

21 september 2017

TOELICHTING

Inhoud

1.	Inleiding	1.
2.	Planbeschrijving	2.
2.1	Bestaande situatie	2.
2.2	Toekomstige situatie	3.
2.3	Beeldkwaliteit	4.
2.3.1	Stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing	4.
2.3.2	Het bouwplan	4.
2.3.3	Het beplantingsplan	4.
3.	Ruimtelijk beleidskader	4.
3.1	Rijksbeleid / Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	4.
3.2	Provinciaal beleid	5.
3.2.1	Relatie met de Wro	5.
3.2.2	Structuurvisie NH 2040	5.
3.2.3	Provinciale Ruimtelijke Verordening	5.
3.2.4	Beeldkwaliteit als onderdeel van het provinciaal beleid	8.
3.3	Regionaal beleid	8.
3.4	Gemeentelijk beleid	8.
3.4.1	Gemeentelijke beleidsnota's	8.
3.4.2	Bestemmingsregelingen oud en nieuw	11.
3.4.3	Gemeentelijke welstandsnota	13.
4.	Milieuaspecten	13.
4.1.	Milieu Effect Rapportage (M.e.r.)	13.
4.2	Cultuurhistorie / Archeologie	13.
4.3	Bodem en grondwater	15.
4.4	Ecologie	15.
4.5	Externe veiligheid	16.
4.6	Geluid	17.
4.7	Luchtkwaliteit	18.
4.8	Water	18.
4.9	Bedrijven en milieuzonering	19.
4.10	Verkeersaspecten	19.
4.11	Kabels en leidingen	19.
4.12	Duurzaamheidsaspecten	19.
5.	Toelichting op de wijze van bestemmen	20.
6.	Uitvoerbaarheid	21
6.1	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	21.
6.2	Economische/financiële uitvoerbaarheid	23.
Bijlage I	Objectcriteria stolp(boerderijen)	
Bijlage II	Conclusies en aanbevelingen bodemonderzoek	
Bijlage III	Conclusies en aanbevelingen quick-scan flora&fauna	
Bijlage IV	Landschappelijke inpassing en beplantingsplan	
Bijlage V	Bevindingen akoestisch aspect	
Bijlage VI	e-mail contact Hoogheemraadschap	
Bijlage VII	Brief B&W besluit d.d. 4 december 2015 inzake principeverzoek	
Bijlage VIII	Overlegreacties	
Bijlage IX	Advies Archeologie West-Friesland d.d. 18 mei 2017	

Leeswijzer

In *hoofdstuk 1* wordt het initiatief beschreven en de aanleiding daarvan.

Vervolgens wordt in *hoofdstuk 2* de planontwikkeling beschreven.

In *hoofdstuk 3* wordt ingegaan op het voor het plangebied relevante rijks-, provinciale en gemeentelijke beleidskader.

Hoofdstuk 4 gaat in op de planologische randvoorwaarden van het plan, zoals o.a. milieu, ecologie, archeologie en water.

In *hoofdstuk 5* wordt de juridische vormgeving van het plan toegelicht.

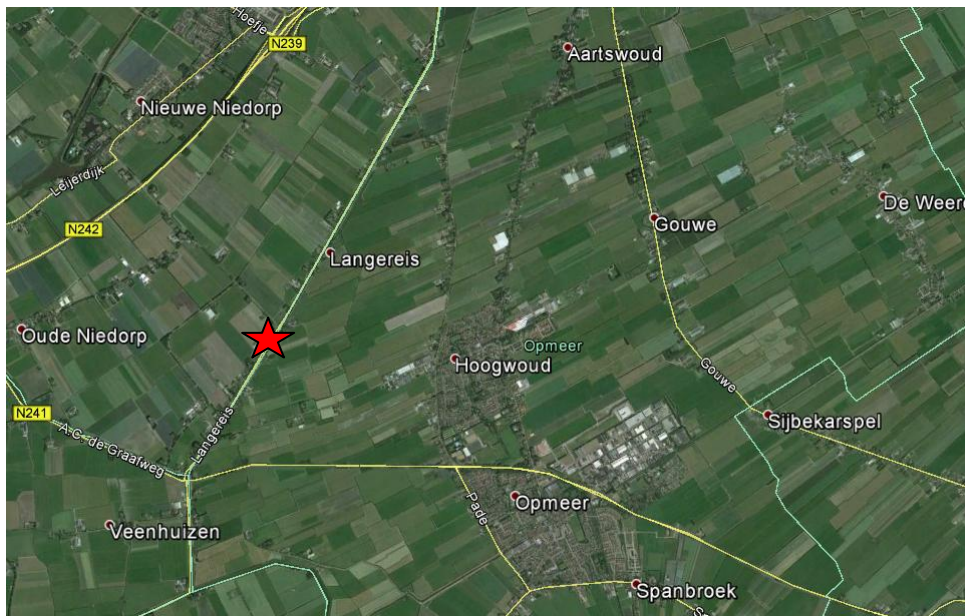
Tenslotte wordt in *hoofdstuk 6* ingegaan op de uitvoerbaarheid van het plan. Daarbij wordt onderscheid wordt gemaakt tussen de economische uitvoerbaarheid en de maatschappelijke uitvoerbaarheid, waarin verslag wordt gedaan van de overleg- en inspraakprocedure.

1. Inleiding

Het initiatief

De heer M. Asper, Barnsteen 10, 1718 DG Hoogwoud is voornemens het bestaande woonhuis Langereis 22 te vervangen door een stolpwooning, in een positie direct ten zuiden van het bestaande woonhuis. Deze ontwikkeling past niet binnen het geldende bestemmingsplan **'Landelijk Gebied Opmeer 2014'**.

Om een en ander mogelijk te maken is er voor de betreffende locatie het onderhavige bestemmingsplan **"Langereis 22 te Hoogwoud"** opgesteld.

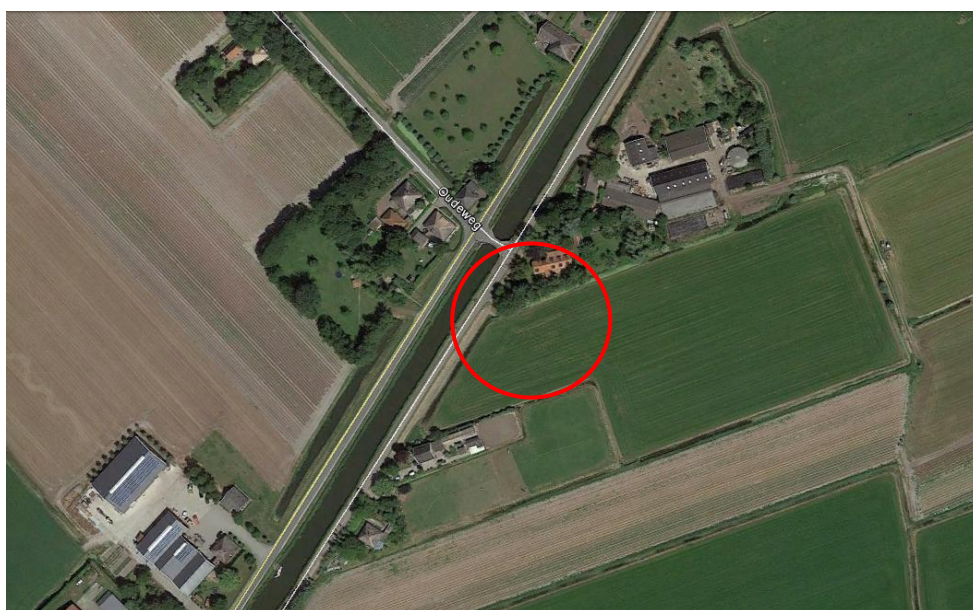


afb. 1 Ligging planlocatie in groter verband (Google Earth)

De planlocatie

De planlocatie ligt aan het lint Langereis op de westflank van de gemeente nabij de grens met de gemeente Hollands Kroon.

De gronden zijn kadastraal bekend als gemeente Opmeer, sectie V, nummers 203/204.



afb. 2 De planlocatie Langereis 22, nabij de Oude Weg

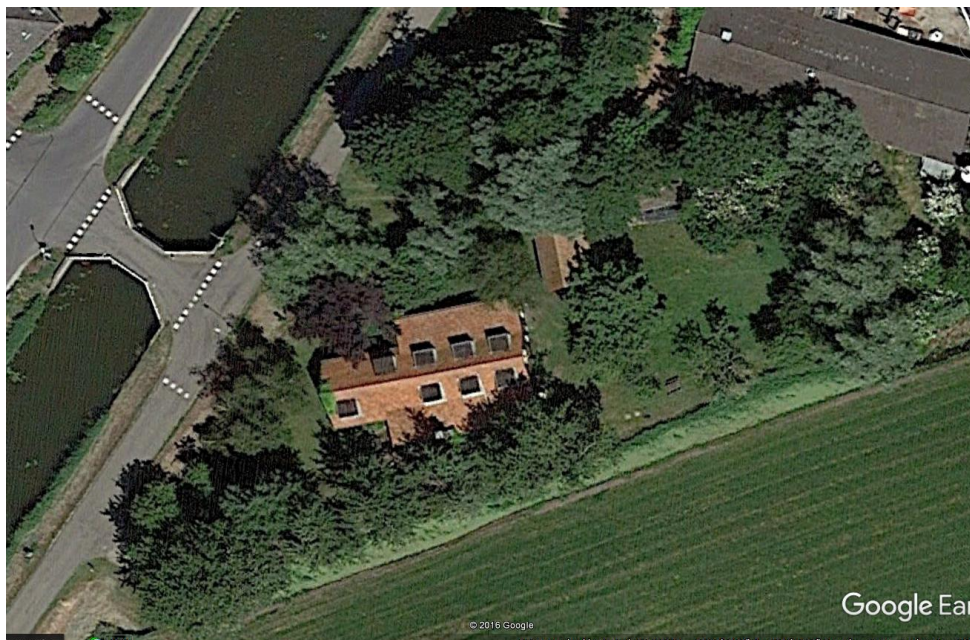
Het extensief bebouwde lint Langereis is een historische ontginningsas uit de 'volle middeleeuwen' en de naastgelegen, parallelle wetering is boezemwater, aangelegd in 1461.

2. Planbeschrijving

2.1 Bestaande situatie

Het betreft een perceel recht tegenover de brug over de wetering, die aansluiting geeft op de Oudeweg. Direct aansluitend op het perceel is aan de doordzijde een veehouderij aanwezig.

Op de locatie staat een woonhuis met bijgebouwen en rondom is veel opgaand groen aanwezig.



afb. 3 De bestaande situatie op het perceel Langereis 22

De staat van de bestaande bebouwing

De bestaande bebouwing kent achterstallig onderhoud en diverse gebreken (vocht, lekkages).

Met name het voorhuis heeft vanwege zijn lage ligging last van optrekkend vocht.

Het metselwerk is op meerdere plaatsen gescheurd.

De sanitaire voorziening is versleten en door het hele pand ontbreekt het aan enige isolatie.

Hiermee is bouwtechnisch én woontechnisch meer dan voldoende reden om het pand te slopen en nieuwbouw te plegen.

