



Wipbruglaan 4
Spanbroek
Gemeente Opmeer

Onderwerp: Ruimte voor ruimte Wipbruglaan 4 Spanbroek
Status: Ontwerp
IMRO code: NL.IMRO.0432.BPWipbruglaan4-ONo1

Opdrachtgever: Familie Beerepoot

Projectnummer: 201901110
Datum: November 2019

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



Wipbruglaan 4 Spanbroek

Gemeente Opmeer

TOELICHTING	
1 Inleiding	5
1.1 Aanleiding en doelstelling	5
1.2 Plangebied	5
1.3 Vigerend bestemmingsplan	6
1.4 Beeldkwaliteitsplan en erfinrichtingsplan	7
2 Geschiedenis, bestaande en toekomstige situatie	9
2.1 Geschiedenis	9
2.2 Bestaande situatie	10
2.3 Beoordeling bestaande situatie	12
2.4 Nieuwe situatie en overwegingen	14
3 Beleidskader	19
3.1 Rijksbeleid	19
3.2 Provinciaal beleid	21
3.3 Gemeentelijk beleid	25
4 Milieu- en omgevingsaspecten	31
4.1 Milieu-aspecten	31
4.2 Omgevingsaspecten	37
5 Economische uitvoerbaarheid	47
5.1 Inleiding	47
5.2 Beoordeling plan	47
5.3 Conclusie	47
6 Juridische regeling	48
6.1 Planonderdelen	48
6.2 De bestemmingen	49
7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	54
7.1 Overleg	54
7.2 Zienswijzen	54
7.3 Conclusie	54

Bijlagen

Bijlage 1 Bodemonderzoek, Grondslag Bodemkwaliteitsbureau	
Bijlage 2 Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï, Rho adviseurs voor leefruimte	
Bijlage 3 Watertoets, Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier	
Bijlage 4 QuickScan Ecologie inclusief stikstof berekening, Bureau Endemica - Ecologisch Advies Onderzoek en Educatie	
Bijlage 5 Beoordeling archeologie, Archeologie West-Friesland	
Bijlage 6 Erfinrichtingsplan, TPA	

1. Inleiding

1.1 Aanleiding en doelstelling

Aan de Wipbruglaan 4 te Spanbroek, bevinden zich agrarische gronden met een bouwvlak voor een bedrijfswoning, diverse opstallen waaronder kassen en erfverharding. Het perceel is in gebruik als kassenbedrijf maar verliest zijn functie door een geplande bedrijfsbeëindiging.

Op de locatie staat in totaal circa 2.321 m² aan overbodige opstallen en circa 430 m² aan overbodige erfverharding. Aan de voorzijde staat een bedrijfswoning. De eigenaar wil de kassen en deel van 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 Wipbruglaan 4 te Spanbroek (zie luchtfoto). Het ligt op ongeveer 1,4 kilometer ten westen van de kern van Spanbroek en Opmeer en ongeveer 2,8 kilometer ten oosten van de kern van Obdam. Het plangebied is weergegeven op de tweede luchtfoto.



Ligging plangebied in de regio, bron Google.com



Plangebied bron Google.com

1.3 Vigerend bestemmingsplan

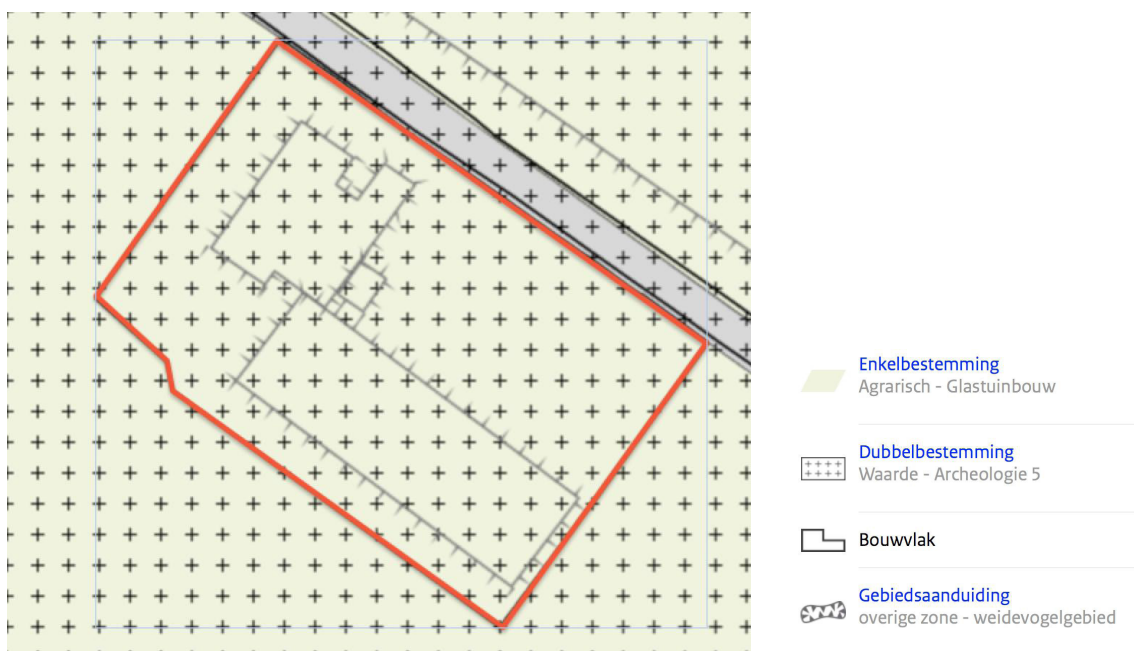
Het plangebied is planologisch geregeld in het bestemmingsplan 'Landelijk Gebied Opmeer 2014' zoals vastgesteld door de gemeente Opmeer op 5 november 2015. Voor het plangebied geldt de enkelbestemming 'Agrarisch-Glastuinbouw' met een bouwvlak plus een dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie 5' en een gebiedsaanduiding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

De voor 'Agrarisch-Glastuinbouw' 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'. Hoewel de ruimte voor ruimte regeling van de gemeente de ruimte biedt om de bestemming te wijzigen naar 'wonen' is dit onbedoeld niet doorvertaald in het bestemmingsplan met betrekking tot de bestemming 'Agrarisch-Glastuinbouw'. Hierdoor is het niet mogelijk de wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan te gebruiken. Met een bestemmingsplanprocedure is dit wel mogelijk.

De dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie 5' 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 en erfinrichtingsplan

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 is op verzoek van de gemeente gebruik gemaakt van de uitgangspunten zoals deze zijn verwoord in het beeldkwaliteitsplan van het bestemmingsplan Koningspade 12 en 13 te Hoogwoud. Daarnaast is voor de positionering van de



nieuw te bouwen stolp ten opzichte van de Wipbruglaan een analyse gemaakt (zie paragraaf 2.4 nieuwe situatie en overwegingen).
Tevens is een erfinrichtingsplan opgesteld welke als voorwaardelijke verplichting is opgenomen in de regels (bijlage 6).

1.5 Leeswijzer

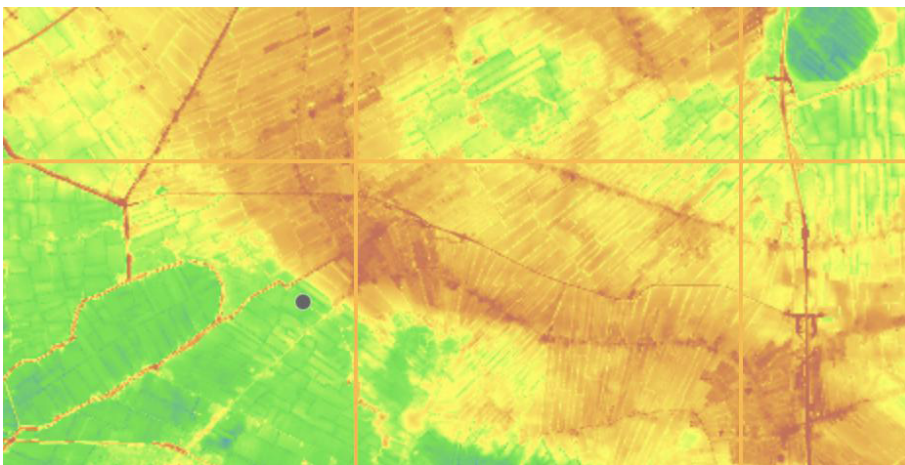
De toelichting is opgebouwd uit zeven hoofdstukken. Het volgende hoofdstuk (Hoofdstuk 2) beschrijft de bestaande en toekomstige situatie. Hoofdstuk 3 geeft een overzicht van het ruimtelijke beleidskader van de verschillende overheden waaraan het plan moet voldoen. Hoofdstuk 4 bevat de milieu- en de omgevingsaspecten 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

Het plangebied is gelegen in het oude zeekleilandschap van West-Friesland Midden. Door de ontstaansgeschiedenis heeft het landschap de kenmerken van een veenontginningslandschap, herkenbaar aan de lange linten en haaks daarop langwerpige verkaveling.

Bebouwing is voornamelijk ontstaan op de hoger gelegen kreekruggen, waarvan op de hoogtekartaat duidelijk te zien is dat de Spanbroekerweg op een dergelijke rug gelegen is. De Spanbroekerweg is een van de kenmerkende bebouwingslinten die het landschap rijk is. Net daarbuiten gelegen ligt de Wipbruglaan.



De hoogtekartaat met goed zichtbaar de kreekrug Spanbroekerweg 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.



Topografische kaart, omstreeks 1900 met rood omcirkeld indicatief de planlocatie, bron: topotijdreis.nl



Het landschap zoals dat in 1900 te zien was is vrij goed bewaard gebleven. De dorpskernen zijn gegroeid en sommige kavels zijn vergroot, maar de structuur van langwerpige kavels en bebouwingslinten is goed geconserveerd.



Topografische kaart, omstreeks 1980 met in rood omcirkeld indicatief de planlocatie, bron: topotijdreis.nl

2.2 Bestaande situatie

De aan de weg gelegen bedrijfswoning is de laatst gelegen woning aan het eind van het lint van de Wipbruglaan en is gebouwd in 1968. De bedrijfswoning wordt bewoond en kan behouden blijven. Er bevindt zich geen cultuurhistorisch waardevolle bebouwing op het erf.



Op de afgebeelde luchtfoto is te zien waar de bebouwing uit bestaat. De sloop van de kassen en deels de schuren biedt de kans de openheid van het landschap te versterken.



Zicht op de kas en de bedrijfswoning vanuit het zuidoosten, de kas is dominant aanwezig, bron foto: Google Streetview



Zicht op de bedrijfswoning en een van de schuren, bron foto: Google Streetview



De te behouden bedrijfswoning voorzijde Wipbruglaan 4 te Spanbroek, bron foto: Google Streetview



*Ligging projectlocatie aan het uiteinde van het lint van de Wipbruglaan,
bron foto: Google Streetview*

2.3 Beoordeling bestaande situatie

Het plan bestaat uit het omzetten van de bedrijfswoningen naar particuliere woningen en het saneren van diverse bedrijfsopstallen en erfverharding. Het perceel is in gebruik als kassenbedrijf 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. Hoewel kassenbedrijven niet specifiek worden genoemd stelt de gemeente deze wel gelijk aan de huidige regeling in het bestemmingsplan.

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 2.751 m² aan overbodige bebouwing. Deze opstallen bestaan uit 571 m² schuren, 1.750 m² glasopstand en 430 m² erfverharding. De eigenaar wil deze opstallen slopen en de erfverharding verwijderen. De bedrijfswoning aan de Wipbruglaan 4 wil de eigenaar behouden en de bestemming wijzigen naar wonen.

