



Spanbroekerweg 222 en 222a **Spanbroek**

Gemeente Opmeer

Onderwerp: Ruimte voor ruimte Spanbroekerweg 222 en 222a
Status: Vastgesteld
IMRO code: NL.IMRO.0432.WPSpanbroekerweg222-VA01

Opdrachtgever: J. Boots
Projectnummer: 20190110
Datum: 24 oktober 2019

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



Spanbroekerweg 222 en 222a **Spanbroek**

Gemeente Opmeer

TOELICHTING

1 Inleiding	5
1.1 Aanleiding en doelstelling	5
1.2 Plangebied	6
1.3 Vigerend bestemmingsplan	6
1.4 Beeldkwaliteitsplan	7
1.5 Leeswijzer	8
2 Geschiedenis, bestaande en toekomstige situatie	9
2.1 Geschiedenis	9
2.2 Bestaande situatie	11
2.3 Beoordeling bestaande situatie	13
2.4 Nieuwe situatie en overwegingen	14
3 Beleidskader	16
3.1 Rijksbeleid	16
3.2 Provinciaal beleid	18
3.3 Gemeentelijk beleid	22
4 Milieu- en omgevingsaspecten	28
4.1 Milieu-aspecten	28
4.2 Omgevingsaspecten	35
5 Economische uitvoerbaarheid	44
5.1 Inleiding	44
5.2 Beoordeling plan	44
5.3 Conclusie	44
6 Juridische regeling	45
6.1 Planonderdelen	45
6.2 De bestemmingen	46
7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	51
7.1 Overleg	51
7.2 Zienswijzen	51
7.3 Conclusie	51

Bijlagen

- Bijlage 1 Beeldkwaliteitsplan, Studio Groenburg
- Bijlage 2 Beoordeling expertteam Ruimte voor Ruimteregeling provincie Noord-Holland
- Bijlage 3 Natuurtoets, Bureau Aandacht Natuur
- Bijlage 4 Bodemonderzoek, <naam bureau opnemen>
- Bijlage 5 Memo akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï, Rho adviseurs voor leefruimte
- Bijlage 6 Watoets, Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier
- Bijlage 7 Quicksan archeologie, Archeologie West-Friesland
- Bijlage 8 Ontheffing geluid

1. Inleiding

1.1 Aanleiding en doelstelling

Aan de Spanbroekerweg 222 en 222a te Spanbroek, bevinden zich agrarische gronden met twee bouwvlakken voor ieder een bedrijfswoning, diverse opstallen en erfverharding. Het perceel is in gebruik als melkveehouderij maar verliest zijn functie door een geplande bedrijfsbeëindiging.

Op de locatie staat in totaal circa 1055 m² aan overbodige opstallen en circa 835 m² aan erfverharding. Aan de voorzijde van het plangebied staat een stolp. Op het naastgelegen perceel, Spanbroekerweg 222a, bevindt zich nog een bedrijfswoning.

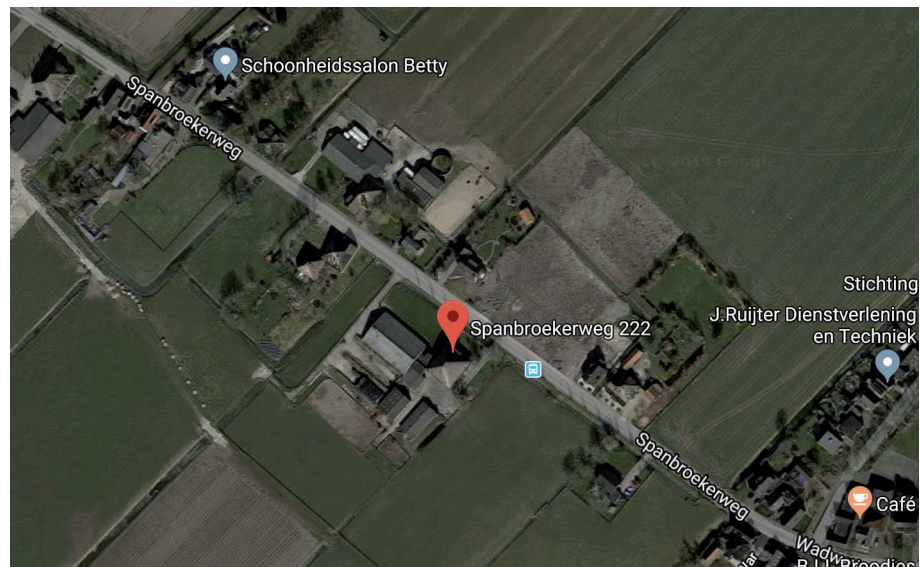
De eigenaar wil de schuren slopen en de erfverharding verwijderen. De stolp op nummer 222 en de bedrijfswoning op nummer 222a wil de eigenaar behouden en deze bestemmingen wijzigen naar wonen. In ruil voor het slopen van de bebouwing en verbetering van de kwaliteit van het landschap, is medewerking aan de gemeente en de provincie Noord-Holland gevraagd voor het realiseren van een nieuwe woonkavel op de saneringslocatie.

Het geldende bestemmingsplan en de 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 wijzigingsplan dient hiervoor.

1.2 Plangebied

Het plangebied bevindt zich in het buitengebied van de gemeente Opmeer aan de Spanbroekerweg. Het ligt op ongeveer 1 kilometer ten oosten van de kern van Spanbroek en Opmeer en ongeveer 4 kilometer vanaf de kern van Wognum. De globale ligging van het plangebied is weergegeven op de luchtfoto en bestaat uit 2 locaties. In het rode vlak is de karakteristieke boerderij en de bedrijfsopstallen ten behoeve van de melkveehouderij gevestigd (Spanbroekerweg 222). De tweede bedrijfswoning (Spanbroekerweg 222a) bevindt zich in het oranje vlak.



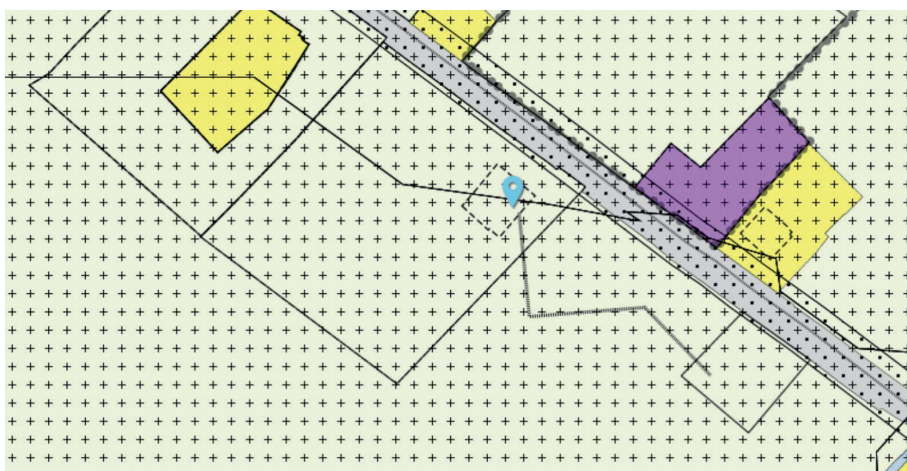
Globale ligging plangebied, bron Google.com

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 beide locaties binnen het plangebied geldt de enkelbestemming 'Agrarisch' met een bouwvlak plus een dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie 4'.