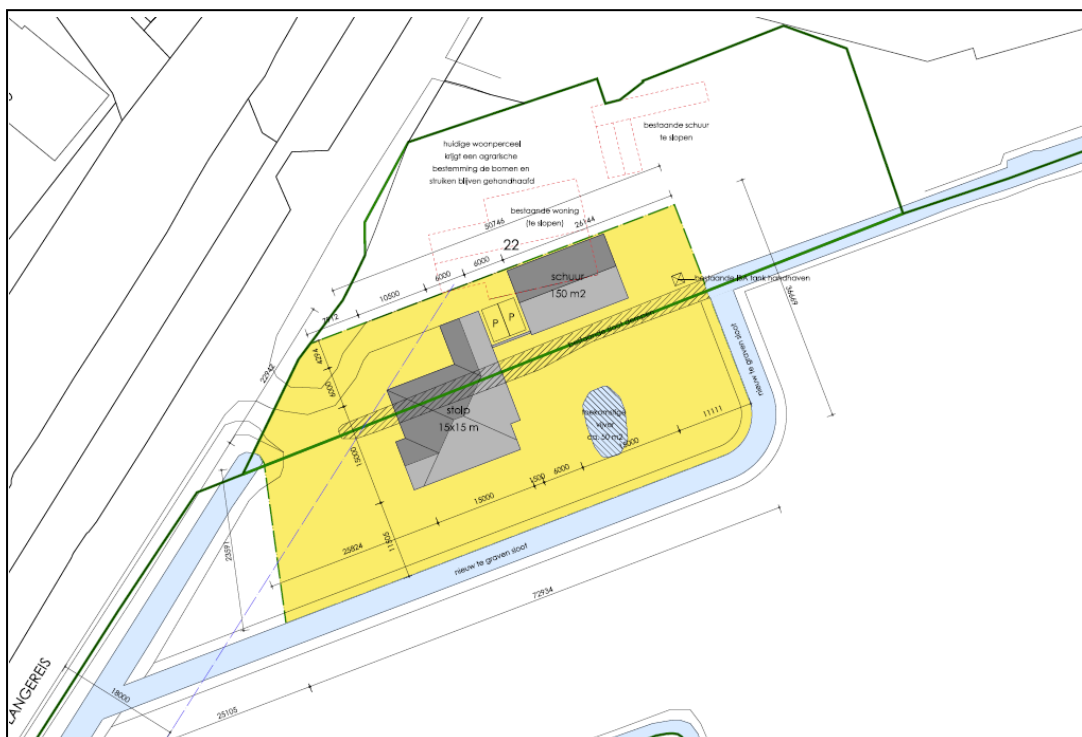


afb. 4 De huidige woning op het perceel Langereis 22

2.2 Toekomstige situatie

Het nieuwe perceel: vorm en omvang

De initiatiefnemer beoogt het slopen van de bestaande woning om vervolgens iets zuidelijker een nieuwe woning te bouwen. In feite vindt slechts een 'verschuiving' plaats van het perceel met de bestemming "Wonen"; het overblijvende deel van het bestaande perceel krijgt een agrarische bestemming.



afb. 5 De nieuwe locatie en directe omgeving met de gewenste plaats voor de stolp.

De omvang van het perceel met de woonbestemming is ca. 2.500 m².

Ter vergelijking: het bestaande perceel is ca. 2.850 m². De oppervlakte van de totale gronden is 28.540 m², waarvan ca. 26.040 m² met agrarische bestemming.

De bestaande sloot aan de noordzijde wordt voor een gedeelte gedempt en aan de west- en zuidzijde wordt een nieuwe sloot gegraven. Het oppervlak van het nieuw te graven water is ca. 500 m².

Voor de ontsluiting van de stolp wordt de bestaande toegang gehandhaafd; voor de toegang van het agrarische perceel dat resteert na de afscheiding van de kavel, wordt een dam gerealiseerd (**afb. 5**).

Bestemming / functie	huidige situatie m ²	toekomstige situatie m ²
Agrarisch	nvt	ca. 2.576
Wonen	ca. 2.850	ca. 2.500
Water	nvt	ca. 540
Totaal	ca. 2.850	ca. 5.616

Overzicht oppervlakte bestemmingen oorspronkelijk en nieuw, waarbij aangetekend dat de maten genoemd bij 'toekomstige situatie' betrekking hebben op de bestemmingen / functies in het plangebied.

2.3 Beeldkwaliteit

2.3.1. Stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing

Van belang voor een goede inpassing is om met de nieuw te bouwen woning aan te sluiten op de ordeningsprincipes van het landschap (omgeving). Voor de onderhavige locatie betekent dit het respecteren van de landschappelijke structuur: de verkavelingrichting en het slotenpatroon. In het onderhavige geval is dit onder een schuine hoek ten opzichte van de Langereis (**afb. 5**).

Ook met de situering van het woonhuis wordt dezelfde richting aangehouden.

Conform de bebouwingskarakteristiek zal het nieuwe woonhuis zich representeren naar de ontsluitingsweg. Eventuele vrijstaande bijgebouwen zullen zich achter de voorgevel-rooilijn bevinden, respectievelijk achter het woonhuis.

2.3.2 Het bouwplan

Het voornemen is een woning te realiseren met een historiserende bouwvorm. Een concreet plan is nog niet voorhanden, maar er zal worden gestreefd naar een stolp waarbij op veel onderdelen de oorspronkelijke karakteristiek zal worden gevolgd conform het gestelde in de "Welstandsnota Opmeer 2011".

Behalve de precieze positionering van het pand op de kavel worden in dit stadium de hoofdvorm en de omvang vastgelegd. De goot- en bouwhoogte (resp. max. 3,50 m' en 12,00 m') zijn inherent aan de stolpvorm. De inhoud van de stolpwoning wordt voorshands gehouden op ca. 1850 m³.

2.3.3 Het beplantingsplan

Conform het Collegebesluit van Burgemeester en wethouders dient met het ontwerp van de woning een inrichtingsplan / beplantingsplan voor het perceel te worden aangeleverd.

Het beplantingsplan moet in samenhang gezien worden met een goede landschappelijke inpassing van de onderhavige ontwikkeling.

In **bijlage IV** is hiertoe een beschouwing opgenomen.

3. Ruimtelijk beleidskader

3.1 Rijksbeleid / Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De "Nota Ruimte, Ruimte voor Ontwikkeling" is met ingang van 14 maart 2012 vervangen door de "Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR).

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte - opgesteld door het ministerie van Infrastructuur en Milieu - is qua sturingsfilosofie een logisch vervolg op c.q. een nadere uitwerking van de Nota Ruimte en geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en is de 'kapstok' voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties. Het Rijk neemt verantwoordelijkheid voor kernopgaven en kerngebieden waar investeringen met rijksmiddelen op nationale schaal in beginsel het meest renderen.

Zo laat het Rijk de verantwoordelijkheid voor de afstemming tussen verstedelijking en groene ruimte op regionale schaal over aan provincies. Daarmee wordt bijvoorbeeld het aantal regimes in het landschaps- en natuurdomein fors ingeperkt.

Daarnaast wordt (boven)lokale afstemming en uitvoering van verstedelijking overgelaten aan (samenwerkende) gemeenten binnen provinciale kaders. Afspraken over percentages voor binnenstedelijk bouwen, Rijksbufferzones en doelstellingen voor herstructurering laat het Rijk los.

Alleen in de stedelijke regio's rondom de mainports (Amsterdam c.a. en Rotterdam c.a.) zal het Rijk afspraken maken met decentrale overheden over de programmering van de verstedelijking.

Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen neemt het Rijk enkel nog een 'ladder' voor duurzame verstedelijking op (gebaseerd op de 'SER-ladder').

De 'ladder voor duurzame stedelijke ontwikkeling' is verankerd in art. 3.1.6 lid 2-4 Bro en moet worden doorlopen als sprake is van een ontwikkeling van 'enige omvang' en het een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' betreft.

Een ontwikkeling als deze, waarbij de woonbestemming 'verschuift', een vrijwel gelijke omvang behoudt en het aantal woningen gelijk blijft, is geen stedelijke ontwikkeling als bedoeld in art. 1.1.1 lid 1 aanhef en onder i Bro (ABRvS 24 december 2014).

Gezien het voorgaande kan worden vastgesteld dat het beoordelings- en afwegingsproces inzake initiatieven / projecten van onderhavige aard en omvang volledig behoort tot het beleidsniveau van provincie en/of gemeente.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Relatie met de Wro

Met ingang van 1 juli 2008, bij het van kracht worden van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro), hebben de Noord-Hollandse streekplannen de status van *structuurvisie* gekregen. Dit is een 'zelfbindend' instrument.

Tot het gereed komen van de nieuwe structuurvisie hanteerde de provincie een zogeheten 'Overgangsdokument'. De uitwerking van dit overgangsdokument was de '*Provinciale ruimtelijke verordening*', vastgesteld door Provinciale Staten d.d. 15 december 2008.

De Provinciale ruimtelijke verordening is *het* aangewezen instrument als het gaat om algemene regels omtrent inhoud van gemeentelijke plannen en projectbesluiten en bindt de gemeenten.

De verordening is verder uitgewerkt tot '*Provinciale Ruimtelijke Verordening* (PRV - zie hierna).

3.2.2 Structuurvisie NH 2040

De "Structuurvisie Noord-Holland 2040", is op 21 juni 2010 door Provinciale Staten vastgesteld. In de structuurvisie zijn de uitgangspunten en de sturingsfilosofie uit het "Ontwikkelingsbeeld Noord-Holland Noord" (Het voormalige Streekplan), overgenomen. Uitgangspunt voor 2040 is "*kwaliteit door veelzijdigheid*".

Noord-Holland moet aantrekkelijk blijven in wat het is: een diverse, internationaal concurrerende regio, in contact met het water en uitgaande van de kracht van het landschap.

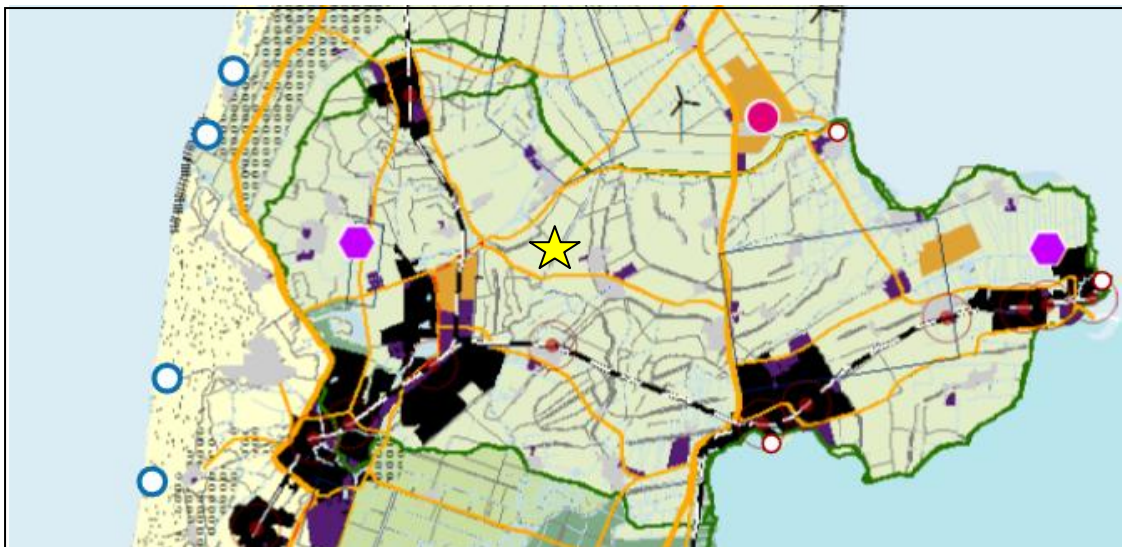
Gelet op deze doelstelling heeft de provincie drie provinciale hoofdbelangen aangewezen, die gezamenlijk de ruimtelijke hoofddoelstelling vormen van de provincie, te weten:

Ruimtelijke kwaliteit, Duurzaam ruimtegebruik en Klimaatbestendigheid.