Beoordeling



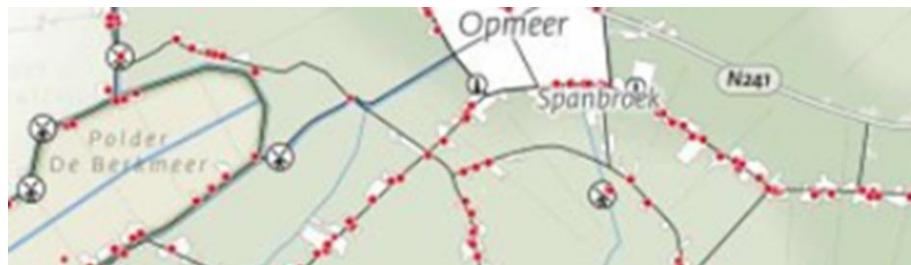
Overzicht te verwijderen en te behouden bebouwing

- 1) te verwijderen schuur circa 434 m²
- 2) te behouden bedrijfswoning
- 3) te behouden schuur, circa 300 m²
- 4) te verwijderen schuur, circa 137 m²
- 5) te behouden hobby-kas, circa 55 m²
- 6) te verwijderen kassen, circa 1.750 m²
- 7) te verwijderen erfverharding, circa 430 m²

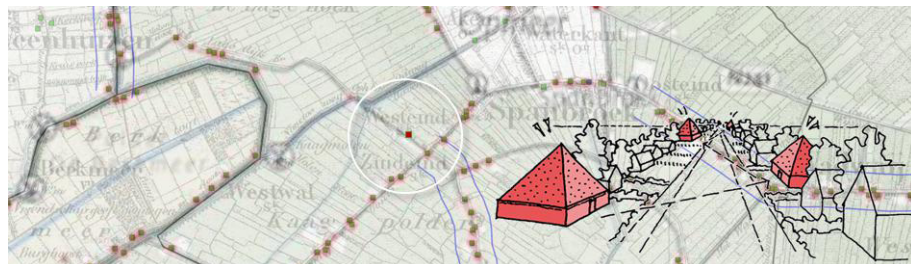
- a. Er is geen karakteristieke of waardevolle bebouwing op het plangebied aanwezig. Herontwikkeling zal een afname in bebouwd en verhard oppervlak tot gevolg hebben. Hierdoor kan er meer ruimte ontstaan voor het landschap en erfbeplanting en daarmee een beter beeld vanuit de omgeving.
- b. Door het slopen van de kassen komt het achterliggende landschap weer tot zijn recht.
- c. De bouw van een karakteristieke stolp voor de locatie van de te slopen kassen 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 Wipbruglaan is gelegen aan een bebouwingslint met diverse burgerwoningen en vormt een overgang van dorp naar buitengebied en is daarmee een geschikte locatie voor de Ruimte voor Ruimte regeling.

2.4 Nieuwe situatie en overwegingen

Het plan bestaat uit het omzetten van de bedrijfswoningen naar particuliere woningen en het saneren van diverse bedrijfsopstallen en erfverharding waarbij een karakteristieke stolpwoning wordt toegevoegd. De locatie is gelegen buiten een stolpenzone maar maakt wel deel uit van door de provincie aangewezen 'Ensemble West-Friesland Midden' en ligt in het directe verlengde van een aangewezen stolpenzone. Om hierbij aan te sluiten en de ruimtelijke samenhang van de structuur te versterken wordt voor de toe te voegen bouwmassa de typologie stolp toegepast. Dit versterkt de ritmiek en de herkenbaarheid van het lint op een eigen manier.

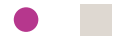


Afbeelding: Leidraad Landschap en Cultuurhistorie - Ensemble West-Friesland Midden



Afbeelding: Leidraad Landschap en Cultuurhistorie - Ensemble West-Friesland Midden + Stolpenkaart

Binnen een stolpenstructuur bestaat een relatie tussen enerzijds de stolpen onderling en anderzijds tussen de stolpen en de weg/vaart/dijk/relief waaraan deze stolpenstructuur is ontstaan. Om de optimale positionering van de stolp te bepalen, is vooral de relatie/afstand bepalend. De volgende afbeelding geeft de zone aan waarin de stolp geportioneerd gaat worden.



Positionering stolp



Afbeelding: Zone nieuwe stolp

In deze zone is er vervolgens gekeken wat het effect is van verschillende rooilijnen. Hierbij worden de opties 1: 'gelijke rooilijn' met overige bebouwing en optie 4: 'gelijk aan diepte belendende percelen' het minst landschappelijk inpasbaar geacht. Omdat dit het minst recht doet aan de typologische beleving van de schaal en massa van de stolp.