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor de uitoefening van agrarische bedrijven. Het gebruik als 'Wonen' en het toevoegen van een woning passen daar niet onder, zodoende is het plan in strijd met het bestemmingsplan. Wel is in het bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om bij volledige bedrijfsbeëindiging de bestemming te wijzigen naar 'Wonen' en bij het voldoende saneren van opstallen een woning extra te kunnen bouwen.

De dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie 4' levert geen strijdigheid op voor het wijzigen van de bestemming van de bestaande bedrijfswoningen 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. De onderbouwing hiervoor is te vinden in paragraaf 4.2.3 Archeologie.



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

1.4 Beeldkwaliteitsplan

Om te kunnen voldoen aan de ruimte voor ruimte regeling zoals opgenomen is in de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) van Noord-Holland dient onder andere te worden voldaan aan de ruimtelijke kwaliteitseis. Om dit aan te tonen is voor dit plan een beeldkwaliteitsplan opgesteld (zie bijlage 1) en is deze voorgelegd aan het expertteam Ruimte voor ruimte. Deze heeft positief geadviseerd (zie bijlage 2).

Dit beeldkwaliteitsplan wordt tegelijkertijd met dit bestemmingsplan vastgesteld en wijzigt daarbij het geldend welstandbeleid (zie ook paragraaf).



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.

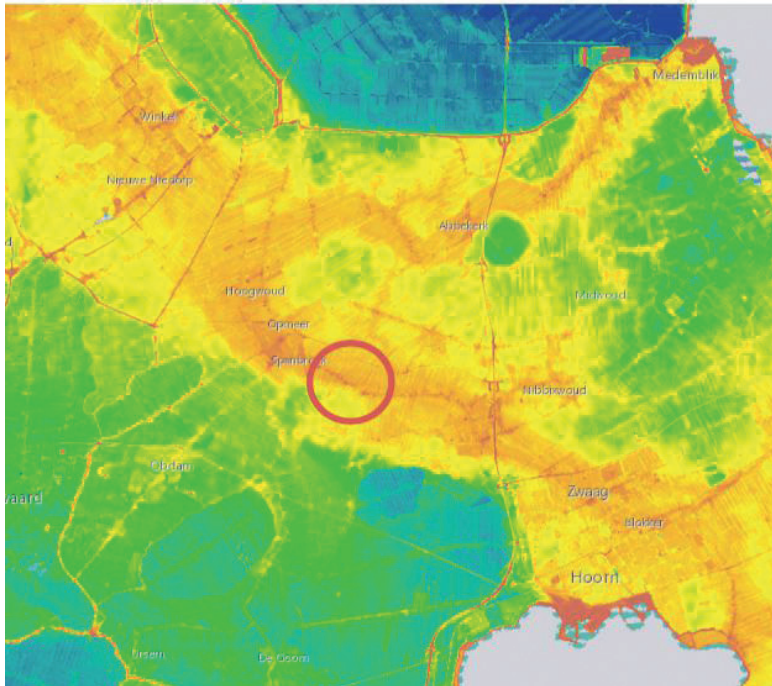
2. Geschiedenis, bestaande en toekomstige situatie

Voor het plangebied is een beeldkwaliteitsplan opgesteld door Studio Groenburg. In dit plan is het volgende beschreven ten aanzien van de geschiedenis, nieuwe situatie en de overwegingen.

2.1 Geschiedenis¹

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 hoogtekaart 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.



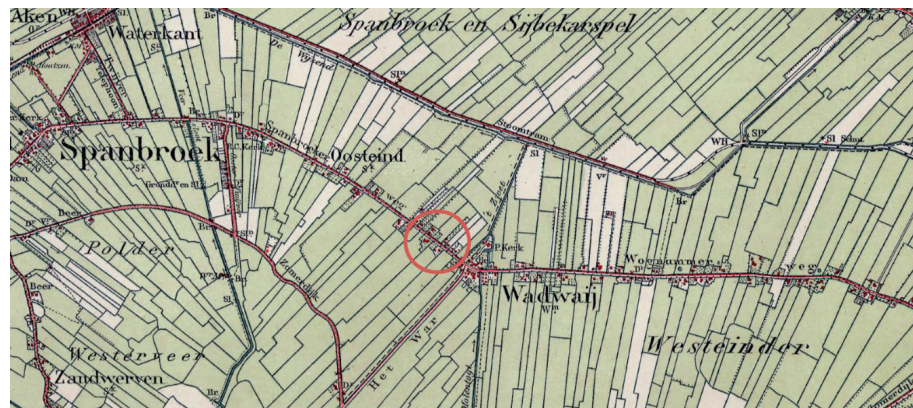
De hoogtekaart met goed zichtbaar de kreekrug Spanbroekerweg met rood omcirkeld indicatief de planlocatie, bron AHN

Op de topografische kaart van 1900 is uiteraard te zien dat de huidige stolpboerderijen aan de Spanbroekerweg reeds aanwezig waren. Aan de achterzijde van de boerderijen zijn langgerekte 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.

¹ Bron: Beeldkwaliteitsplan Spanbroekerweg 222, Studio Groenburg

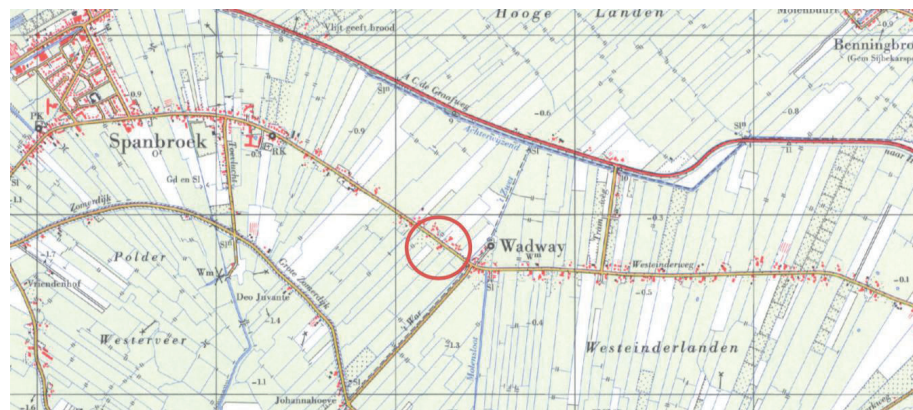


De huidige dorpen zijn duidelijke lintdorpen, waarbij de bebouwing wat dichter op elkaar staat dan in de linten tussen de dorpen.