De Structuurvisie is uitsluitend bindend voor de provincie zelf en niet voor gemeenten en burgers.

De planlocatie is gelegen in een gebied dat wordt gekenmerkt als 'productielandschap'

Voor de onderhavige ontwikkeling, waarbij een woonbestemming iets opschuift, worden hierbij geen bijzondere voorwaarden en/of belemmeringen benoemd (zie hiervoor verder de Provinciale Ruimtelijke Verordening).



afb. 6 De planlocatie ★ op een uitsnede van de 'Visiekaart' uit de Structuurvisie 2040'.

3.2.3 Provinciale Ruimtelijke Verordening

Van toepassing is de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV), geconsolideerd 12 december 2016, in werking getreden 1 maart 2017.

In de PRV wordt een aantal algemene regels vastgesteld omtrent de inhoud van en de toelichting op bestemmingsplannen over onderwerpen in zowel het landelijk als het bestaand stedelijk gebied van Noord-Holland waar een provinciaal belang mee gemoeid is.

Gemeenten zijn verplicht om voor het bestaand stedelijk gebied bestemmingsplannen vast te stellen, maar hebben bij de invulling daarvan een grote mate van beleidsvrijheid.

De wijzigingen die in de nieuwe PRV zijn ingevoerd hebben grotendeels betrekking op een betere afstemming van de PRV op de Ladder voor Duurzame Verstedelijking van het rijk. Beide regelgevingen beogen een afwegingskader te bieden voor stedelijke ontwikkelingen, maar ze verschillen enigszins van elkaar. Dat is in de praktijk verwarrend gebleken voor ruimtelijke plannen van gemeenten.

Daarom worden met deze wijziging de dubbelingen met de Ladder uit de PRV gehaald. Met de voorliggende wijziging worden de regels over 1) nut en noodzaak en 2) het benutten van binnenstedelijke mogelijkheden uit de PRV gehaald. Hierin voorziet immers de rijksladder. Daarnaast wordt het begrip Bestaand Bebouwd Gebied uit de PRV vervangen door Bestaand Stedelijk Gebied uit de Ladder.

Het provinciaal uitgangspunt is om verdere verstedelijking in het 'open' landelijke gebied te voorkomen. Er wordt onderscheid gemaakt in landelijk gebied en 'bestaand stedelijk gebied'.

De definitie voor bestaand stedelijk gebied is als volgt (art. 1.1.1 onder h Bro):

“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”

Onder 'bestaand stedelijk gebied' wordt ook het gebied verstaan, waarvoor een bestemmingsplan van kracht is dat voorziet in een stedelijke functie, zoals woningbouw.

In overleg tussen gemeente en provincie is vastgesteld dat in feite art. 1, sub 1 onder c van toepassing kan zijn: *“het vervangen van rechtmatig aanwezige zijnde bebouwing door bebouwing van gelijke aard, omvang en karakter”* wordt begrepen onder *“bestaande functies en bebouwing”*.

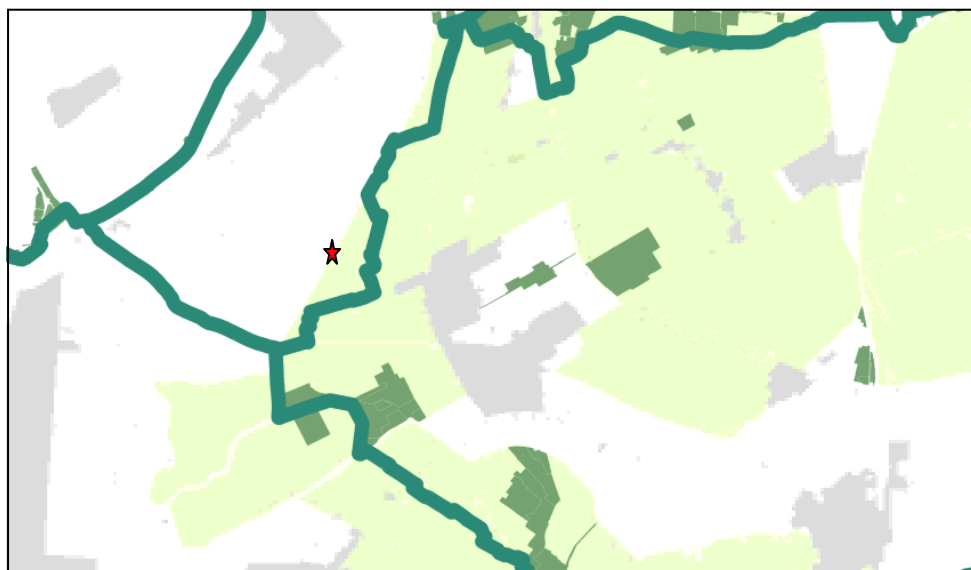
Hiermee is derhalve geen sprake van een 'nieuwe' stedelijke ontwikkeling in het landelijk gebied, zodat met name artikel 15 PRV niet van toepassing is.

Het 'verschuiven' van een de woonfunctie en het herbouwen van een woonhuis op een afstand van maximaal 10,00 meter van de bestaande woning, waarbij met de omvang en vorm van het perceel de bestaande structuur wordt gerespecteerd, tast de kernkwaliteiten van het betreffende landschap niet aan. De vrijkomende gronden na de verschuiving komen in principe weer ter beschikking van (beperkt) agrarisch gebruik.

Met het voorliggende initiatief wordt aan de ontwikkelingsgeschiedenis voldoende recht gedaan en een en ander is conform het ordeningsprincipe van het landschap.

Een extra bijdrage aan de ruimtelijke kwaliteit is het feit, dat een vervallen woning zonder enige bouwkundige of monumentale waarde wordt vervangen door een stolpwoning, welke zal voldoen aan de criteria die aan deze kenmerkende bouwvorm van toepassingen zijn.

Vastgesteld kan worden, dat door de voorliggende ingreep de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse in belangrijke mate toeneemt.



afb. 7 De planlocatie op een uitsnede van de themakaart 'Ecologie' (PRV)

Bij de PRV zijn 10 themakaarten opgenomen, waarin de belangrijkste aspecten zijn verbeeld.

Deze kaarten betreffen:

Grondgebied	geen bijzonder betekenis voor de onderhavige ontwikkeling.
Ecologie	relevant, zie hieronder.
UNESCO	plangebied is geen deel van erfgoed met uitzonderlijke universele waarden.
Bufferzones	plangebied is geen deel van een 'bufferzone'.
Landbouwgebieden	plangebied ligt in een gebied dat is aangewezen voor 'grootschalige landbouw'; geen aspect voor het voorliggende project.
Landbouwclusters	plangebied ligt niet in een gebied dat is aangewezen voor Landbouwclusters.
Blauwe ruimte	plangebied ligt aan de Langereis, een dijkweg die een belangrijke regionale waterkering is; geen consequentie voor planlocatie.
Duurzame energie	plangebied ligt in een gebied dat is aangewezen voor 'kleinschalige oplossingen voor duurzame energie'.
Aardkundige waarden	plangebied behoort niet tot een gebied met aardkundige waarden.

20 Ke-contouren Schiphol niet van toepassing.

Behoudens het aspect 'Ecologie' behoeft geen van deze aspecten een nadere beschouwing met betrekking tot een mogelijke belemmering voor de ontwikkeling van het onderhavige initiatief. Met het gegeven, dat de Langereis een belangrijke regionale waterkering is, moet bij de precieze uitwerking van de onderhavige ontwikkeling rekening worden gehouden.

Resteert de ligging van de planlocatie in 'Weidevogelleefgebied'.

Relevant voor het 'weidevogelleefgebied' is hetgeen is gesteld in art. 25 van de PRV, waarin ten aanzien van nieuwe ontwikkelingen beperkingen worden aangegeven, die tot doel hebben de versterking van het weidevogelleefgebied te voorkomen.

In art. 25, lid 3 onder d is een voor de voorliggende ontwikkeling belangrijke uitzondering geformuleerd:

Een ontwikkeling is mogelijk wanneer het een ingreep betreft, die *'netto geen versterking van het weidevogelleefgebied geeft'*.

In de toelichting op dit artikel wordt gesteld:

Met de term 'netto geen versterking' wordt bedoeld, dat o.a. bestaande bebouwing en infrastructuur tot gevolg hebben dat weinig tot geen weidevogels in de directe nabijheid gaan broeden en dat er ter plaatse weinig aanleiding bestaat om te spreken van versterking van het weidevogelleefgebied.

In het voorliggende geval is wordt op een afstand van max. 10,00 meter van de bestaande woning de vervangende nieuwbouw gerealiseerd. Deze nieuwe positie kan worden aangemerkt als 'directe nabijheid', zodat dit initiatief kan worden aangemerkt als **'een ingreep die netto geen versterking geeft van het weidevogelleefgebied'**.

Conclusie

Het 'verschuiven' van een de woonfunctie en het herbouwen van een woonhuis op een afstand van maximaal 10,00 meter van de bestaande woning, waarbij met de omvang en vorm van het perceel de bestaande structuur wordt gerespecteerd, is geen versterking van het weidevogelleefgebied.

3.2.4 *Beeldkwaliteit als onderdeel van provinciaal ruimtelijk beleid*

In het provinciale beleid (o.a. Structuurvisie 2040) wordt aangegeven, dat bij nieuwe ontwikkelingen aandacht moet worden besteed aan de cultuurhistorische waarden en de specifieke kwaliteiten van landschap en nederzettingen ('landschaps-dna' en 'dorps-dna').

De intentie van de provincie daarbij is samengevat in het credo "*behoud door ontwikkeling*", waarbij een sterke nadruk wordt gelegd op '*regionale identiteit*' en '*ruimtelijke kwaliteit*'.

Voor de onderhavige ontwikkeling, waarbij slechts sprake is van de vervangende nieuwbouw van een woonhuis, wordt het voldoende geacht om met een beknopte beschrijving van de beeldkwaliteit inzicht te geven in de gevolgen van de ingreep voor de bestaande omgeving.