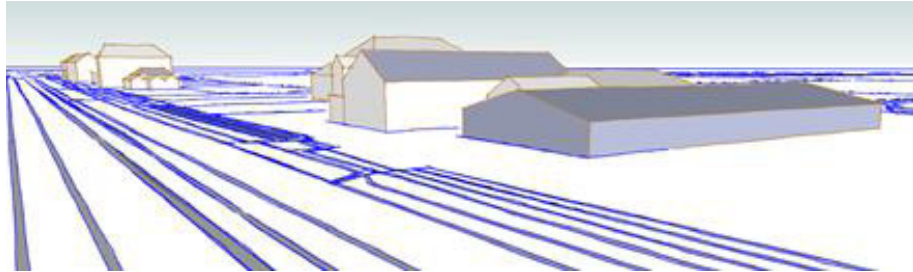


Afbeelding: Rooilijn-positioneringen

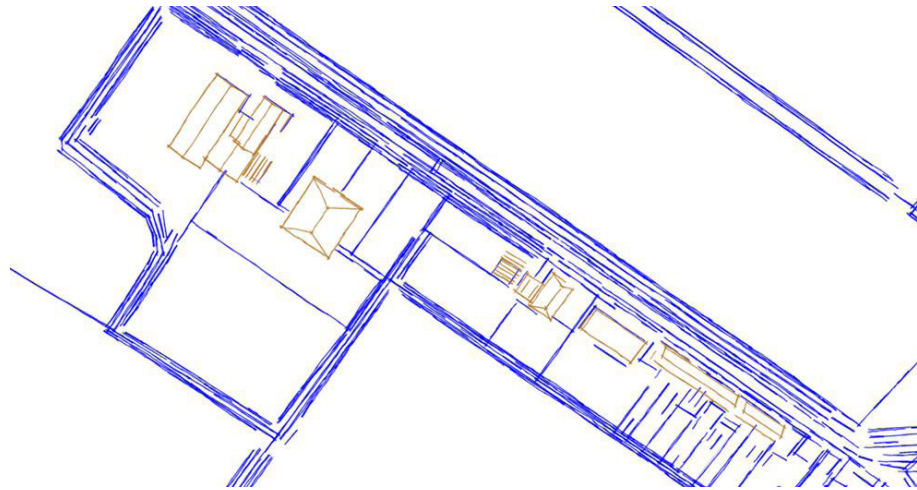
De andere twee posities zijn landschappelijk inpasbaar en bepalen hierdoor de bandbreedte van de positionering. Waarbij de grotere afstand vanaf de weg een tweeledig positief effect heeft, namelijk de stolp komt meer tot recht door



meer 'lucht' en de blik en zicht op het achterland wordt dynamischer. Door de initiatiefnemers is voor optie 4 gekozen omdat deze het meeste 'lucht' bevat. De volgende afbeeldingen laat o.a. de 'lucht' zien:



Afbeelding: 3D schets



Afbeelding: 2D schets



Afbeelding: Optimale bebouwingszone (licht groen)



Afbeelding: nieuwe situatie Wipbruglaan 4, bron uitsnede verbeelding

Door TPA is een erfinrichtingsplan gemaakt (bijlage 6). Het bestaande slotenpatroon en de inritten blijven gehandhaafd. Er komen geen nieuwe inritten, waardoor de voorsloot niet verder onderbroken wordt. Via de sloten langs de randen blijven de doorzichten naar het achterliggende open landschap vanaf de rijweg, zoals dat in het verre verleden ook het geval was.

Erfinrichting



Afbeelding: uitsnede erfinrichtingsplan Wipbruglaan 4, bron TPA bijlage 6

Erfbeplanting in de vorm van singels en hagen, passend bij het landschapstype dient als erfafscheiding. Daarnaast zorgt een aankleding van bijvoorbeeld een hoogstamboomgaard en enkele solitaire bomen voor een groen en landelijk beeld.

Bijgebouwen (vrijstaande overkappingen en bijgebouwen) mogen binnen de hele kavel gebouwd worden, mits het bijgebouw terug ligt ten opzichte van de voorgevellijn van het hoofdgebouw. Voorkeur geeft ook een plaatsing naast de oprijlaan zodat er een zichtlijn ontstaat op het achterliggende landschap vanaf de hoofdweg. Parkeren vindt plaats op eigen erf, op een plek die niet direct zichtbaar is vanaf de openbare weg.

Bijgebouwen en parkeren



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 stolpwoning en de bestaande bedrijfswoning op nummer 4.

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. Dit wordt geborgd door de positionering van de nieuw te bouwen stolp vast te leggen door het opnemen van een bouwvlak in de verbeelding en door het opnemen van een voorwaardelijke verplichting erfinrichting in de regels.

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.

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).

Beoordeling en conclusie



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 bestuurs-rechtspraak 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 inpandige 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 stolpwoning 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 Structuurvisie Noord-Holland 2040 en Provinciale Ruimtelijke Verordening 2019

Op 21 juni 2010 is de structuurvisie Noord-Holland 2040 'Kwaliteit door veelzijdigheid' vastgesteld. Na vaststelling is de structuurvisie meerdere malen herzien, voor het laatst in 2015. De structuurvisie geeft de ruimtelijke ambities weer van de provincie Noord-Holland. De provincie heeft drie hoofdbelangen die samen de ruimtelijke hoofddoelstelling vormen van de provincie Noord-Holland. Deze drie hoofdbelangen zijn:

- *Ruimtelijke kwaliteit*: behoud en ontwikkeling van Noord-Hollandse cultuurlandschap, behoud en ontwikkeling van natuurgebieden en behoud en ontwikkeling van groen om de stad;
- *Duurzaam ruimtegebruik*: milieukwaliteiten, behoud en ontwikkeling van verkeers- en vervoersnetwerken, voldoende en op de behoefte aansluitende huisvesting, voldoende en gedifferentieerde ruimte voor economische activiteiten en voldoende en gedifferentieerde ruimte voor recreatieve en toeristische voorzieningen;
- *Klimaatbestendigheid*: voldoende bescherming tegen overstroming en wateroverlast, voldoende en schoon drink-, grond- en oppervlaktewater en voldoende ruimte voor het opwekken van duurzame energie.



Onder deze hoofdbelangen vallen een twaalfstal onderliggende provinciale ruimtelijke belangen welke verder zijn uitgewerkt. In de Provinciale Ruimtelijke Verordening zijn regels verbonden aan deze hoofdbelangen en haar uitwerking.

In de PRV (versie 14 januari 2019 door Provinciale Staten vastgesteld) 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 realisatie van twee burgerwoningen waarvan 1 stolp op een bouwperceel van 2.500 m². De agrarische activiteiten zijn beëindigd. De ruimtelijke kwaliteit verbeterd zodanig dat er een stolp als tweede woning kan worden gebouwd. Het plan voldoet hiermee aan de Structuurvisie en de Verordening van de provincie Noord-Holland.

3.2.2 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 zeeleilandschap 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

3.2.3 Omgevingsvisie Noord-Holland 2018

Op 19 november 2018 is door Provinciale Staten Noord-Holland de omgevingsvisie NH2050 vastgesteld. Haar hoofdambitie is om het relatieve hoge welvaarts- en welzijnsniveau vast te houden. Zij richt zich daarom op een goede balans tussen economische groei en leefbaarheid zodanig dat bij veranderingen in het gebruik van de fysieke leefomgeving de doelen voor een gezonde en veilige leefomgeving overeind blijven.