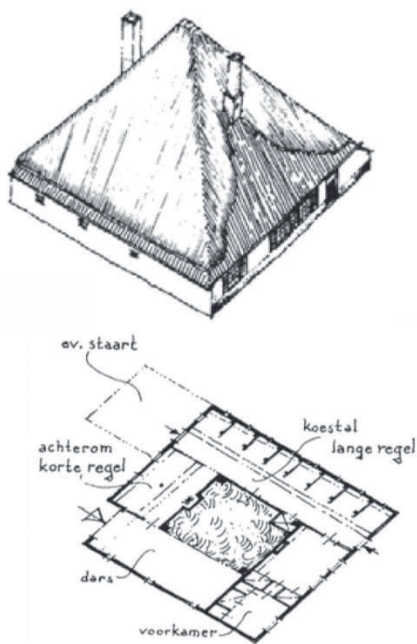
Topografische kaart, omstreeks 1900 met rood omcirkeld indicatief de planlocatie

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. Op de kaart van 1980 zijn nog wat grootschaliger boomgaarden te zien, maar die zijn anno nu weer grotendeels verdwenen.



Topografische kaart, omstreeks 1980 met in rood omcirkeld indicatief de planlocatie

Het huidige erf aan de Spanbroekerweg 222 bestaat uit een karakteristieke Noord-Hollandse normaalstolp met erachter en ernaast een aantal grote en kleine schuren / stallen behorende bij het agrarische bedrijf. De stolpboerderij is vanuit meerdere zijden goed waarneembaar, behalve aan de zijde van de grote ligboxenstal. Deze stal is wel dominant aanwezig, is vast gebouwd aan de stolp en doet in die zin afbreuk aan het beeld. Behalve de stolp is de bebouwing op het erf cultuurhistorisch gezien niet waardevol.



Bron: kansen voor de stolp in Noord-Holland, mooi Noord-Holland, 2015

2.2 Bestaande situatie

De aan de weg gelegen bedrijfswoning (stolp) is karakteristiek, maar heeft geen monumentale status. De woning wordt bewoond en kan behouden blijven.

Naast deze stolp staat er geen cultuurhistorisch waardevolle bebouwing op het erf. Stolpboerderijen zijn karakteristiek voor deze omgeving en dragen bij aan de historische agrarische identiteit. Doordat de ligboxenstal tegen de stolpboerderij aan gesitueerd is en qua maat nogal afwijkt van de stolp, komt het beeld van de stolpboerderij in de huidige situatie niet optimaal tot zijn recht.

Op de afgebeelde luchtfoto is te zien hoe de stolpboerderij op nummer 222 deel uitmaakt van een ensemble van boerderijen langs de Spanbroekerweg.

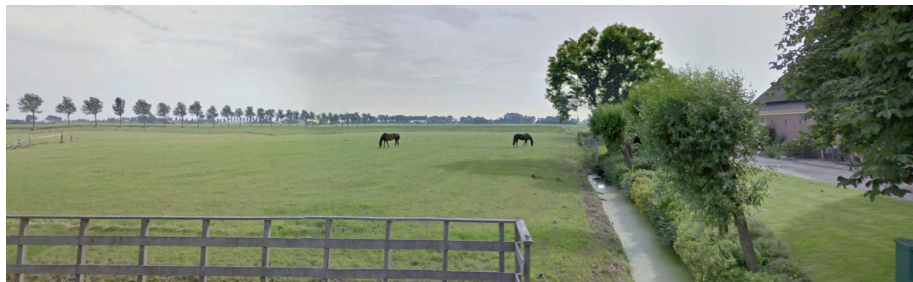
De sloop van de overbodige stallen en schuren biedt de kans de relatie tussen de stolpboerderij met het omliggende landschap te versterken.



Stolpenzwerm langs het lint waar het plangebied deel vanuit maakt



*Zicht op stolpboerderij vanuit noordwesten, de ligboxenstal is dominant aanwezig,
bron foto: Google Streetview*



*Zicht op landschap ten oosten van het plangebied, rechts in beeld de stolpboerderij,
bron foto: Google Streetview*

De bedrijfswoning op nummer 222a is vrij gelegen aan het lint.



Bedrijfswoning aan de Spanbroekerweg 222a

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 melkveehouderij maar verliest zijn functie door een geplande bedrijfsbeëindiging.

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

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

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

Op de locatie staat in totaal circa 1055 m² aan overbodige opstallen en circa 835 m² aan erfverharding. De eigenaar wil de schuren slopen en de erfverharding verwijderen. De stolp op nummer 222 en de bedrijfswoning op nummer 222a wil de eigenaar behouden en deze bestemmingen wijzigen naar wonen.

Beoordeling



Overzicht te verwijderen en te behouden bebouwing

- 1) te behouden karakteristieke stolpboerderij Spanbroekerweg 222
 - 2) te behouden schuur
 - 3) te verwijderen ligboxenstal, circa 850 m²
 - 4) te verwijderen varkensstal, circa 250 m²
 - 5) te verwijderen erfverharding, circa 400 m²
 - 6) te verwijderen kuilplaat, circa 185 m²
 - 7) te verwijderen sleufsilo, circa 250 m²
 - 8) te behouden woning Spanbroekerweg 222a
- a. Uitgezonderd de stolp is er 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 erfbeplanting en daarmee een beter beeld vanuit de omgeving.
 - b. De stolp komt beter tot zijn recht wanneer deze door herontwikkeling vrij komt te liggen, in plaats van omringd door schuren.
Door verbetering van het aanzicht op de locatie (erfbeplanting, verschijningsvorm bebouwing, materiaalgebruik, zichtlijnen op landschap), kan de belevingswaarde met een ontwikkeling op deze plek sterk verbeterd worden.
 - c. Het erf aan de Spanbroekerweg 222 is gelegen aan een bebouwingslint met diverse boerderijen en burgerwoningen en uit verschillende tijdsperiodes en daarmee een geschikte locatie voor de Ruimte voor Ruimte regeling.

2.4 Nieuwe situatie en overwegingen

De nieuwe woning gaat deel uitmaken van het bebouwingslint van de Spanbroekerweg. Het wordt een burgerwoning, passend bij de diverse woningen die in de afgelopen decennia zijn bijgebouwd in het lint. Hij gaat daarmee geen relatie aan met de bestaande stolpboerderij.

De woning is iets verder van de rijweg geplaatst dan de stolpboerderijen aan weerszijden zodat de zichtrelatie tussen deze twee stolpen verbeterd wordt. De grootte en vorm van de aangeduide woning is indicatief. De nieuwe bebouwing

sluit qua schaal en maat aan bij de andere burgerwoningen in het lint. De bestaande verkavelingsrichting vormt de basis voor de oriëntatie van de woning.