De volgende vijf elementen worden daarbij van belang geacht:

- aandacht voor de *ontwikkelingsgeschiedenis*;
- aansluiting bij de *ordeningsprincipes van het landschap (omgeving)*;
- aansluiting bij de *bebouwingskarakteristiek* (architectuur, stedenbouw, openbare ruimte);
- inpassing van het plangebied in de *wijdere omgeving* (grotere landschapseenheid);
- aandacht voor de *bestaande kwaliteiten* van het gebied en voor de maatregelen om negatieve effecten op deze kwaliteiten op te heffen.

Het onderhavige plan is gericht op het amoveren van verouderde bebouwing en het iets meer zuidelijk bouwen van een nieuwe woning in een stolpvorm.

Het verschuiven van de locatie houdt rekening met de bestaande landschappelijke structuur en staat niet op gespannen voet met de ontwikkelingsgeschiedenis of de ordeningsprincipes van het landschap.

De stolpvorm is een passende bouwvorm in het betreffende landschap en zal voldoen aan de specifieke bebouwingscriteria, die zijn opgenomen in de gemeentelijke welstandsnota (zie paragraaf 3.4.3).

Voor een samenhangende beschouwing van de landschappelijke inpassing en de inrichting van het perceel (beplantingsplan) wordt verwezen naar **bijlage IV**.

Conclusie

Vastgesteld kan worden dat met het verschuiven van het bestemmingsvlak en de realisering van de nieuwe woning in een stolpvorm de bestaande kwaliteiten van het gebied worden gerespecteerd en dat er geen negatieve effecten zijn op deze kwaliteiten.

3.3 *Regionaal beleid*

Er zijn meerdere regionale beleidsplannen en kadernota's, maar voor de onderhavige ontwikkeling, waarbij een woonbestemming 'opschuift' geeft alleen het beleid van het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier relevante informatie c.q. aanwijzingen.

Dit betreft dan o.m. de minimale afstand tot de weg (i.v.m. regionale waterkering), het in overleg met het hoogheemraadschap vormgeven van het al dan niet noodzakelijke compenserend wateroppervlak en het aanvragen van een watervergunning voor het vergraven van de sloot.

3.4 *Gemeentelijk beleid*

3.4.1. *Gemeentelijke beleidsnota's*

Gezien de beperkte impact van de onderhavige ontwikkeling zijn alleen de gemeentelijke structuurvisie en de archeologische beleidskaart relevant. Voor een bredere beschouwing van de gemeentelijke beleidsnota's wordt verwezen naar de toelichting van het vigerende bestemmingsplan 'Landelijk Gebied Opmeer 2014'.

□ *Gemeentelijk structuurvisie*

De Structuurvisie Opmeer 2025, vastgesteld in 2012, behandelt de ambities en ontwikkelingen voor de komende jaren voor het grondgebied van de gemeente en stemt deze op elkaar af. Vervolgens vindt daarvan een ruimtelijke vertaling plaats. Hiermee wordt een kader geboden voor de op te stellen ruimtelijke plannen en de uitwerking van diverse beleidsnota's.

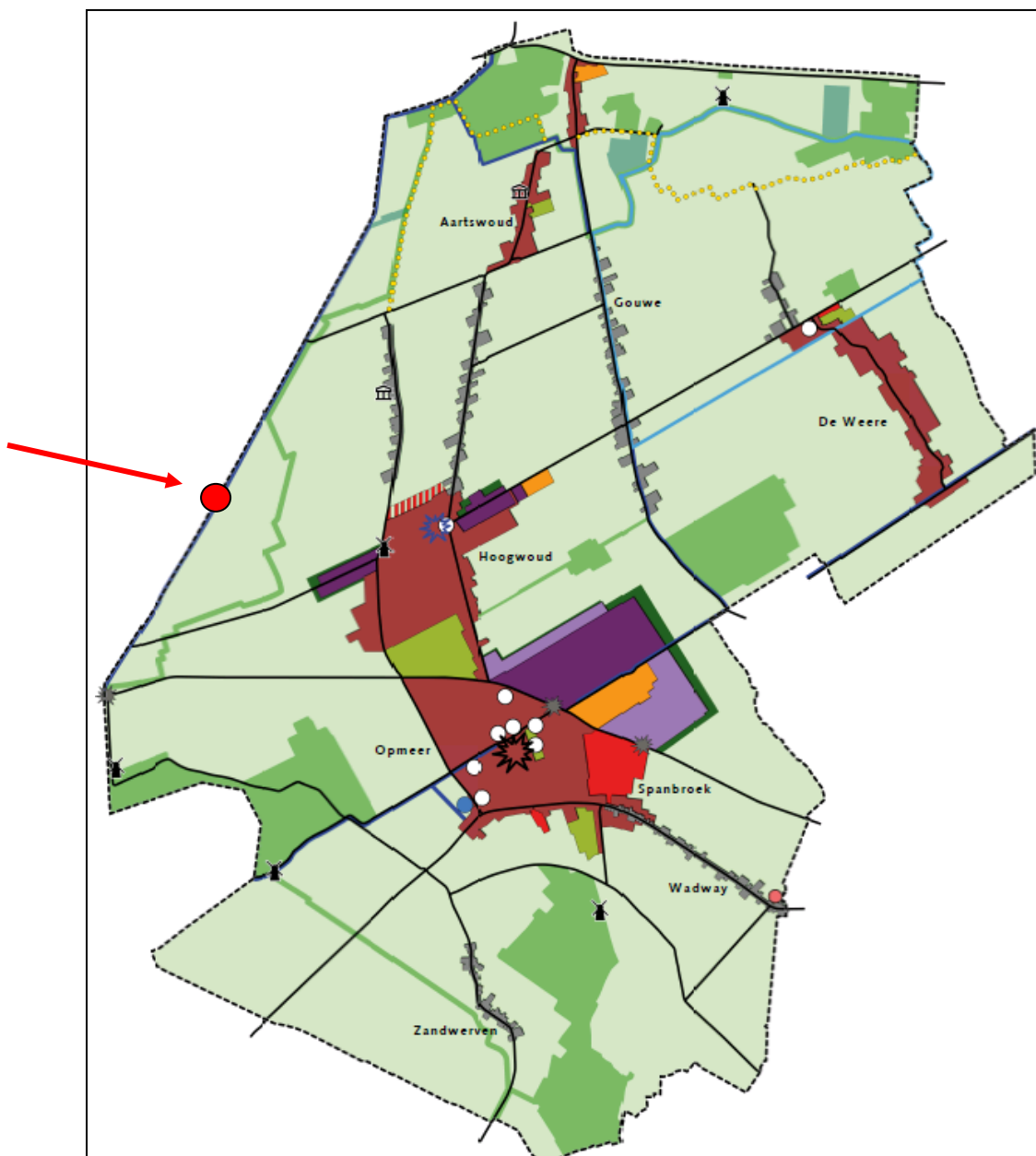
Op de structuurvisie-kaart zijn voor de planlocatie geen bijzondere ambities of ontwikkelingen aangegeven; ten aanzien van de lintbebouwing, waarin de planlocatie is gelegen, geldt als centrale doelstelling **'behoud en kwaliteitsverbetering'**.

Het volgende wordt gesteld:

"De lintbebouwing in het landelijke gebied van Opmeer is van grote waarde voor de landschappelijke kwaliteit van het buitengebied. De gemeente streeft er daarom naar de karakteristieke linten waar mogelijk te behouden. Dit houdt in dat nieuwe ontwikkelingen binnen de linten alleen mogelijk zijn wanneer ze geen afbreuk doen aan de bestaande structuur. Dit betekent dat gebouwd moet worden in het lint. Hoofdgebouwen (de belangrijkste bouwwerken op het perceel) mogen niet in de tweede lijn worden gebouwd.

Het zal hierbij vooral gaan om kleinschalige initiatieven, waar de gemeente medewerking aan zal verlenen, wanneer er sprake is van een milieutechnische inpasbaarheid en kwaliteitsverbetering. De gemeente sluit hier aan bij de provinciale regelingen op basis van het Ruimte voor Ruimtebeleid, dat gericht is op een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van het landelijke gebied. Het Ruimte voor Ruimtebeleid gaat er van uit dat bestaande beeldverstorende of niet passende bebouwing afgebroken wordt in ruil daarvoor krijgt de aanvrager planologische medewerking voor nieuwbouw elders in het gebied in aansluiting op bestaand bebouwd gebied of op de saneringslocatie.

Hieraan is dan wel de voorwaarde verbonden dat deze nieuwbouw wat betreft aard en omvang passend is in het landschap en de omgeving"



afb. 8. De planlocatie op het kaartbeeld van de Structuurvisie Opmeer 2025

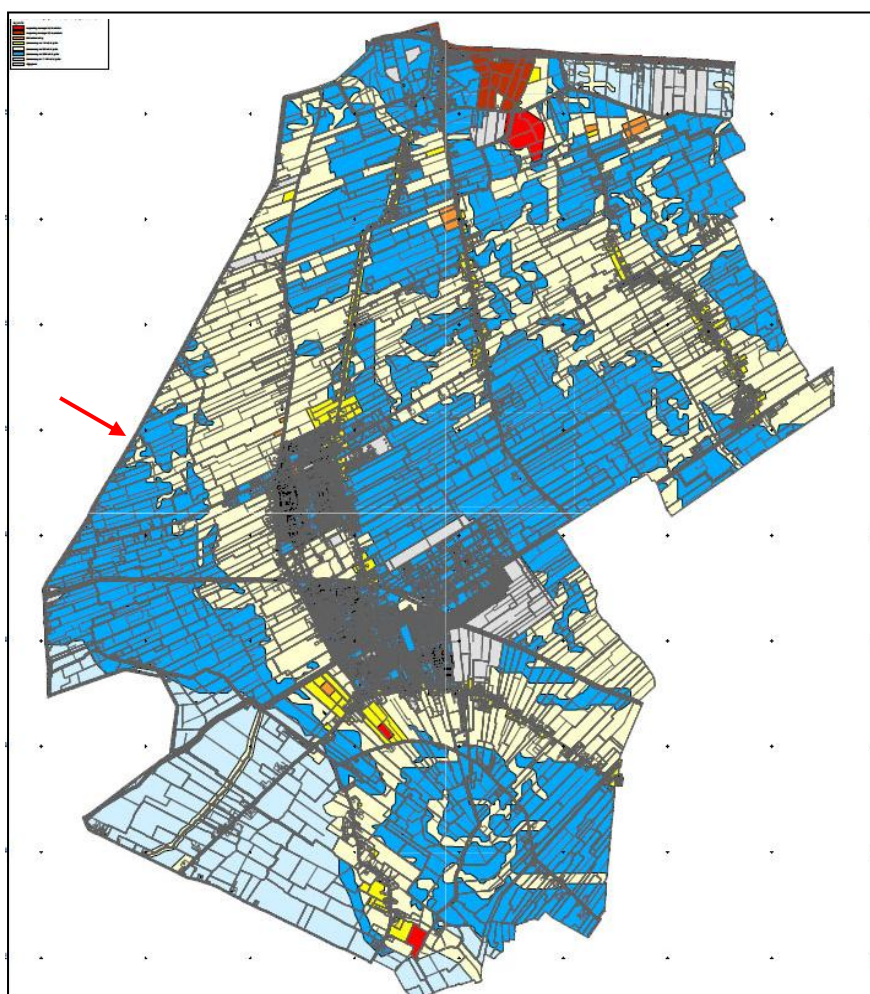
Vastgesteld kan worden dat het onderhavige initiatief in grote lijnen overeenkomt met de geest van voornoemd uitgangspunt: Er wordt een vervallen, indifferent woonhuis vervangen in de directe nabijheid van de bestaande situatie door een woonhuis met een karakteristieke hoofdvorm (stolp), waarbij de structuur van het landschap en het lint volledig worden gerespecteerd.