LEGENDA

	Bestaande kernen
	Grote woningbouwlocaties
	Industriegebieden
	Strategische reserveringen
	Ontwikkeling conform visie NZKG 2013
	Verzorgingsgebied stedelijke voorzieningen
	Groene geleiding tussen kernen
	Metropolaan landschap
	Grote werkgebieden
	Metropolaan OV netwerk
	Aanvullende OV verbinding
	OV bereikbaarheid t.b.v. sterke kernen
	Weginfrastructuur
	Aanvullingen op het wegnetwerk
	'Doorgaand verkeer om de stad'
	'Ring A10 als regionale verdeelweg'
	Aangewezen gebieden Wind op Zee
	Bestaande windparken
	Transportrichting duurzame energie (indicatief)

NOORD-HOLLAND IN BEWEGING



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

Deze hoofdambitie is in twee ambities te verdelen die van de:

a. Leefomgeving

Een gezonde en veilige basiskwaliteit van de leefomgeving met een eventuele verhoging van deze ambitie in de toekomst (klimaatverandering, gezondheid en veiligheid, biodiversiteit en natuur) en;

b. Gebruik van de leefomgeving

De provincie wil ruimtelijke ontwikkeling faciliteren, onder voorwaarde van behoud en ontwikkeling van de ruimtelijke kwaliteit (economische transitie, wonen en werken, mobiliteit en landschap).

Voor het plangebied is de tweede ambitie het meest relevant (gebruik van de leefomgeving) waarbij de aandacht vooral ligt op het verbeteren van het aanbod ten aanzien van woonlocaties en het behouden van versterken van het landschap en de cultuurhistorie. In de vorige paragrafen is hier reeds op ingegaan. Het plan voldoet hiermee aan de Omgevingsvisie.

Beoordeling en conclusie

3.2.4 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 Westfriesse 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 woning-behoefte (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	HH	WB	HH	WB		HH	WB		HH	WB	
	2016	2016	2021	2021	'16 - '21	2026	2026	'16 - '26	2030	2030	'16 - '30
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

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.

Beoordeling en conclusie

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'.

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).

Beoordeling en conclusie

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 in de vorm van een stolp 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 oppervlakte 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 naar alle waarschijnlijkheid meer bijgebouwen dan is toegestaan in de woonbestemming (150 m²).

Teneinde de sloop van de overtollige 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.



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.

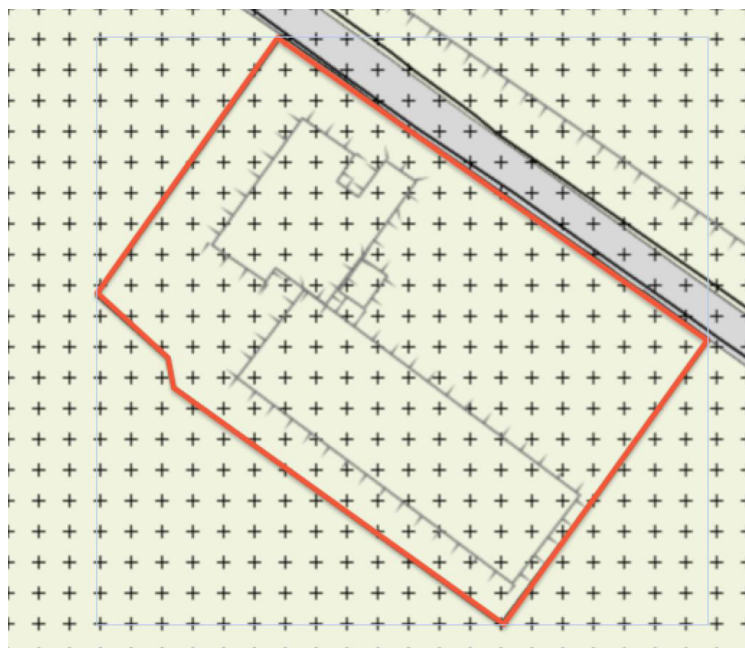
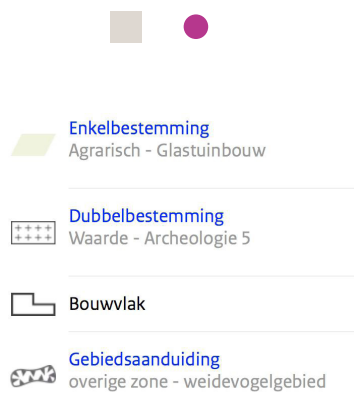
Conclusie

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-Glastuinbouw' met een bouwvlak plus een dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie 5' en een gebiedsaanduiding "Overige zone - Weidevogelgebied".

De voor 'Agrarisch-Glastuinbouw' 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'. Hoewel de ruimte voor ruimte regeling van de gemeente de ruimte biedt om de bestemming te wijzigen naar 'wonen' is dit onbedoeld niet door vertaald in het bestemmingsplan met betrekking tot de bestemming 'Agrarisch-Glastuinbouw'. Hierdoor is het niet mogelijk de wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan te gebruiken. Met een bestemmingsplanprocedure is dit wel mogelijk.

Agrarisch-Glastuinbouw



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

Onderzoek 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 stulp. 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 Wipbruglaan.	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 5' 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 5

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.

*Overige zone-
Weidevogelgebied*

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.

Conclusie

De dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie 4' 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.

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 stulp zal aan de welstandnota worden getoetst.

Conclusie



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).

Onderzoek en conclusie

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

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.

Onderzoek en conclusie

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.

4. Milieu- en omgevingsaspecten



4.1 Milieu-aspecten

4.1.1 Besluit milieueffectrapportage (m.e.r.)

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.

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

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.

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

Conclusie

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.

Richtafstandenlijsten

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).

Twee omgevingstypen: rustige woonwijk en gemengd gebied

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.

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).