Het bestaande slotenpatroon wordt gehandhaafd. Er komen geen nieuwe inritten, waardoor de voorsloot niet verder onderbroken wordt. Via de sloten langs de randen blijft doorzicht naar het achterliggende open landschap vanaf de rijweg, zoals dat in het verre verleden ook het geval was.

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.



Herinrichtingsschets plangebied Spanbroekerweg 222, Spanbroek

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. De bestemming van de stolp en de woning op nummer 222a dient omgezet te worden naar wonen.

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 nieuwe woonkavel, de bestaande stolp en de bestaande bedrijfswoning op nummer 222a.

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.

Conclusie

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.

Beoordeling en conclusie

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).

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.



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.

Beoordeling en conclusie

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.

Beoordeling en conclusie

Binnen het plangebied worden twee bestaande bedrijfswoningen omgezet naar de bestemming 'wonen' en wordt er een nieuwe woning toegevoegd in ruil voor de sloop van bijgebouwen 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.

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.

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 overstrooming 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 woningbouw in het landelijk gebied. Dit is in principe niet toegestaan. Wel zijn nieuwe woningen toegestaan wanneer sprake is van functiewijziging of bij toepassing van een ruimte-voor-ruimte regeling (artikel 16 PRV). In dit plan is dit laatste het geval.



Aan het toepassen van een ruimte-voor-ruimte regeling geldt als voorwaarde dat er sprake moet zijn van de sloop van storende agrarische bebouwing en dat er door de woningbouwontwikkeling een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit wordt gerealiseerd.

Beoordeling en conclusie

In artikel 16 is de mogelijkheid van nieuwe woningen ter compensatie van de sloop van storende agrarische bebouwing opgenomen. De provincie heeft de nadere eisen ten aanzien van de ruimte-voor-ruimte regeling verder uitgewerkt in de Uitvoeringsregeling Ruimte voor Ruimte (in werking getreden 14 januari 2015). Ten aanzien van dit project is eind 2018 door de provincie (expertteam Ruimte voor Ruimte) positief geadviseerd (zie bijlage 2). Toepassing van de ruimte-voor-ruimte regeling is daarmee toepasbaar. Daarnaast is de ruimtelijke kwaliteit verantwoord in het opgestelde beeldkwaliteitsplan (zie bijlage 1). Het plan is hiermee niet in strijd met de Structuurvisie en de Verordening.

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 zeekleilandschap van West-Friesland Midden. Hierbij komen uitgangspunten aan bod vanuit de ligging in het oude zeekleilandschap 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

- het lint heeft een duidelijke relatie met het omliggende landschap
- het lint en de structuurdragen (weg/dijk/vaart) vormen een samenhangend geheel
- ontwikkelen passend bij het karakter en de identiteit van het lint

3. Stolpenstructuur

- de stolpenstructuren blijven intact en herkenbaar in het landschap
- de samenhang binnen de stolpenstructuur is uitgangspunt
- blijf de karakteristiek van het type stolpenstructuur trouw

Beoordeling en conclusie

De karakteristieke stolp aan de Spanbroekerweg 222 komt beter tot zijn recht wanneer deze door herontwikkeling vrij komt te liggen, in plaats van omringd door schuren.

Door verbetering van het aanzicht op de locatie (erfbeplanting, verschijningsvorm bebouwing, materiaalgebruik, zichtlijnen op landschap), kan de belevingswaarde met een ontwikkeling op deze plek sterk verbeterd worden. 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.

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.



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 uitvoerig 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 woningbehoefte (WB) in Westfriesland totaal en specifiek per gemeente volgens deze prognose.

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

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

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

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



Beoordeling en conclusie

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

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie Opmeer 2025 (2012)

In 2012 heeft de raad van Opmeer haar Structuurvisie 2025 vastgesteld. In deze structuurvisie zijn de verschillende ambities en ontwikkelingen op elkaar afgestemd en ruimtelijk vertaald. Het biedt een kader voor op te stellen ruimtelijke plannen en voor ondersteunende beleidsnota's.

De structuurvisie vervangt het 'intergemeentelijke structuurplan gemeenten Obdam, Wester-Koggenland en Opmeer'.

Beoordeling en conclusie

In de lintbebouwing in de gemeente worden geen nieuwe ontwikkelingen voorgestaan. Als uitzondering hierop gelden kleinschalige initiatieven in de bestaande bebouwing op basis van de ruimte-voor-ruimte regeling. Dit is ook als zodanig door vertaald naar het bestemmingsplan (zie paragraaf 3.3.3). Het plan beoogt het wijziging van een agrarische bestemming naar een woonbestemming. Twee (agrarische) bedrijfswoningen worden omgevormd naar (burger) woningen en er wordt een extra nieuwe (burger) woning toegevoegd in ruil voor sloop van voormalige agrarische opstallen en erfverharding. De ontwikkeling past in zowel het beleid van de provincie (zie paragraaf 3.2.1) en dat van de gemeente. Het plan is hiermee passend binnen de structuurvisie.

3.3.2 Beleidsnotitie Functieverandering van Agrarisch naar Wonen (2013)

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

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

De beleidsnotitie gaat in op bovenstaande vragen. Als ervoor gekozen wordt om een woonbestemming te geven aan de voormalige agrarische bedrijfswoning betekent dit dat de grootste aanpassing zit in het kaartbeeld van de betreffende locatie. Aan de hand van de in de notitie genoemde criteria wordt besloten waar de bestemmingsgrenzen van de woonbestemming komen te liggen.

De oppervlakte van de woonkavel bedraagt maximaal 2.500 m² waarbij tevens geldt dat de maximale diepte, gemeten vanaf de achtergevel, maximaal 50 meter mag zijn.

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

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

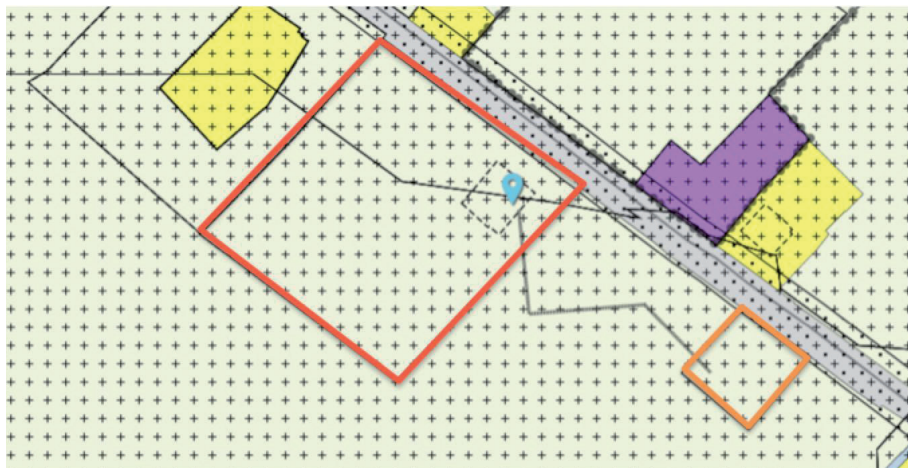
Op het perceel van de voormalige bedrijfswoning staan naar alle waarschijnlijkheid meer bijgebouwen dan is toegestaan in de woonbestemming (150 m²). Teneinde de sloop van de overvloedige bedrijfsbebouwing af te dwingen, wordt in het bestemmingsplan een saneringsregeling opgenomen. Dit is in dit bestemmingsplan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

Dit beleid is zowel vertaald in het bestemmingsplan Landelijk Gebied Opmeer 2014 als in de woonbestemming van dit wijzigingsplan. 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 beide locaties binnen het plangebied geldt de enkelbestemming ‘Agrarisch’ met een bouwvlak plus een dubbelbestemming ‘Waarde-Archeologie 4’.