Er worden in de structuurvisie voor de onderhavige locatie verder geen richtinggevende of belemmerende uitspraken gedaan.

□ *De Archeologische beleidsadvieskaart (2010)*

De gemeenteraad heeft 16 september 2010 het gemeentelijke archeologiebeleid vastgesteld, waarmee de zorg voor en omgang met het bodemarchief een volwaardig bestanddeel is geworden van de ruimtelijke inrichting van de gemeente Opmeer.

Het grondgebied van de gemeente is daarbij opgedeeld in zeven categorieën, waarvan er 5 aanleiding zijn om een dubbelbestemming 'Waarde- Archeologie' in het bestemmingsplan op te nemen.



afb. 9 De planlocatie op de archeologische beleidsadvieskaart 2010

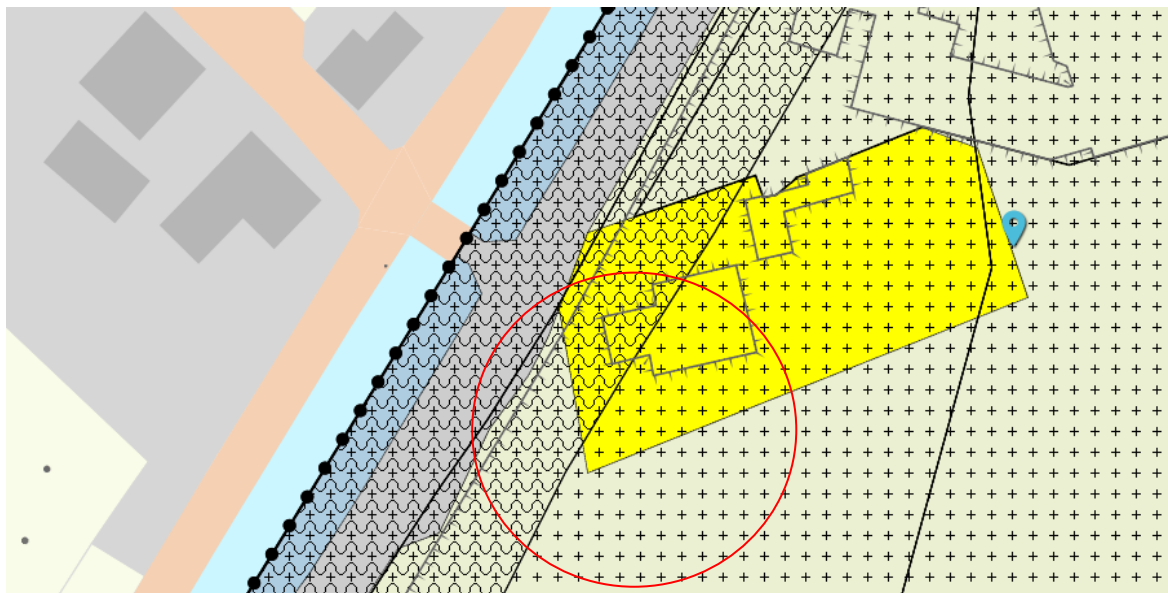
De beleidskaart archeologie is echter voor delen van het grondgebied niet meer up to date. Ten behoeve van het bestemmingsplan 'Buitengebied' is in 2012 een deels aangepaste beleidskaart aangeleverd. Dit is - conform de afspraak destijds - ook voor het onderhavige plangebied geschied. (zie hiervoor **paragraaf 4.2**)

Voor het nieuwe perceel kan volstaan worden met de dubbelbestemming "Waarde Archeologie 4". Dit geldt ook voor de gronden van de bestaande woning en het bijbehorende erf, maar voor twee zeer bescheiden planstroken zijn formeel de dubbelbestemmingen "Waarde Archeologie 2" en "Waarde Archeologie 3" van toepassing.

3.4.2 Bestemmingsregelingen oud en nieuw

De planlocatie is gelegen in het vigerende bestemmingsplan “**Landelijk gebied Opmeer 2014**”, vastgesteld 5 november 2015.

Op de locatie van de bestaande woning gelden de enkelbestemming “Wonen” (art. 26), de dubbelbestemming ‘Waterstaat – Waterkering’ (art. 37) en de dubbelbestemming “Waarde – Archeologie 4” (art. 34). De gewenste locatie ten zuiden van het huidige perceel heeft de enkelbestemming “Agrarisch” (art. 3), de dubbelbestemming “Waarde – Archeologie 4 (art. 34) en de dubbelbestemming “Waterstaat – Waterkering” (art 37) (zie **afb.10**).



afb. 10 De planlocatie op de plankaart van het vigerende bestemmingsplan

Beide locaties vallen onder de gebiedsaanduiding ‘overige zone – weidevogelgebied’ (tevens ter bescherming en voor de instandhouding van het weidevogelgebied).

De intentie is om de bestaande bestemming “Wonen” zodanig naar het zuiden te verschuiven, dat het bestaande perceel vrij komt, waarvoor de agrarische bestemming zal gelden, en een nieuw perceel van een vergelijkbare omvang de bestemming “Wonen” krijgt.

Hierop zal de nieuw te bouwen woning worden gerealiseerd in de vorm van een stolp(boerderij).

Toetsing aan stedenbouwkundig/ruimtelijk beleid van de gemeente

Na kennisname van het betreffende initiatief hebben Burgemeester en wethouders over de onderhavige ontwikkeling een besluit genomen.

Als uitwerking van het stedenbouwkundig/ruimtelijk beleid van de gemeente zijn in dit besluit de volgende voorwaarden opgenomen:

Het college van Burgemeester en wethouders besluit:

1. In beginsel in te stemmen met een bestemmingsplanherziening onder de voorwaarde dat:

- ✓ a. De stolpwoning op ten hoogste 10 meter afstand van de bestaande woning en evenwijdig aan de verkavelingsrichting wordt gerealiseerd.
- b. De breedte van het gewijzigde woonperceel een maximale breedte van 50 meter heeft, geheel aansluit aan de openbare weg en door middel van een beplantingsplan, wordt ingepast.
- ✓ c. De stolpwoning maximaal 18 meter van de openbare weg (Langereis) en centraal op het gewijzigde woonperceel wordt gesitueerd.
- d. De te verplaatsen sloot dit nieuwe perceel (met een maximale oppervlakte van 2.500 m2) omsluit (onder voorbehoud van toestemming door het HHNK).
- e. De terug te bouwen woonstolp qua uiterlijke verschijningsvorm een karakteristieke West-Friese- of Noord-Hollandse stolp betreft, conform de Welstandsnota Opmeer 2011.
- f. De bestaande woning en bijbehorende bijgebouw in zijn geheel worden gesloopt.
- g. Het gewijzigde woonperceel landschappelijk wordt ingepast door middel van een beplantingsplan.

Toetsing:

- Ad. a. De stolpwooning komt op minder dan 10 meter van het bestaande woonhuis en wordt evenwijdig aan de verkavelingsrichting gerealiseerd;
- Ad. b. De breedte van het perceel is ca. 37 meter en sluit aan op de openbare weg; er is voorzien in een beplantingsplan (zie **bijlage IV**);
- Ad. c. Het westelijk hoekpunt van de stolpwooning ligt 18 meter vanuit de Langereis en de stolpwooning ligt centraal op het nieuwe perceel;
- Ad. d. Het nieuwe perceel is exact 2.500 m² en wordt geheel omsloten door een nieuw te graven sloot;
- Ad. e. De voorgesteld stolpwooning is goedgekeurd door de welstandscommissie;
- Ad. f. De bestaande woning en bijbehorende schuur worden geheel gesloopt;
- Ad. g. Er wordt voorzien in een beplantingsplan (zie **bijlage IV**).

Op de gedetailleerde maatvorming van het perceel is af te lezen dat aan de afstands- en omvangscriteria wordt voldaan (**afb. 11**).



afb. 11 De planlocatie in de maat gezet

Toetsing aan het bestemmingsplan

De bebouwingscriteria welke in art. 26, lid 2.2 van het bestemmingsplan “**Landelijk gebied Opmeer 2014**” worden genoemd zijn van toepassing. Het initiatief voldoet qua maatvoering aan de daarvoor in het bestemmingsplan voor de bestemming ‘Wonen’ gestelde eisen, met uitzondering van de bouwhoogte, waarvoor de toepassing van de afwijkingsbevoegdheid nodig is, zoals aangegeven in art. 26 lid 3.1.

3.4.3 De gemeentelijke welstandsnota

Van toepassing is de “Welstandsnota Opmeer, herziening 2011”.

De planlocatie ligt in het welstandsgebied 7 “Buitengebied”:

Het buitengebied is overwegend open poldergebied met schaarse bebouwing, gesitueerd aan polderlinten. Langereis is een dijklint, waar bebouwing veelal onder aan de dijk staat. De karakteristieke openheid dient behouden te blijven; woningbouw is over het algemeen als *vervangende nieuwbouw* mogelijk. Het buitengebied is *regulier welstandsgevoelig*.

Met betrekking tot de welstandscriteria is van belang dat sprake is van gespreid liggende bebouwing met wisselende oriëntatie en een beperkte diversiteit. Bij vervangende nieuwbouw is de positie en oriëntatie van de oorspronkelijke bebouwing richtinggevend.

De bebouwing bestaat uit één laag met een markante kap. De architectonische uitwerking is eenvoudig maar zorgvuldig, hetgeen ook geldt voor het materiaal en kleurgebruik.

Met de verschuiving van het perceel met de woonbestemming en de vorm en inrichting van het perceel wordt recht gedaan aan de hier vermelde uitgangspunten en criteria. Aangezien de nieuwbouw in een stolpvorm zal plaats vinden, zijn ook de objectieve welstandscriteria voor stolpen van toepassing (zie **bijlage 1**). Deze zullen bij de uitwerking van het bouwplan richtinggevend zijn.

4. Milieuaspecten

4.1 Milieu effect rapportage (M.e.r.)

Het bestemmingsplan beoogt de mogelijkheid te bieden voor het (vervangend) realiseren van 1 vrijstaande woning direct ten zuiden van het bestaande woonhuis. Voor een activiteit dat is opgenomen in de zogenaamde D-lijst is een m.e.r.-rapportage een vereiste; voor een activiteit, die *onder* de drempelwaarde valt, dient in principe een zgn. ‘**vormvrije m.e.r.-beoordeling**’ plaats te vinden. De realisering van 1 woning valt in de D-lijst onder punt D-1.1.2 (*de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject*), maar valt *ruim onder* de in het Besluit m.e.r. genoemde drempelwaardes.

