
weidevogelgebied*

*Dubbelbestemming -
aardkundige waarde*

Algemene regels



meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld. De formulering van de antidubbelregel wordt bindend voorgeschreven in artikel 3.2.4 van het Besluit ruimtelijke ordening.

Algemene bouwregels

Voor het bouwen langs wegen en nabij stolpen zijn nadere eisen met betrekking tot de situering van de bebouwing gesteld. Oogmerk van deze regels is het behoud van het waardevol landschappelijk beeld van enerzijds de historische lintbebouwing langs wegen en anderzijds de stolp als zelfstandige hoofdvorm in zijn directe omgeving.

Algemene gebruiksregels

Dit artikel bevat een algemene regeling waarin het wordt verboden om de gronden anders te gebruiken dan waarvoor zij bestemd zijn.

Algemene afwijkingsregels

In dit artikel wordt omschreven in welke gevallen bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van de bouwregels. Dit betreft bijvoorbeeld de bevoegdheid om af te wijken om kleine nutsvoorzieningen mogelijk te maken en om van de voorgeschreven maten en percentages af te wijken, maar ook om het bouwvlak te overschrijden. Bij dit laatste wordt met name gedacht aan het ruimte en flexibiliteit bieden ten behoeve van toekomstige bebouwing die binnen de woonbestemming wordt ontwikkeld. De omgevingsvergunning wordt overigens alleen verleend wanneer hiermee geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan aspecten als het straat- en bebouwingsbeeld, de verkeersveiligheid en de woon- en milieusituatie van aangrenzende percelen. Verder is een afwijking mogelijk om een bestaande woning door een stolp te vervangen.

Algemene wijzigingsregels

In dit artikel wordt omschreven in welke gevallen en tot welke omvang bestemmingsgrenzen kunnen worden gewijzigd. Dit biedt ruimte en flexibiliteit in de regels zonder dat een goede ruimtelijke ontwikkeling van het plangebied wordt geschaad. In dat kader zijn aan toepassing van de afwijkingsbevoegdheid ruimtelijke randvoorwaarden verbonden.

Algemene procedureregels

De procedureregeling voorziet in rechtsbescherming voor belanghebbenden in het geval het bevoegd gezag voornemens is nadere eisen te stellen.

Overgangs- en slotregel

In het afsluitende onderdeel van de regels komen de overgangsregels en de slotregel aan de orde.

7. Maatschappelijke uitvoerbaarheid



7.1 Overleg

In dit geval wordt afgezien van vooroverleg ex art. 3.1.1. Bro. In specifieke situaties kan hier blijkens jurisprudentie van worden afgezien, bijvoorbeeld als de overlegpartners reeds over het 'moederplan', waar de wijzigingsbevoegdheid naar Wonen en het gebruik maken van de Ruimte voor Ruimteregeling al in zit, geadviseerd hebben, waar in dit geval sprake van is.

7.2 Zienswijzen

Op de procedure is afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht van toepassing. In navolging hiervan wordt het ontwerpbesluit voor zes weken ter inzage worden gelegd. Eenieder kan in deze periode zienswijzen indienen. Indien er binnen de termijn zienswijzen worden ingediend, worden deze hier samengevat en van een antwoord voorzien.

7.3 Conclusie

PM