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

Het plangebied geldt een dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie 4'. Om te kunnen bouwen dient er bij een project dat een oppervlakte van meer dan 2.500 m² behelst en waarbij dieper dan 0,4 meter onder maaiveld wordt gegraven een archeologisch rapport dan wel een quickscan van Archeologie West-Friesland te worden overlegd.

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor de uitoefening van agrarische bedrijven. Het gebruik als 'Wonen' en het toevoegen van een woning passen daar niet onder, zodoende is het plan in strijd met het bestemmingsplan. Wel is in het bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om onder voorwaarden de bestemming te wijzigen naar 'Wonen' en onder voorwaarden (een) extra woning(en) te kunnen bouwen.

Onderzoek Per voorwaarden wordt onderstaand getoetst of aan de wijzigingsbevoegdheid 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 woning. 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 Spanbroekerweg	2.4 + BKP + verbeelding
43.5 sub e	Het bepaalde in bestemming 26 (Wonen) is van overeenkomstige toepassing	In de regels wordt verwezen naar het moederplan. In de verbeelding wordt de bestemming wonen vastgelegd	2.4 regels + verbeelding

Het wijzigen van de agrarische bestemming naar een woonbestemming levert geen strijdigheid op met de voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid.

Conclusie

Aan alle voorwaarden kan worden voldaan.

De dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie 4' levert tevens geen strijdigheid op voor het wijzigen van de bestemming van de bestaande bedrijfswoningen 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 opstrekende 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.

Voor het plan is evenwel een specifiek beeldkwaliteitsplan opgesteld dat het welstandsbeleid vervangt. De nieuwe woning zal aansluiten bij de andere burgerwoningen langs de Spanbroekerweg. Deze zijn heel divers. In het beeldkwaliteitsplan zijn de volgende randvoorwaarden opgenomen:

Uitstraling

- Voorzijde woning is gericht naar de Spanbroekerweg.
- De woning is terughoudend zodat de Stolpboederijen aan weerszijden de aandacht krijgen.

Vormgeving

De hoofdmassa heeft een eenvoudige en eenduidige hoofdvorm.

Op- en aanbouwen zijn ondergeschikt aan hoofdmassa of maken onderdeel uit van het ontwerp.

De hoofdmassa bestaat uit 1 bouwlaag met zadeldak of mansardekap.

De vormgeving van het bijgebouw sluit aan op de vormgeving van het woonhuis.

Materiaal en kleurgebruik

- Materialen en kleuren zijn terughoudend, passend bij het karakter van het lint met een voorkeur voor baksteen in donkere aardtinten met een beperkte nuancering en houten kozijnen en betimmeringen;
- Dakbedekking met keramische pannen en / of riet.

Detailering

- De detailering ondersteunt de vormkarakteristiek;
- De architectonische uitwerking en detailering zijn zorgvuldig, afwisselend en evenwichtig;
- Elementen in de gevel zoals deuren en ramen in een logische verhouding tot elkaar en de gevel als geheel plaatsen.

Conclusie

Het welstandsbeleid biedt wel 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. Omdat er specifiek voor dit plan een beeldkwaliteitsplan is opgesteld en deze onderdeel zal zijn van het vaststellen van dit wijzigingsplan vervangt dit het gemeentelijk welstandsbeleid. Bij het ontwikkelen van de nieuwe woning zal aan het beeldkwaliteitsplan worden getoetst.

3.3.5 Verordening geurhinder en veehouderij gemeente Opmeer 2012

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

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

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

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

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

Onderzoek en conclusie

3.3.6 Nota parkeernormen gemeente Opmeer

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

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

Met deze beleidsregels wordt duidelijkheid en rechtszekerheid geboden aan bouwaanvragers en belanghebbenden.

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

Onderzoek en conclusie



4. Milieu- en omgevingsaspecten

4.1 Milieu-aspecten

4.1.1 Besluit milieueffectrapportage (m.e.r.)

Algemeen

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

Beoordeling

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

Conclusie

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

4.1.2 Milieuzonering

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

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

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

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

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



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

Richtafstandenlijsten

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

*Twee omgevingstypen:
rustige woonwijk en
gemengd gebied*

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

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



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

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

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

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

Beoordeling

Het gebied mag worden gerangschikt als gemengd gebied. Er bevinden zich in de directe omgeving meerdere typen bedrijven (o.a. akkerbouw, veehouderij, nutsvoorziening en horeca). In de nabijheid van het plan bevinden zich de volgende bedrijven:

Ten noord-westen van het plangebied is aan de Spanbroekerweg 227 een akkerbouwbedrijf of een bestaand veehouderijbedrijf met een grondgebonden agrarische bedrijfsvoering toegestaan. Het betreft hier om een voormalig melkrundveehouderij en tulpenkwekerij.

De tulpenkwekerij behoort tot milieucategorie 2, waarvoor een richtafstand geldt van 10 meter. Het bedrijf ligt op meer dan 40 meter afstand tot de dichtstbijzijnde woning die het plangebied betreft (de nieuw te bouwen woning).

Tevens is er voldoende afstand tussen het plangebied en de stallen (25 meter) en het emissiepunt (50 meter). De woningen bevinden zich op grotere afstand dan het plangebied. De afstanden tussen de woningen uit het plangebied en de bedrijfsmogelijkheden van Spanbroekerweg 227 zijn daarmee voldoende.

Ten noord-oosten van de tweede bedrijfswoning (Spanbroekerweg 222a) is op meer dan 60 meter een nutsvoorziening en op meer dan 125 meter een horecabedrijf gelegen. Ook deze afstanden zijn ruimschoots voldoende tussen woning en bedrijfsmogelijkheden.



RD-coördinaten
127195, 522915
Afstand
50.7 m
Oppervlakte
0 m ²

Uitsnede verbeelding met daarin getekend de afstand tussen plangebied en stallen van het perceel Spanbroekerweg 227.

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

Conclusie

4.1.3 Externe veiligheid

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

Algemeen

Ten aanzien van (beperkt) kwetsbare objecten binnen de het invloedsgebied van risicovolle activiteiten moet een bestuurlijke verantwoording plaatsvinden van het groepsrisico.