4.2 Cultuurhistorie / Archeologie

Cultuurhistorie

Geraadpleegd zijn de ‘Informatiekaart Landschap en Cultuurhistorie’ en de ‘Cultuurhistorische waardenkaart’. Behoudens het dijklint Langereis en de naastgelegen waterloop zijn er noch op de planlocatie, noch in de directe omgeving ‘historische structuurlijnen’, ‘aardkundige monumenten’ of (provinciale) monumenten aanwezig.

Het verschuiven van een perceel met de woonbestemming voor het (vervangend) realiseren van één woonhuis tast de waarde en/of historische betekenis van het dijklint en waterloop niet aan.

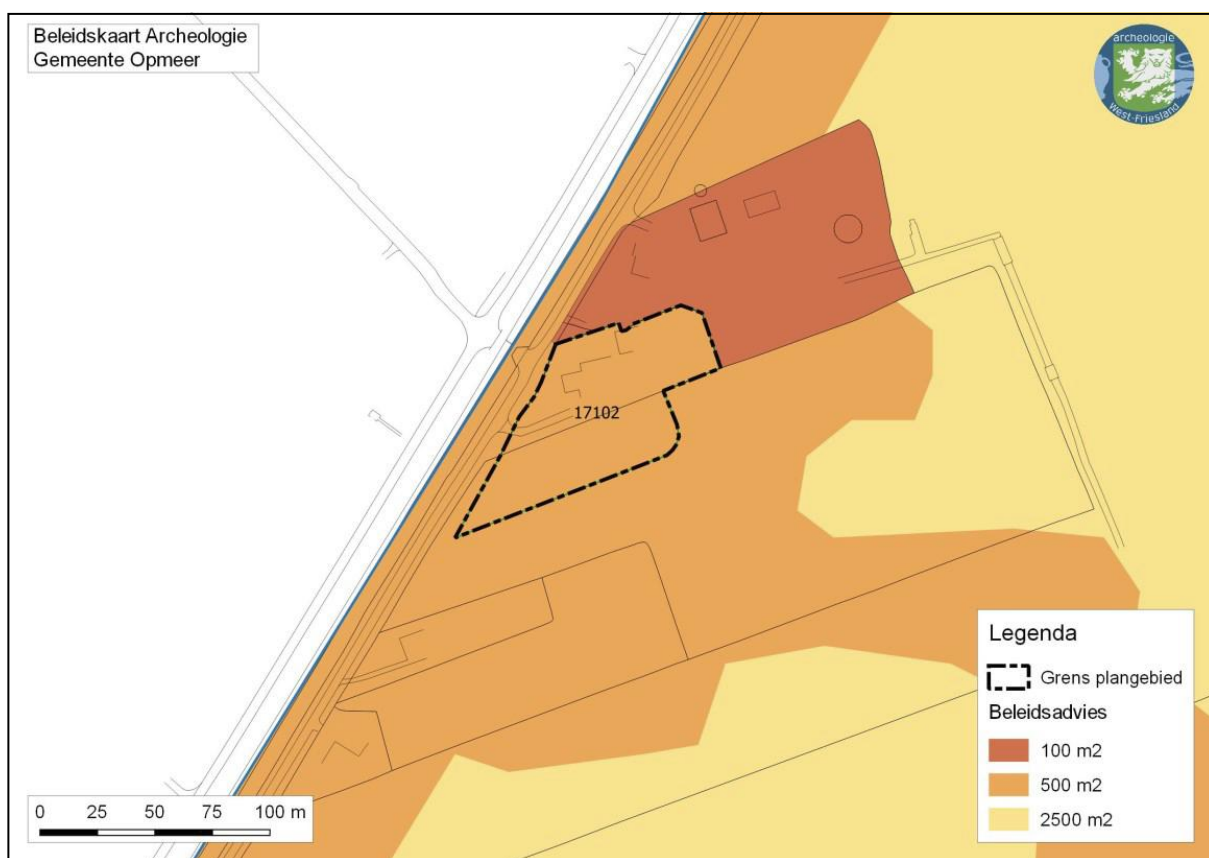
Archeologie

Richtinggevend voor dit aspect is het 'Europese verdrag van Valletta 1992', dat de bescherming (behoud) regelt van archeologisch erfgoed in de bodem.

In de Wet op de archeologische monumentenzorg (1 september 2007 van kracht) is het doel van het Verdrag van Valletta verwerkt, te weten: bescherming van het archeologisch erfgoed als bron van het Europese gemeenschappelijke geheugen en als middel voor geschiedkundige en wetenschappelijke studie. Om dat doel te bereiken moet de wetgever het archeologisch erfgoed betrekken bij de ruimtelijke ordening. Tevens dient de financiering van het archeologisch onderzoek en het behoud in de bodem te worden geregeld. Kern van de wet is dat gemeenten verantwoordelijk worden voor de archeologische monumentenzorg binnen de gemeentegrenzen.

Gemeentelijk beleid Archeologie

De gemeenteraad heeft 16 september 2010 het gemeentelijke archeologiebeleid vastgesteld. Daarbij is een archeologische beleidskaart van toepassing. Voor het onderhavige plangebied is echter een herziening van de beleidskaart van toepassing (afb.12).



afb. 12 Plangebied op een uitsnede van de herziene beleidskaart archeologie van Opmeer.

De planlocatie ligt in een gebied waar de archeologie aandacht vereist bij een project-omvang van 500 m² of meer.

De ingreep betreft het realiseren van een stolpwooning met een maximum oppervlak van ca. 350 m² en het graven van een sloot rondom het perceel met een lengte van ca. 145 m' en breedte van ca. 3,5 m', hetgeen een oppervlak betekent van ca. 520 m².

In het kader van het vooroverleg heeft Archeologie West-Friesland advies uitgebracht d.d. 18 mei 2017, adviesnummer 17102.

De conclusie van het advies is dat de voorgenomen ingrepen geen onevenredige afbreuk doen aan de te verwachten archeologische waarden en dat een nader archeologisch onderzoek niet noodzakelijk is.

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

In geval tijdens de uitvoering van bouwwerkzaamheden archeologische sporen en/of vondsten worden aangetroffen geldt een meldingsplicht op grond van de Monumentenwet. Dit houdt in dat de aanwezigheid van bodemvondsten die ouder zijn dan 50 jaar bij de gemeente Opmeer gemeld moeten worden.

4.3 Bodem en grondwater

Met het oog op een goede ruimtelijke ordening, dient in geval van ruimtelijke ontwikkelingen te worden aangetoond dat de bodem geschikt is voor het beoogde functiegebruik. Ter plaatse van locaties die verdacht worden van bodemverontreiniging, moet verkennend bodemonderzoek worden uitgevoerd.

Van Dijk, Geo- en Milieutechniek BV te Nibbixwoud heeft een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. De bevindingen zijn neergelegd in de rapportage d.d. 14 juni 2016, opdracht nummer 750611.

De conclusie is dat er gezien de geringe mate aan verontreiniging milieu-hygiënisch geen bezwaar is tegen de toekomstige nieuwbouw.

Paragraaf 5 uit het verkennend bodemonderzoek is weergegeven in **bijlage II**

Het integrale rapport is bij de gemeente beschikbaar en zal bij het indienen van de aanvraag voor de omgevingsvergunning aan de benodigde stukken worden toegevoegd.

4.4 Ecologie

Natuurwaarden / Habitatrichtlijn-Vogelrichtlijn

De planlocatie is niet gelegen in een Natuurgebied (Natuurnetwerk Nederland of Nationaal Landschap) tot voor kort aangeduid als Ecologische hoofdstructuur (EHS) en Ecologische verbindingszone. Wel is er op een afstand van ruim 500 m' oostelijk sprake van een natuurverbinding. Het verschuiven van een perceel met een woonbestemming t.b.v. de (vervangende) realisatie van één woning vormt geen enkele bedreiging voor omstandigheden in/aan deze ecologische verbindingszone.

Flora en Fauna

De bestaande locatie betreft een erf met woonhuis en bijgebouwen en erfbeplanting. Na de sloop van de opstallen blijven de bomen grotendeels gehandhaafd.

Ten behoeve van het verblijf van vleermuizen zijn vleermuiskasten aanwezig.

De nieuwe locatie bestaat uit grasland, in gebruik voor de veehouderij.

Dempen van de sloot kan gevolgen hebben voor o.a. de bittervoorn. Nader onderzoek naar de aanwezigheid van beschermde vissoorten zal nog worden uitgevoerd. Dit onderzoek zal deel uitmaken van de later in te dienen omgevingsvergunningaanvraag.

Overigens bestaat het voornemen om de vissen die worden aangetroffen bij het leegpompen van de sloot in de nieuwe sloot uit te zetten.

Het is noodzakelijk om in dit verband te onderzoeken of er beschermde planten en dieren worden verstoord.

Door het Ecologisch onderzoeks- en adviesbureau Van der Goes en Groot is een quick-scan flora en fauna uitgevoerd.

De bevindingen zijn neergelegd in het rapport '*Langereis 22 te Hoogwoud*' d.d. 29 juli 2016.

Paragraaf 5 'Conclusies en aanbevelingen' uit de rapportage is weergegeven in **Bijlage III**.

Conclusie

Het bouwplan wordt op het onderdeel natuur geacht uitvoerbaar te zijn.

Het integrale rapport wordt als separate bijlage aan het bestemmingsplan toegevoegd.

4.5 Externe veiligheid

Bij ruimtelijke ingrepen dient rekening gehouden te worden met het *Besluit externe veiligheid inrichtingen milieubeheer* (Bevi) en het transport van gevaarlijke stoffen over de weg, over water en over het spoor. Geraadpleegd is de '**Risicokaart**' van Noord-Holland.

In de directe nabijheid van de planlocatie zijn geen risicobronnen aanwezig.

Op ruim 600 m' ten oosten van de planlocatie zijn 2 hoofdtransportleidingen van de Gasunie aanwezig (**afb. 14**). De veiligheidsregio Noord-Holland Noord merkt hieromtrent het volgende op:

De meest nabij gelegen buisleiding ligt op ruim 600 m afstand. Op deze afstand kan door een fakkelbrand nog een zodanige hoge hittestraling waargenomen worden, dat personen, die buiten zijn brandwonden op de onbeschermdde huid krijgen.