Het gebied mag worden gerangschikt als overwegend woongebied. In de nabijheid van het plan bevinden zich de volgende bedrijven:

Beoordeling

Ten westen van het plangebied is aan de Spanbroekerweg 1 en ten Oosten is aan de Kaag 21 een akkerbouwbedrijf of veehouderijbedrijf met een grondgebonden agrarische bedrijfsvoering toegestaan. Er is voldoende afstand tussen de bestaande (bedrijfs) woning en de nieuw te bouwen stolpwoning en de bedrijven. De afstand tussen de grenzen van de bouwvlakken zijn gemeten (meest ongunstig). In onderstaande tabel zijn de maten aangegeven en op de bijbehorende kaart is dit verbeeld.

Nabij gelegen bedrijf	Kleur pijl	Afstand
Spanbroekerweg 1	Rood	260 meter
Kaag 21	Blauw	280 meter



Afstand en oppervlakte meten

Afstand: 0.26 km
Oppervlakte: 0 m²

Afstand en oppervlakte meten

Afstand: 0.28 km
Oppervlakte: 0 m²

Uitsnede verbeelding met daarin getekend de afstand tussen plangebied en de nabij gelegen agrarische bedrijven



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

Conclusie

4.1.3 Externe veiligheid

Algemeen

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 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.

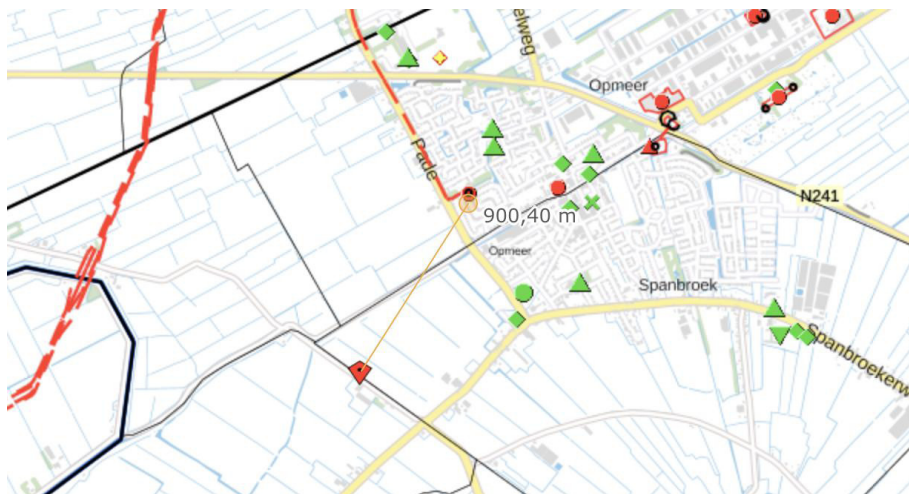
De verantwoording bevat de volgende elementen:

- 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 stolpwoning 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 voor het plangebied. In bijlage 1 van deze toelichting is dit onderzoek opgenomen. In de bodem zijn geen verontreinigingen aangetroffen die de ontwikkeling niet mogelijk maken.

Beoordeling

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 Wipbruglaan. Hiervoor geldt een maximum snelheid van 60 km per uur. De weg heeft dus een geluidszone

Beoordeling



(250 meter) en het plangebied ligt hier binnen. In het kader van het aspect geluid is de geluidskaart van de gemeente Opmeer geraadpleegd. Op de kaart wordt het gemiddelde geluidsniveau op de gevel van woningen langs wegen aangegeven.

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

Voor het omzetten van de twee bedrijfswoningen 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 dichterbij 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 Rho Adviseurs voor de Leefomgeving. Dit onderzoek is als bijlage 2 bij de toelichting toegevoegd. Uit dit onderzoek blijkt dat de wordt voldaan aan de voorkeurswaarde van 48 dB ten gevolge van het wegverkeer op de Wipbruglaan.

Conclusie Vanuit de Wgh zijn er, geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling. Bij de woningen is er sprake van een aanvaardbaar akoestisch woon- en leefklimaat.

4.1.6 Luchtkwaliteit

Wettelijk kader

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 (NO₂) en zwevende deeltjes als PM₁₀ (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 NO₂ en PM₁₀ is 40 µg/m³; voor PM_{2,5} is dat 25 µg/m³. 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 betekende 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 betekende 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 betekende 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 stulp 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 Grootschalige Concentratie- en Depositiekaarten van het RIVM dat de luchtkwaliteit ter plaatse goed is; er worden geen grenswaarden overschreden (PM_{10} , $\text{PM}_{2,5}$ 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.

Europees beleid



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.

Water en ruimte verbinden

Samenwerken voor het water: maatwerk met brede blik



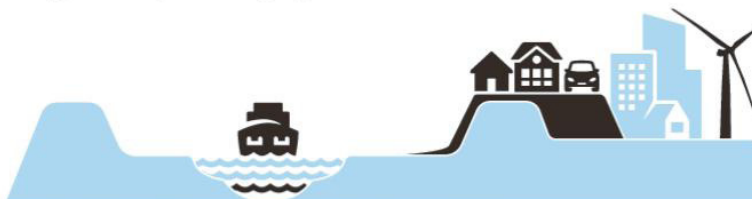
Inpassen - bijvoorbeeld dijkversterking, rekening houdend met bestaand gebruik



Rivierverruiming - in plaats van dijkversterking



Meekoppelen - met beperkte uitbreiding van gebruiksfuncties



Integrale gebiedsontwikkeling - met grootschalige uitbreiding van gebruiksfuncties



Slimme combinaties - toepassing meerlaagsveiligheid

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.



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.

Provinciaal beleid

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?
Welke benadering wordt daarvoor gekozen?
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.”

Watertoets

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.

Beoordeling

Er is een watertoets uitgevoerd voor dit plan. In bijlage 3 is deze opgenomen. Er is geen sprake van een toename van de verharding. In het plan is geen sprake van activiteiten die als gevolg kunnen hebben dat vervuild hemelwater naar het oppervlaktewater afstroomt. Het hemelwater kan als schoon worden beschouwd. Voorts wordt niet gebouwd in een beschermingszone van een waterkering en wordt er geen water gedempt.