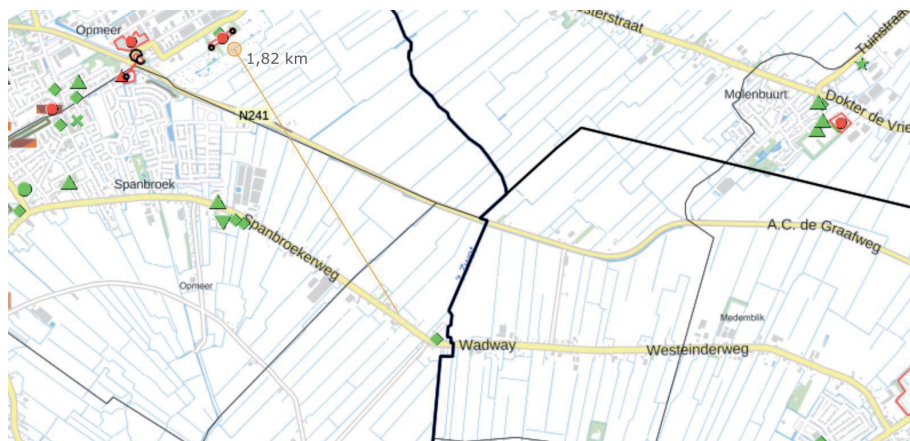
De verantwoording bevat de volgende elementen:

- 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 worden twee bestaande bedrijfswoningen omgezet naar de bestemming 'wonen' en wordt er een nieuwe woning toegevoegd. Binnen het plangebied worden er daardoor drie kwetsbare objecten toegevoegd aan het gebied.

Het plangebied bevindt zich niet binnen de 10-6 contour van een gevaarlijke inrichting, buisleiding of route gevaarlijke stoffen. Evenmin bevindt het plangebied zich het plangebied 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 rood omcirkeld de omgeving van het plangebied

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

4.1.4 Bodem

Algemeen 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.

Beoordeling Voor het plangebied is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd door Landview bodemonderzoek verricht voor het plangebied. In bijlage 4 van deze toelichting is dit onderzoek opgenomen. In de bodem zijn geen verontreinigingen aangetroffen.

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

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.

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.

Wettelijk kader

Het plangebied ligt in de geluidszone van de Spanbroekerweg. Hiervoor geldt een maximum snelheid van 60 km per uur. De weg heeft dus een geluidszone (250 meter) en het plangebied ligt hier binnen. In het kader van het aspect geluid is de geluidskaat van de gemeente Opmeer geraadpleegd. Op de kaart wordt het gemiddelde geluidsniveau op de gevel van woningen langs wegen aangegeven.

Beoordeling

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

Uit de kaart blijkt dat met de ligging van de nieuwe (burger)woningen de voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt overschreden. De maximale ontheffingswaarde van 63 dB wordt echter niet overschreden. Maatregelen om de geluidsbelasting te reduceren zijn niet mogelijk, gewenst en/of doelmatig. Voor de nieuw te bouwen woning dient dan ook een besluit hogere waarde te worden vastgesteld.

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 dus een besluit hogere waarde nodig. Hiervoor dient de geluidsbelasting bekend te zijn. Om deze te berekenen is een geluidsonderzoek uitgevoerd door Rho Adviseurs voor de Leefomgeving. Dit onderzoek is als bijlage 5 bij de toelichting toegevoegd. Uit dit onderzoek blijkt dat de maximaal berekende geluidbelasting inclusief aftrek artikel 110g Wgh 51 dB. De geluidbelasting als gevolg van de Spanbroekerweg overschrijdt derhalve de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. De maximale ontheffingswaarde van 63 dB wordt niet overschreden. Eventuele maatregelen ter reductie van de geluidbelasting zijn niet mogelijk/doelmatig of stuiten op overwegende bezwaren van stedenbouwkundige, verkeerskundige, vervoerskundige, landschappelijke en financiële aard. Omdat de maximale ontheffingswaarde van 63 dB niet wordt overschreden is een besluit hogere waarden voor te bereiden voor 1 woning nodig.



Conclusie

Vanuit de Wgh zijn er, (met inachtneming van de vast te stellen hogere waarden), geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling. Wel dient een procedure hogere waarde wegverkeerslawaaï gevolgd worden. Deze is tezamen met het wijzigingsplan gevolgd (zie bijlage 8). Het aspect 'geluid' vormt geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

Wettelijk kader

4.1.6 Luchtkwaliteit

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

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

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

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

tuin- en akkerbouw) is dit gekwantificeerd in de ministeriële regeling NIBM. Bij woningen ligt de grens op 1.500 bij één ontsluitingsweg.



Het plan beoogt het wijziging van een agrarische bestemming naar een woonbestemming. Twee (agrarische) bedrijfswoningen worden omgevormd naar (burger) woningen en er wordt een extra nieuwe (burger) woning 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.

Beoordeling

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} , $PM_{2,5}$ of NO_2).

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

Conclusie

4.2 Omgevingsaspecten

4.2.1 Water

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

Beleid

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

Eurpoees beleid



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 stroomgebied-beheersplan 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.

Keur en algemene regels



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 6 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 ganzenoeragegebied. Daarnaast kunnen natuurgebieden of andere gebieden die essentieel zijn voor het behoud van bepaalde flora en fauna, aangewezen worden als Europees vogelrichtlijn- en/ of habitatrichtlijngebied (Natura 2000). De verplichtingen uit de Vogel- en Habitatrichtlijn zijn in Nederland opgenomen in de Wet natuurbescherming. Ook de bescherming van individuele plant- en diersoorten is geregeld in deze wet.

Er is een quickscan door Bureau Aandacht Natuur uitgevoerd voor dit plan. Deze quickscan is opgenomen in bijlage 3.



Beoordeling Gebiedsbescherming

Gezien de ligging van de projectlocatie in het open agrarische gebied, de aard van de plannen en de minimale afstand van circa 7,2 kilometer tot het dichtstbijzijnde Natura 2000 gebied, 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) NNN, 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.

Flora

Soortenbescherming

Met betrekking tot de aanwezige flora zijn geen beschermde plantensoorten aangetroffen binnen het plangebied. Aan de hand van huidige verspreidingsgegevens (FLORON/NDFF, 2017) en groeiplaatsomstandigheden van beschermde plantensoorten, is tevens het voorkomen van, binnen de Wet Natuurbescherming, beschermde plantensoorten binnen de projectlocatie niet te verwachten. Gezien de aanwezige terreintypen binnen de projectlocatie, is een nader onderzoek naar beschermde plantensoorten of een ontheffingsaanvraag in het kader van de Wet Natuurbescherming niet aan de orde.