Met betrekking tot zelfredzaamheid en communicatie over gevaren geeft de Veiligheidsregio Noord-Holland Noord het volgende aan:

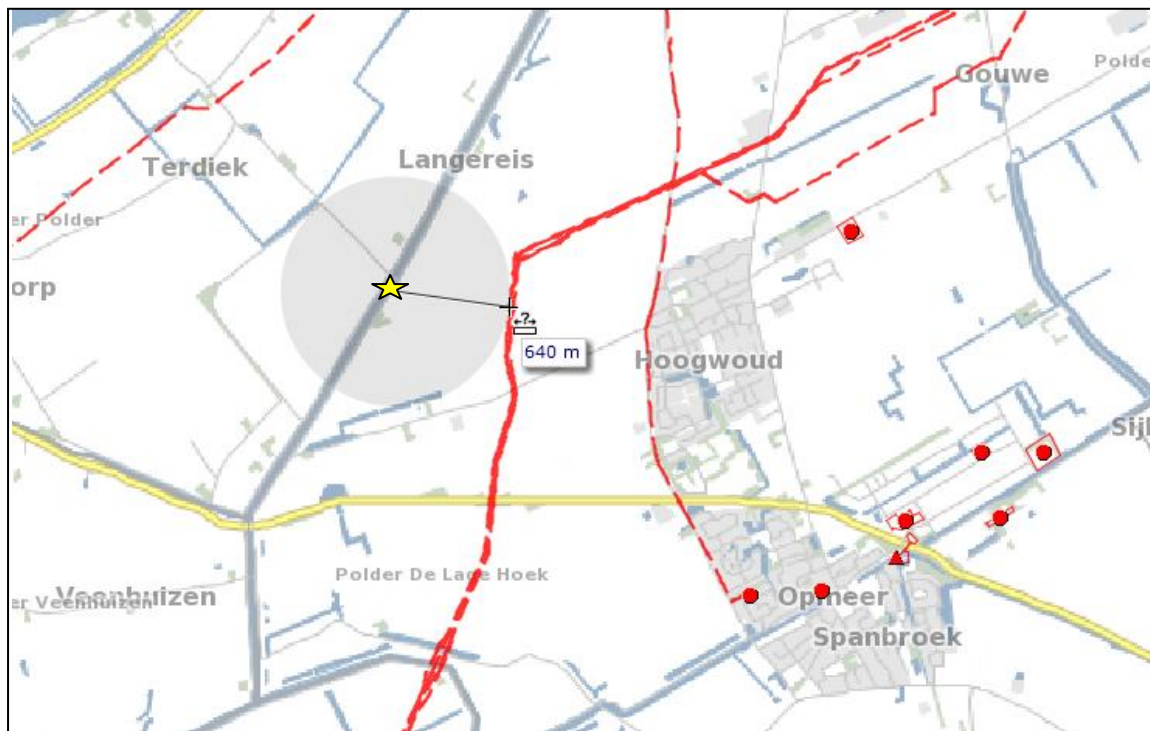
Personen in het plangebied zijn in de eerste circa 15 minuten na een ongeval met de hoge druk aardgasbuisleiding op zichzelf en anderen aangewezen. Personen hebben een handelingsperspectief nodig, zodat zij zichzelf en anderen in veiligheid kunnen brengen.

Het is derhalve van belang dat bewoners die in de nabijheid van een risicobron leven goed geïnformeerd zijn over de gevaren, de wijze waarop zij geïnformeerd worden tijdens een calamiteit en de handelingsperspectieven.

Risico-communicatie is een gezamenlijke verantwoordelijkheid van de Veiligheidsregio Noord-Holland Noord en de gemeente(n).

Conclusie

Er van uitgaande dat de genoemde risico-communicatie terdege plaatsvindt, kan wat betreft het onderdeel externe veiligheid het bouwplan geacht uitvoerbaar te zijn.



afb. 13

De planlocatie ★ op een uitsnede van de 'Risicokaart Noordholland'.

4.6 Geluid

Algemeen

In de Wet geluidhinder wordt de omvang van de wettelijke zones langs verkeerswegen aangegeven. Voor nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen die in een zone geprojecteerd worden, bepaalt de wet dat akoestisch onderzoek verplicht is.

De geluidbelasting van het verkeer op de buitengevels van geluidsgevoelige bestemmingen mag de in de wet genoemde normen niet overschrijden.

Voor de planlocatie is de ontsluitingsweg van belang, want bij het vaststellen van geluidsbelasting voor geluidsgevoelige functies zoals wonen, dient op grond van de Wet geluidhinder iedere weg in beschouwing te worden genomen, tenzij de weg binnen een woonerf is gelegen of voor de weg een maximumsnelheid van 30 km/ uur geldt.

Het onderhavige project betreft een geluidgevoelige functie: de geplande woning ligt aan een landelijke dijkweg Langereis, waarop auto- en vrachtverkeer plaats vindt en heeft een toegelaten maximale snelheid van 60 km/uur.

In 2015 is door de gemeente Opmeer een geluidkaart wegverkeerslawaaai opgesteld. Voor de Langereis zijn hierbij de geluidcontouren berekend uitgaande van 600 voertuigbewegingen per etmaal. De werkelijke intensiteit ligt lager.

De nieuwe woning is gelegen in de groene contour waar de geluidsbelasting L_{den} lager is dan 48 dB(A). Er kan voldaan worden aan de voorkeursgrenswaarde. Een akoestisch onderzoek is niet vereist.

Aan het bureau 'Soundforce One' te Deventer is desondanks gevraagd een oordeel te geven over de akoestische situatie op de nieuw locatie aan de Langereis 22.

Het onderzoeksbureau heeft per e-mail (**bijlage V**) aangegeven dat gezien de lage intensiteit van het verkeer er geen sprake zal zijn van overschrijding van de voorkeurswaarde voor wegverkeerslawaaai..

Bij de stukken voor de indiening van de aanvraag omgevingsvergunning zal overigens een verantwoording moeten worden gegeven dat de vereiste binnenwaarden worden gehaald. Er dient een gevelonderzoek te worden overlegd, waarmee wordt aangetoond dat voldaan kan worden aan de van toepassing zijn de wet- en regelgeving.

Conclusie

Ten aanzien van het onderdeel 'geluid' wordt het bouwplan geacht uitvoerbaar te zijn.



afb. 14 Uitsnede van de geluidkaart ter plaatse van de planlocatie

4.7 Luchtkwaliteit

Bij ontwikkelingen is in algemene zin onderzoek nodig naar de bestaande luchtkwaliteit en de effecten, die de realisatie van die ontwikkelingen daarop zal hebben.

15 november 2007 is de "Wet Luchtkwaliteit" (Stb.2007,434) in werking getreden en vervangt het "Besluit Luchtkwaliteit 2005".

Deze wet voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen.

Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

Een project draagt 'in niet betekenende mate' bij aan de luchtverontreiniging als de 3%-grens niet wordt overschreden.

De 3%-grens is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM10) of stikstofdioxide (NO2). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor zowel PM10 als NO2.

Luchtkwaliteitseisen vormen onder de nieuwe 'Wet Luchtkwaliteit' geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkeling als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt;
- een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtkwaliteit;
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL, dat in werking treedt nadat de EU derogatie heeft verleend.

Een nadere uitwerking van de regelgeving met betrekking tot het begrip 'niet in betekenende mate' is vastgelegd in het 'Besluit niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' en de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)'. In de Regeling zijn categorieën van gevallen benoemd die in ieder geval als 'niet in betekenende mate' worden aangemerkt en waarvoor toetsing aan de grenswaarden dus zonder meer achterwege kan blijven. Er is blijkens deze regeling geen onderzoek nodig voor 'woningbouwlocaties, indien een dergelijke locatie, in geval van één ontsluitingsweg, netto niet meer dan 1.500 nieuwe woningen omvat, dan wel, in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling, netto niet meer dan 3.000 woningen omvat'.

Conclusie

De (vervangende) realisatie van één woning betreft een project dat 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtkwaliteit.

Met betrekking tot de luchtkwaliteit bij de woning is het volgende van belang: de achtergrondconcentratie aan NO2 en fijn stof (PM2,5 en PM10) is in de gemeente Opmeer dermate laag dat hierbij geen problemen te verwachten zijn. De afstand tot de veehouderij is dermate groot en het vergunde aantal dieren dermate laag dat er geen significante verhoging van de fijn stof concentratie bij de woning valt te verwachten.

4.8 Water

Van belang voor de ruimtelijke ordeningspraktijk is de 'watertoets' (wettelijk verplicht). De watertoets kan vooral worden gezien als een procesinstrument dat moet waarborgen dat gevolgen van ruimtelijke ontwikkelingen voor de waterhuishouding meer expliciet worden afgewogen. Belangrijk onderdeel van de watertoets is het vroegtijdig afstemmen van ontwikkelingen met de betrokken waterbeheerder. Het onderhavige projectgebied ligt in het beheersgebied van Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier.

De volgende aspecten zijn aan de orde:

- a. waterbergend oppervlak;
- b. het graven of vergraven van sloten;
- c. toe te passen materialen in relatie met mogelijke verontreiniging van water;
- d. afvoer HWA in relatie met riolering.

- Ad. **a**: Er is geen sprake van een toename van verhard oppervlak; derhalve hoeft niet gezocht worden naar compenserend wateroppervlak.
- Ad. **b**: Op de planlocatie zal een gedeelte van de bestaande kavelsloot worden gedempt en het nieuwe perceel zal worden begrensd met een nieuwe kavelsloot. Voor beide acties is reeds overleg gevoerd met het Hoogheemraadschap. (zie **bijlage VI**; genoemde vergunning is aangevraagd).
- Ad. **c**: Uitgangspunt bij de nieuwbouw is dat er geen materialen worden toegepast die een mogelijke verontreiniging van water kunnen veroorzaken.
- Ad. **d**: Er is geen riool-aansluiting, maar een septic-tank met IBA-systeem; De afvoer van hemelwater gaat direct naar de sloot. (De bestaande IBA zal voor de nieuwe woning gebruikt worden).

Conclusie

Ten aanzien van het onderdeel 'water' wordt het bouwplan geacht uitvoerbaar te zijn.

4.9 Bedrijven en milieuzonering

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is ruimtelijke afstemming tussen bedrijfs- activiteiten, voorzieningen en gevoelige functies (waaronder woningen) noodzakelijk. Bij deze afstemming kan gebruik worden gemaakt van de richtafstanden uit de basiszoneringslijst van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' (2009).

De VNG-brochure biedt een handreiking voor een verantwoorde inpassing van bedrijvigheid in haar fysiek omgeving of van gevoelige functies nabij bedrijven.

De gewenste afstand van een woning tot een veehouderij is 100 m' (i.v.m. geur); de gewenste afstand tot een akkerbedrijf is 30 m'. De genoemde afstanden zijn weliswaar richtinggevend, maar met een goede motivering kan hiervan worden afgeweken.

Op grond van het Activiteitenbesluit geldt voor gebieden buiten de bebouwde kom m.b.t. geur een minimale afstand van 50 meter tussen het emissiepunt van de stal en de dichtstbijzijnde gevel van de woning.

Deze afstand is (m.b.t. het bedrijf ten noorden van de planlocatie) ca. 65 meter. Aan de vereiste afstand wordt met de nieuwe woning derhalve voldaan.

Het agrarische bedrijf (akkerbedrijf) ten zuid-westen van de planlocatie aan de overzijde van de Langereis ligt op een afstand van ca. 200 m' van de locatie van de nieuwe woning. Gezien deze afstand zal dit bedrijf geen milieu-hinder veroorzaken voor de nieuw te bouwen woning.

Conclusie

De nieuw te bouwen woning zal naar verwachting geen extra milieuhinder ondervinden vanuit bedrijvigheid in de omgeving en zal tevens geen (aanvullende) beperking voor de bestaande bedrijven opleveren

4.10 Verkeersaspecten

De 'verschuiving' van de woonbestemming met de mogelijkheid van het realiseren van één woonhuis heeft geen gevolg voor het aantal verkeersbewegingen op de Langereis.

Het parkeren zal – evenals in de oude situatie - op het eigen terrein plaats vinden.

4.11 Kabels en leidingen

Er zijn geen kabels of doorgaande leidingen op de planlocatie aanwezig.