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 habitatrictlijngebied (Natura 2000). De verplichtingen uit de Vogel- en Habitatrictlijn zijn in Nederland opgenomen in de Wet natuurbescherming. Ook de bescherming van individuele plant- en diersoorten is geregeld in deze wet.



Er is een quickscan door Bureau Endemica Ecologisch advies Onderzoek en Educatie uitgevoerd voor dit plan. Deze quickscan is opgenomen in bijlage 4.

Beoordeling

Gezien de ligging van de projectlocatie in het open agrarische gebied, de aard van de plannen en de minimale afstand van circa 9 kilometer tot het dichtstbijzijnde Natura 2000 gebied (IJsselmeer), zijn er geen negatieve effecten te verwachten op Natura 2000 gebieden. De projectlocatie en de directe omgeving bevatten geen elementen die de specifieke waarden van het Natura 2000 gebied versterken en hebben dan ook geen functie voor de daarin aanwezige kwalificerende vogelsoorten, habitattypen en habitatsoorten. Tevens vinden de beoogde plannen niet plaats in terreinen die zijn aangewezen als (onderdeel van) Natuur Netwerk Nederland, een natuurverbinding of weidevogelleefgebied. Een nadere of uitgebreide toetsing ten aanzien van de gebiedsbescherming in het kader van de Wet Natuurbescherming is dan ook niet aan de orde.

Gebiedsbescherming

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. Dit houdt in dat voor de plannen ook geen vergunning nodig is t.a.v. emissie.

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.

Weidevogelgebied

De woning en bijbehorende schuren wordt volledig omringt door weidevogelleefgebied. Op Afbeelding 12 is te zien dat 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. In Afbeelding 13 is te zien dat voornemens is om in het weidevogelleefgebied een nieuw bouwwerk te plaatsen, wat in strijd is met lid 1 van artikel 25 van de PRV. Echter zal daarvoor in de plaats twee bouwwerken gesloopt worden. Door de sloop van



de kweekkas en de schuur zal daarom netto meer oppervlakte vrij komen 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 schuur en kweekkas, zal dit geen netto verstoring opleveren. Tevens zal de sloop van de schuur en de kweekkas en de bouw van het nieuwe object buiten 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.

Soortenbescherming

Flora

Nabij het plangebied zijn geen waarnemingen van zwaardere beschermde plantensoorten bekend (NDFF 2010-2019). Ook tijdens het veldbezoek zijn geen beschermde plantensoorten aangetroffen op en rond het erf, wel algemenere plantensoorten. Gezien de aangetroffen terreingesteldheid en plantensoorten wordt de aanwezigheid van zwaardere beschermde plantensoorten in het plangebied uitgesloten. Ten aanzien van de flora zijn daarom geen verdere stappen op het gebied van een ontheffingsaanvraag noodzakelijk.

Vogels

Ten aanzien van de algemene (broed)vogels zijn geen verdere stappen op het gebied van een ontheffingsaanvraag nodig, echter moet tijdens de werkzaamheden wel rekening gehouden worden met algemene vogels aan het broeden zijn in het plangebied. Volgens artikel 3.1, lid 2 van de Wnb is het verboden om opzettelijk rustplaatsen of nesten van vogels te vernielen, beschadigen of weg te halen. Tevens is het verboden om vogels opzettelijk te verstoring indien de storing van wezenlijke invloed is op de staat van instandhouding van de desbetreffende vogelsoort (lid 4 en 5). Overtreding van artikel 3.1 kan voorkomen worden door de werkzaamheden buiten het broedseizoen (15 maart t/m 15 juli) van de vogels te laten plaatsvinden. Daarbij is het noodzakelijk om rekening te houden met vroeg (of laat) in jaar broedende vogels, zoals de soms in februari al nestelende duiven of Eksters. Indien de werkzaamheden binnen het broedseizoen plaatsvinden, dient vooraf door een ecooloog vastgesteld worden dat er geen vogels aan het broeden zijn binnen de verstoringssafstand van de voorgenomen werkzaamheden. De aanwezigheid van jaarrond beschermde vogelnesten in en rond het plangebied wordt uitgesloten.

Zoogdieren

In de ruime omgeving van het plangebied zijn enkele waarnemingen van marterachtigen bekend waaronder een wezel (NDFF 2019), hermelijn (NDFF 2014) en een verkeersslachtoffer van de bunzing (NDFF 2018). In het plangebied zelf zijn geen waarnemingen bekend van deze soorten.

In de schuur zijn geen openingen aangetroffen, waaruit geconcludeerd kan worden dat deze niet toegankelijk is voor marterachtigen.

Daarnaast wordt het plangebied omringd door een omgeving waar essentiële habitatelementen, die marterachtigen naar het plangebied zouden kunnen leiden, volledig ontbreken (zoals hagen, rietstroken, struiken, houtwallen etc.). Op basis van het ontbreken van deze geschikte migratieroutes tot het plangebied en op grond van de analyse van gedocumenteerde waarnemingen en de beoordeling van biotoopgeschiktheid, kan uitgesloten worden dat van de voorgenomen werkzaamheden (weghalen opstal) een negatief effect (vernielen van verblijfplaatsen) hebben op kleine marterachtigen.

Vleermuizen

In de directe omgeving van het plangebied zijn waarnemingen bekend van de Gewone dwergvleermuis, Ruige dwergvleermuis, Rosse vleermuis en Watervleermuis (NDFF 2010-2019).

De functionele leefomgeving van vleermuizen bestaat uit de verblijven inclusief de bijbehorende en essentiële vliegroutes en foerageergebieden.