Vogels

Voor alle beschermde inheemse (ook de algemeen voorkomende) vogelsoorten geldt vanuit de Wet Natuurbescherming een verbod op handelingen die nesten of eieren beschadigen of verstoren. In de praktijk betekent dit dat storende werkzaamheden alleen buiten het broedseizoen uitgevoerd mogen worden. Handelingen die een vaste rust- of verblijfplaats van beschermde vogels verstoren zijn eveneens niet toegestaan. Nestlocaties van boomvalk, buizerd, gierzwaluw, grote gele kwikstaart, havik, huismus, kerkuil, oehoe, ooievaar, ransuil, roek, slechtvalk, sperwer, steenuil, wespandief en zwarte wouw worden gezien als een jaarrond beschermde vaste rust- en verblijfplaats. Voor de verstoring van deze verblijfplaatsen en belangrijk leef- of foerageergebied is ook buiten het broedseizoen een ontheffing noodzakelijk. Mogelijke nestlocaties van vogelsoorten met een jaarrond beschermde vaste rust- en verblijfplaats of sporen die wijzen op hun aanwezigheid zijn niet waargenomen op of rond de projectlocatie. Met de voorgenomen herindeling van het erf en de sloop van de agrarische bedrijfsgebouwen, wordt niet verwacht dat nesten of het leefgebied van vogelsoorten met een jaarrond beschermde vaste rust- en verblijfplaats worden verstoord. Tevens wordt niet verwacht dat met de voorgenomen herindeling van de projectlocatie de landelijke staat van instandhouding ten aanzien van in het gebied aanwezige vogelsoorten in het geding is. Nader onderzoek of de aanvraag tot ontheffing voor (één van) deze soorten is dan ook niet aan de orde.



Zoogdieren

Met uitzondering van vleermuizen worden uitsluitend enkele algemeen voorkomende zoogdieren verwacht binnen de projectlocatie. Voor de algemeen voorkomende beschermde soorten geldt de algemene vrijstelling bij een ruimtelijke ingreep en/of bestendig beheer.

Aan de hand van de (huidige) literatuurgegevens en habitatvoorkeuren, kan met uitzondering van kleine marterachtigen en vleermuizen, het voorkomen van andere, zwaar beschermde zoogdiersoorten op het erf worden uitgesloten.

Met betrekking tot kleine marterachtigen ontbreekt geschikt leefgebied op en rond het erf, aangezien een erfbeplanting of andere geschikte groenstructuren op en rond het erf grotendeels ontbreken.

Aangezien opgaande landschapselementen of groenstructuren binnen en rondom het plangebied ontbreken, wordt er tevens vanuit gegaan dat de projectlocatie een beperkte functie heeft voor vleermuizen. Daarbij bevat de te slopen agrarische bebouwing geen toegankelijk spouwmuren en bestaat de dakbedekking uit asbest golfplaten. Ook de kopgevels van de stal zijn bekleed met metalen damwandplaten. Hiermee is de te slopen bebouwing niet geschikt als verblijfplaats voor vleermuizen. Aangezien de stolp binnen de plannen in de huidige staat behouden blijft, is voor de voorgenomen sloop en herindeling van het erf een aanvullend onderzoek of een ontheffing in het kader van de Wet Natuurbescherming naar het voorkomen van vleermuizen niet noodzakelijk.

Amfibieën

Met betrekking tot amfibieën zijn enkele algemeen voorkomende beschermde soorten te verwachten. Voor deze soorten geldt een vrijstelling bij een ruimtelijke ingreep of bestendig beheer. Echter geldt voor deze soorten te allen tijde de zorgplicht zoals bedoeld in Wet Natuurbescherming. Gezien de voorgenomen plannen wordt echter niet verwacht dat de werkzaamheden een effect zullen hebben op de (lokale) populatie van algemeen voorkomende amfibieën.

Verder is aan de hand recente verspreidingsgegevens bekend dat de beschermde rugstreeppad voorkomt in dit deel van West-Friesland.

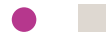
Echter ontbreekt in de huidige situatie geschikt leefgebied voor de soort.

In het kader van de voorgenomen plannen is een nader onderzoek of een ontheffingsaanvraag met betrekking tot rugstreeppad dan ook niet noodzakelijk.

Overige beschermde soorten

Andere beschermde soorten dan hierboven genoemd worden niet verwacht binnen de projectlocatie. Nader onderzoek naar het voorkomen van andere beschermde soorten is dan ook niet noodzakelijk. Echter kunnen veranderingen in de situatie binnen het plangebied of in de planvorming altijd leiden tot andere inzichten en daarmee tot wijziging van deze conclusies. Mogelijk kunnen gedurende het planproces of de werkzaamheden zich nieuwe soorten gaan vestigen. Bij constatering van een beschermde soort tijdens de voorgenomen activiteiten blijft het alsnog noodzaak om maatregelen te nemen of ontheffing aan te vragen voor deze soort(en).

Houtopstanden, die vallen onder het beschermingsregime van de Wet Natuurbescher- ming, zijn niet aanwezig binnen het plangebied. Een nadere toetsing, uitwerking of kapmelding ten aanzien van houtopstanden is dan ook niet aan de orde.



Houtopstanden

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

Conclusie

4.2.3 Archeologie

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

Voor het plangebied geldt een dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie 4'. Om te kunnen bouwen dient er bij een project dat een oppervlakte van meer dan 2.500 m² behelst en waarbij dieper dan 0,4 meter onder maaiveld wordt gegraven een archeologisch rapport dan wel een quickscan van Archeologie West-Friesland te worden overlegd.

Voor het perceel is een quickscan opgesteld door Archeologie West-Friesland. De quickscan is opgenomen in bijlage 7. Op het perceel Spanbroekerweg 222 staan een stolpboerderij en verschillende bijgebouwen. De bijgebouwen zullen (deels) worden gesloopt en hiervoor in de plaats staat het bouwen van een nieuwe woning en een bijgebouw in de planning (samen ca. 185 m²). Het plangebied valt binnen het historisch dorpslint van Spanbroek. Voor dit lint geldt op de concept-beleidskaart archeologie een vrijstellingsgrens van 100 m². Deze grens zal worden overschreden. De grens van 2.500 m² uit het bestemmingsplan zal niet worden overschreden. De dorpen Wadway en Spanbroek ontstaan in de 11de of 12de eeuw. Langs het lint geldt een hoge waarde voor vindplaatsen uit de Middeleeuwen en Nieuwe Tijd. Op de oudste kaart van het gebied, uit ca. 1647, lijkt al bewoning aanwezig te zijn op de locatie van het plangebied.

Beoordeling

Gezien de relatief geringe omvang van de nieuwbouw, is indien de (grondroerende) plannen ongewijzigd blijven, nader archeologisch onderzoek in het kader van de Archeologische Monumentenzorg niet noodzakelijk. De voorgenomen ingreep is daarmee vrijgesteld van archeologisch onderzoek. Ten behoeve van het doen van waarnemingen dient wel in de

Conclusie



omgevingsvergunning te worden opgenomen dat Archeologie West- Friesland toekomstige graafwerkzaamheden wil monitoren. Dit zal worden uitgevoerd. Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

4.2.4 Cultuurhistorie

Algemeen

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

Beoordeling

In hoofdstuk 2 inclusief bijlage 1 Beeldkwaliteitsplan en paragraaf 4.2.3 inclusief bijlage 7 quickscan archeologie is reeds ingegaan op de geschiedenis. Hierin is onderbouwd dat de cultuurhistorische waarden van de locatie niet worden aangetast.