4.12 Duurzaamheidsaspecten

Duurzaam bouwen vertaalt zich in de zorg voor het milieu, zoals het energiezuinig bouwen, het bevorderen van zonne-energie, duurzaam materiaal gebruik en gescheiden afvalverwerking.

De eisen aan de particuliere woningbouw staan beschreven in het Bouwbesluit. Er zijn geen wettelijke mogelijkheden om deze eisen aan te scherpen. Het is zodoende van belang om reeds in een vroeg stadium duurzaamheid te zien als integraal onderdeel van de nieuwbouw en de duurzaamheids-ambities vanuit het gemeentelijk beleid over te brengen aan de initiatiefnemer.

Naarmate een ontwikkeltraject vordert is de kans groot dat economische, organisatorische, juridische of politieke belangen de overhand nemen. Om dit te voorkomen is het raadzaam gedurende het gehele proces de duurzaamheidsambities te bewaken. In deze fase van besluitvorming adviseren wij dan ook om de initiatiefnemer uit te nodigen voor een overleg waarin vanuit de betrokken partijen de visies op (duurzaamheid van) het project, de aanpak en de rolverdeling kunnen worden afgestemd. Aangeraden wordt om het Servicepunt Duurzame Energie uit te nodigen als adviseur voor de gemeente.

Het Servicepunt Duurzame Energie (www.servicepuntduurzameenergie.nl) is een externe en onafhankelijke partij en hierdoor in staat om de ambities, belangen en mogelijkheden van de verschillende actoren (gemeente, projectontwikkelaar, architect, aannemer, installateur, etc.) helder te krijgen.

Van de zijde van de opdrachtgever is aangegeven, dat de stolp in ieder geval zeer goed geïsoleerd zal worden en voorzien van een energiezuinige installatie.

Onderzocht wordt of aardwarmte kan worden toegepast en overwogen wordt om zonnepanelen toe te passen.

5. Toelichting op de wijze van bestemmen

Uitgangspunt is de toepassing van de *Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) 2012*. De SVBP maakt het mogelijk om bestemmingsplannen te maken die op vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en op dezelfde manier worden verbeeld.

De SVBP is toegespitst op de regels die voorschrijven hoe bestemmingsplannen conform de *Wro* en het *Bro* moeten worden gemaakt en geeft bindende standaarden voor de opbouw en de verbeelding van het bestemmingsplan, zowel digitaal als analoog.

De regels van het bestemmingsplan '**Langereis 22 te Hoogwoud**' zijn opgesteld conform deze standaarden.

Zoals hiervoor reeds is aangegeven zal het bestemmingsplan "**Landelijk gebied Opmeer 2014**", dat geheel voldoet aan de SVBP - richtinggevend zijn voor de wijze waarop de regels worden geredigeerd, met dien verstande dat de bestemming "Wonen" versoberd is en toegeschreven naar de voorwaarden die burgemeester en wethouders in hun besluit terzake hebben opgenomen (zie paragraaf 3.4.2)

De bestemmingen

In artikel 1 zijn de 'begrippen' opgenomen, waarbij de begrippen van het vigerende bestemmingsplan leidraad zijn geweest, maar aangezien het onderhavige bestemmingsplan veel beperkter is, zijn de niet relevante begrippen achterwege gelaten..

Artikel 2 'Wijze van meten' betreft de huidige standaardtekst.

Wat de bestemmingsregels betreft zijn zes bestemmingen relevant:

- de enkelbestemming "Agrarisch";
- de enkelbestemming "Water";
- de enkelbestemming 'Wonen';
- de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2'
- de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3'
- de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4'
- de dubbelbestemming 'Waterstaat – waterkering'.

Aangezien het in dit bestemmingsplan slechts het 'verschuiven' van de bestaande woonbestemming betreft en de bouwvorm relatief beperkt wordt aangepast, is er - behoudens voor de bestemmingen "Agrarisch" en "Wonen", geen aanleiding voor deze locatie specifieke bestemmingsregels te ontwikkelen.

De relevante onderdelen voor deze bestemmingen zijn aangepast afgeleid van het bestemmingsplan "**Landelijk gebied Opmeer 2014**", tegen de achtergrond dat het hier solitaire bestemmingsvlakken betreft, waarvoor een beperkt pakket regels van toepassing kan zijn.

In de regels van de enkelbestemming "Agrarisch" zijn de gebruikelijke agrarische activiteiten beperkt zich het telen van gewassen en kweken van bomen, teneinde het bestaande gebruik te kunnen handhaven. Bebouwing is uitgesloten.

In de enkelbestemming "Water" zijn de primaire aspecten opgenomen; aspecten met betrekking tot recreatief medegebruik (o.a. doorvaarthoogte e.d.) zijn achterwege gelaten.

In de enkelbestemming "Wonen" is aangegeven, dat het hoofdgebouw alleen in het bouwvlak mag worden gebouwd. Met de omvang van het bouwvlak en het aangeven op de verbeelding van de maximale goot- en bouwhoogte (resp. 3,50 m' en 12,00 m') wordt de gewenste stolpwoning mogelijk gemaakt.

Er is geen regeling voor erfbebouwing opgenomen. Het regime voor de bouw van vergunningvrije bouwwerken op grond van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor) staat genoeg erfbebouwing toe.

Wat de mantelzorg betreft wordt aangesloten op de landelijke wetgeving. Verder voorziet het plan in de regeling voor wonen en werken aan huis en zijn verscheidene voorwaardelijke verplichtingen ingevoegd aangaande de sloop/bouw en beplanting.

Voor de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 2, 3 en 4' zijn de standaardformuleringen aangehouden. De verschillen tussen de bestemmingsregels onderling hebben te maken met de drempelwaarde wanneer archeologisch onderzoek gevoerd moet worden om te kunnen bepalen of er mogelijk sprake is van archeologische waarden.

De gronden met de dubbelbestemming 'Waterstaat - waterkering' zijn mede bestemd voor waterkeringen en waterhuishouding, met de daarbij behorende voorzieningen. Bouwen ten behoeve van de onderliggende bestemmingen is uitsluitend toegestaan nadat advies is ingewonnen bij de beheerder van de waterkering omtrent de belangen van de waterkering en de waterhuishouding.

Ook voor de 'Algemene regels' t.w.: 'Anti-dubbeltelregel', 'Algemene gebruiksregels', 'Algemene afwijkingsregels', 'Algemene wijzigingsregels', 'Overige regels' en het 'Overgangsrecht' zijn de standaard formuleringen aangehouden.

De 'Slotregel' spreekt voor zich.

6. Uitvoerbaarheid

Wettelijk bestaat de verplichting om inzicht te geven in de uitvoerbaarheid van een plan. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in de maatschappelijke en de economische uitvoerbaarheid.

Het voorgenomen project betreft het vervangen van een bestaand woonhuis door een stolpwoning, waarbij de situering verschuift.

6.1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De start van dit bestemmingsplan lag in een besluit van burgemeester en wethouders d.d. 4 december 2015 (bijlage VII), betreffende een principeaanvraag voor het realiseren van een stolpwoning op een locatie nabij een te slopen woonhuis.

Het bestemmingsplan doorloopt de in de Wro vastgelegde procedure. Tijdens deze procedure zijn er verschillende momenten waarop burgers en belanghebbenden hun zienswijze op het plan kenbaar kunnen maken.

▪ Inspraak en Overleg

Inspraak

Ingevolge de gemeentelijke inspraakverordening heeft vanaf donderdag 20 april voor de duur van 4 weken het voorontwerp van bestemmingsplan 'Langereis 22 te Hoogwoud' ter inzage gelegen.

Daarnaast was het voorontwerp raadpleegbaar op www.ruimtelijkeplannen.nl.

Er zijn geen inspraakreacties ontvangen.

Vooroverleg

Voor het overleg als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro) is het voorontwerp van het bestemmingsplan per e-mail toegezonden aan de volgende instanties en belangengroeperingen, met het verzoek te reageren t/m 17 mei 2017.

- Provincie Noord-Holland
- Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier
- Veiligheidsregio Noord-Holland Noord
- Archeologie West-Friesland

Het voorontwerp bestemmingsplanplan is per e-mail op 12 april 2017 toegezonden aan de genoemde overleginstanties.

Van de 4 instanties zijn schriftelijke reacties binnengekomen (zie hierna en **Bijlage VIII**).

De overlegreacties

De **Provincie Noord-Holland** heeft aangegeven, dat het voorliggende plan geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen.

Het **Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier** heeft aangegeven, dat zij op het plan geen opmerkingen heeft en dat de benodigde watervergunning inmiddels is afgegeven.

De **Veiligheidsregio** geeft bij monde van de Brandweer het volgende aan:

1. Gewezen wordt op het risico van de aanwezigheid van een hoge druk gasbuisleiding op ruim 600 m' van de planlocatie;
2. Gesteld wordt dat het plan niet voldoet aan de norm voor opkomsttijden van de brandweer;
3. Wil met het advies inzicht geven in de gevaren en de mogelijkheden voor de hulpverlening;
4. Geeft informatie aan gemeente om te delen met de initiatiefnemer(s).

Het advies is integraal opgenomen in **bijlage VIII**: 'Overlegreacties'

Beantwoording

- Ad. 1 Deze opmerking heeft aanleiding gegeven om In de toelichting op het voorontwerp-bestemmingsplan in paragraaf 4.5 de aanwezigheid van de hoge druk gasbuisleiding meer te benadrukken.
- Ad. 2 Kennis wordt genomen van het feit dat de opkomsttijd van de brandweer naar de woningen varieert van ruim 10 tot bijna 12 minuten, terwijl de norm op 8 minuten is gesteld.
Er zijn voor deze tekortkoming geen maatregelen voorhanden, behalve het effectueren van een degelijke risico-communicatie.
- Ad. 3 Dit wordt als kennisgeving aangenomen.
- Ad. 4 Deze informatie zal aan de initiatiefnemer wordt doorgegeven.

Archeologie West-Friesland heeft als reactie een 'Archeologisch Advies' uitgebracht d.d. 18 met 2017 met de volgende opmerkingen:

1. gevraagd wordt om tekstgedeelten uit het advies op te nemen in het voorontwerp, alsmede de nieuwe beleidskaart Archeologie opnemen

Beantwoording

Ad. 1: de tekst in het voorontwerp is aangepast; de nieuwe beleidskaart opgenomen.

Het advies van Archeologie West-Friesland is integraal weergegeven in een aanvullende **Bijlage IX**.

Ter visie legging

Het ontwerp-bestemmingsplan heeft ter inzage gelegen van donderdag 13 juli t/m 23 augustus 2017.

Er zijn geen zienswijzen ingediend.

6.2. *Economische / financiële uitvoerbaarheid*

Het bouwplan betreft een particulier initiatief. De kosten van de sloop van de bestaande bebouwing, het bouwrijp maken van het nieuwe perceel, het realiseren van de nieuwbouw en de inrichting van het erf, zijn geheel voor rekening van de initiatiefnemer.

Ten behoeve van het kostenverhaal zal door de gemeente geen exploitatieplan worden vastgesteld. Met de initiatiefnemer zal een exploitatieovereenkomst ex. art 6.24 Wro worden gesloten.

Bd. 21-09-2017