De ruimtelijke ontwikkelingen hebben alleen betrekking op de bebouwing, alle bomen en beplanting blijven bespaart tijdens de werkzaamheden. Daarom kunnen negatieve effecten op verblijfplaatsen van boombewonende soorten zoals Rosse vleermuis of Watervleermuis worden uitgesloten. Verblijfplaatsen van gebouwbewonende soorten, zoals de Ruige Dwergvleermuis en Gewone Dwergvleermuis worden niet in het gebied verwacht. Dit heeft te maken met het feit dat de opstal geen openingen of kieren betreft. De kweekkast zal per definitie gemeden worden door vleermuizen als verblijfplaats vanwege het instabiele microklimaat.

De aanwezigheid van beschermde verblijfplaatsen voor vleermuizen in het gebied is daarom uitgesloten. Er zijn geen verdere stappen op het gebied van een ontheffingsaanvraag noodzakelijk met betrekking tot het onderzoeken van potentiële vleermuisverblijfplaatsen.

Het plangebied kan geschikt zijn voor foeragerende vleermuizen, zoals de Gewone dwergvleermuis en Ruige dwergvleermuis. De sloop van de schuur en de kweekkast en de nieuwbouw zal de foerageerfunctie van het gebied niet aantasten. Wanneer de bouw plaats vindt in de periode 1/2 maart tot en met oktober met behulp van ondersteunende verlichting in de nacht, wordt aangeraden vleermuisvriendelijke verlichting te gebruiken. Op deze manier blijft het plangebied beschikbaar als foerageergebied.

De voorgenomen ontwikkelingen zullen geen invloed hebben op lijnvormige elementen in of rondom het plangebied. Vervolgstappen voor vliegroutes en foerageergebieden van vleermuizen zijn niet aan de orde.



Reptielen, vissen en overige soorten

In en nabij het plangebied zijn geen waarnemingen bekend van beschermde reptielen, vissen en overige soorten (NDFF 2010- 2019). Op basis van de verspreidingsgegevens, vondsten tijdens veldbezoek en de biotoop worden deze soorten in het plangebied niet verwacht. Het nemen van vervolgstappen ten aanzien van deze soorten is zodoende niet aan de orde.

Amfibieën

In de wijde omgeving van het plangebied is op basis van verspreidingsgegevens waarnemingen bekend van beschermde amfibieën (NDFF 2010-2019), zoals de Rugstreeppad. Rugstreeppadden zijn voor hun voortplanting afhankelijk van ondiep water zonder vis en weinig vegetatie en met een zandige bodem en oever. Tijdens het veldbezoek zijn er geen vondsten met het aanwezige biotoop en worden beschermde amfibieën in het plangebied niet verwacht. Het nemen van vervolgstappen ten aanzien van amfibieën is niet aan de orde anders dan dat vanwege de zorgplicht rekening gehouden wordt met mogelijke aanwezigheid van overwinterende algemene soorten.

Conclusie

Met in achtneming van de adviezen vormt het aspect natuur geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

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 5'. Om te kunnen bouwen dient er bij een project dat een oppervlakte van meer dan 10.000 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.

Beoordeling

Het perceel is beoordeeld door Archeologie West-Friesland. De correspondentie tussen de gemeente en de dienst is opgenomen in bijlage 7. Op het perceel Wipbruglaan 4 is geen bebouwing gelegen in historische tijden er is daarom geen onderzoek nodig.

Op het perceel Wipbruglaan 4 is geen bebouwing gelegen in historische tijden. Er is daarom geen (nader) archeologisch onderzoek in het kader van de Archeologische Monumentenzorg noodzakelijk.

De voorgenomen ingreep is daarmee vrijgesteld van archeologisch onderzoek. Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.



Conclusie

4.2.4 Cultuurhistorie

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.

Algemeen

In hoofdstuk 2 en paragraaf 4.2.3 inclusief de beoordeling van de Archeologie West Friesland (bijlage 7) is reeds ingegaan op de geschiedenis. Hierin is onderbouwd dat de cultuurhistorische waarden van de locatie niet worden aangetast.

Beoordeling

Cultuurhistorie vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

Conclusie

4.2.5 Verkeer en parkeren

De ontsluiting van het plangebied vindt plaats via de Wipbruglaan een doodlopende weg richting het Noorden. De gemeente is eigenaar/wegbeheerder van deze weg. De weg leidt in zuidelijke richting naar het dorp Spanbroek en Opmeer en in noordelijke richting naar Heerhugowaard enkel via (brom)fiets. 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. Bij de toekomstige nieuwe stolpwoning zal tevens gebruik gemaakt worden van de bestaande in- en uitrit. De verkeerssituatie ter plaatse is overzichtelijk. Vanuit de in- en uitrit is voldoende zicht op de weg.

De Wipbruglaan 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.

Beoordeling en conclusie

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.

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.

Beoordeling en conclusie

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'.

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

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.

Financiële haalbaarheid

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.

Grondexploitatie

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 onderbouwing door de initiatiefnemer bekostigd. Voor de gemeente Opmeer zijn derhalve geen kosten verbonden aan het opstellen en uitvoeren van dit plan.

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

Planschade

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.

Verbeelding

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).

Planregels

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.
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.

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.

Toelichting

6.2 De bestemmingen

6.1.1 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.



6.1.2 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 5" toegevoegd.

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

Tenslotte is de specifieke bouwaanduiding "Stolp" opgenomen voor de nieuw te bouwen woning, analoog aan het bestemmingsplan Landelijk Gebied Opmeer 2014, extra regels van toepassing zijn.

6.1.3 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:

Inleidende regels

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

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.

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.



Typen bedrijven

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.

De reizende bollenkraam

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 bezoekenmogelijkheid 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 stolpwoning (de woning die wordt toegevoegd) is er naast het bestemmingsvlak ook een bouwvlak opgenomen.



Waarde - Archeologie 5

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 10.000 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 10.000 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.

Overige zone - weidevogelgebied

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.

Algemene regels

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.

Antidubbeltelregel

De antidubbeltelregel 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 meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld. De formulering van de antidubbeltelregel 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.

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 afwijkingsregels

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 wijzigingsregels

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

Algemene procedureregels

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. Een ieder 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