Conclusie

Cultuurhistorie vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

4.2.5 Verkeer en parkeren

De ontsluiting van het plangebied vindt plaats via de Spanbroekerweg. De gemeente is eigenaar/wegbeheerder van deze weg. De weg leidt in westelijke richting naar Spanbroek en Opmeer en in oostelijk richting naar Wognum. Via de kern Wognum is de Rijksweg A7 bereikbaar. De twee bestaande bedrijfswoningen zijn ontsloten via uitritten op de weg. Bij de toekomstige extra woning wordt een nieuwe in- en uitrit aangelegd. De verkeerssituatie ter plaatse is overzichtelijk. Vanuit de in- en uitrit is voldoende zicht op de weg.

De Spanbroekerweg heeft ruim voldoende capaciteit voor de verkeersafwikkeling van drie extra woningen. 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.

Conclusie

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

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.



In of nabij het plangebied lopen geen hoofdkabels. Ook liggen er geen relevante zones over het plangebied. Het aspect kabels en leidingen vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit plan.

Beoordeling en conclusie

4.2.7 Duurzaamheid

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

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

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

Beoordeling en conclusie

5. Economische uitvoerbaarheid

5.1 Inleiding

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

5.2 Beoordeling plan

Financiële haalbaarheid

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

Grondexploitatie

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

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

Planschade

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

5.3 Conclusie

De economische uitvoerbaarheid van het plan is voldoende aangetoond.

6. Juridische regeling



6.1 Planonderdelen

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

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

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

Verbeelding

De planregels zijn verdeeld over 4 hoofdstukken:

1. Inleidende regels.
Het hoofdstuk "inleidende regels" bestaat uit een tweetal artikelen te weten de begrippen en de wijze van meten. In de begripsbepaling worden begrippen waar nodig beschreven om interpretatieproblemen te voorkomen. Veelal worden begrippen gedefinieerd die in de planregels worden gebruikt en daar een bijzondere betekenis hebben, die afwijkt van of niet voorkomt in het "normale" spraakgebruik. Wanneer een begrip niet opgenomen is in de begripsomschrijvingen/-bepalingen en er ontstaat een interpretatieprobleem dan is het normale spraakgebruik richtinggevend. De begripsomschrijvingen/-bepalingen zijn niet uitputtend bedoeld.

Planregels



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

2. Bestemmingsregels.

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

3. Algemene regels.

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

4. Overgangs- en slotregels.

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

Toelichting

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

6.2 De bestemmingen

6.2.1 Planvorm

Het bestemmingsplan Landelijk Gebied Opmeer 2014 heeft een conserverend karakter met de nodige flexibiliteit via een wijzigings- en afwijkingsbevoegdheden. Voor dit plangebied wordt gebruik gemaakt van de wijzigingsbevoegd-

heden waarbij de planvorm van het wijzigingsplan aansluit bij het bestemmingsplan Landelijk Gebied Opmeer 2014 waarmee de ruimtelijke kwaliteit in het gebied als zodanig kan worden versterkt.



6.2.2 De verbeelding

Op de verbeelding zijn de drie 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 4” toegevoegd.

Tenslotte is de specifieke bouwaanduiding “Stolp” opgenomen voor het perceel Spanbroekerweg 222, analoog aan het bestemmingsplan Landelijk Gebied Opmeer 2014, extra regels van toepassing zijn.

6.2.3 Regels

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

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

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

Inleidende regels

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.

Bestemmingsregels

Agrarisch

De agrarische bestemming is bedoeld voor de uitoefening van agrarische bedrijven. Voor de agrarische gronden in dit wijzigingsplan is er geen



mogelijkheid meer tot het bouwen van gebouwen wegens het ontbreken van een bouwvlak.

Typen bedrijven

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

De reizende bollenkraam

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

Wonen

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

Het is onder voorwaarden toegestaan aan-huis-gebonden-beroep uit te oefenen binnen hoofdgebouwen tot een maximum van 30% van het vloeroppervlak van de woning, met een absoluut maximum van 40 m². Onder aan huis gebonden beroepen valt ook internetdetailhandel. Hieronder wordt verstaan een internetwinkel met daarbij behorende opslag en logistiek. Een fysieke 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 woning (de woning die wordt toegevoegd) is er naast het bestemmingsvlak ook een bouwvlak opgenomen. Vanwege de stedenbouwkundige eisen (vergroten zichtbaarheid stolpen Spanbroekerweg 220 en 222) is hiervoor gekozen.



Waarde - Archeologie 4

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 2.500 m², moet een archeologisch rapport worden overlegd, waaruit blijkt dat de aanwezige archeologische waarden niet wezenlijk worden geschaad.

Voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden die dieper dan 40 cm beneden peil plaatsvinden en tevens een oppervlakte van meer dan 2.500 m² bedragen, geldt een vergunningplicht. Het betreft onder andere werken en werkzaamheden zoals diepploegen en het scheuren van grasland of het aanbrengen van diepwortelende beplanting. Werkzaamheden in het kader van het normale beheer en onderhoud zijn uitgezonderd van de vergunningplicht. Opgemerkt wordt dat het aanbrengen van drainage en het scheuren van grasland in ieder geval niet behoren tot werkzaamheden in het kader van het normale beheer en onderhoud.

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.

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.

Antidubbeltelregel

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 bouwregels

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

Algemene gebruiksregels

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

Algemene afwijkingsregels



om van de voorgeschreven maten en percentages af te wijken, maar ook om het bouwvlak te overschrijden. Bij dit laatste wordt met name gedacht aan het ruimte en flexibiliteit bieden ten behoeve van toekomstige bebouwing die binnen de woonbestemming wordt ontwikkeld. De omgevingsvergunning wordt overigens alleen verleend wanneer hiermee geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan aspecten als het straat- en bebouwingsbeeld, de verkeersveiligheid en de woon- en milieusituatie van aangrenzende percelen. Verder is een afwijking mogelijk om een bestaande woning door een stolp te vervangen.

Algemene wijzigingsregels

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

Algemene procedureregels

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

Overgangs- en slotregel

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

7. Maatschappelijke uitvoerbaarheid



7.1 Overleg

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

7.2 Zienswijzen

Op de procedure is afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht van toepassing. In navolging hiervan is het ontwerpbesluit voor zes weken ter inzage gelegd. Een ieder heeft in deze periode zienswijzen in kunnen dienen. Hier is geen gebruik van gemaakt.

7.3 Conclusie

De maatschappelijke uitvoerbaarheid is voldoende aangetoond.