



Wijzigingsplan

Zuiderzeestraat 4 Aartswoud

Toelichting

Status: Ontwerp
Locatie: Zuiderzeestraat 4 Aartswoud

Opdrachtgever: dhr. F. Mol
Projectnummer: 1105
Datum: 9 januari 2015
Foto's: OLY advies

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



Wijzigingsplan

Zuiderzeestraat 4 Aartswoud

Toelichting



1. Inleiding

1.1 Aanleiding voor het wijzigingsplan

Het perceel Zuiderzeestraat 4 te Aartswoud is van oorsprong een agrarisch bouwperceel waar tot eind jaren '90 een veehouderij was gevestigd. Na beëindiging van de agrarische activiteiten zijn de boerderij en het bijbehorende grasland apart verkocht. In het afgelopen decennium is de boerderij onder andere voor bewoning gebruikt en samen met de bijbehorende bijgebouwen in ernstig verval geraakt. In juni 2014 hebben de initiatiefnemers het perceel gekocht met de intentie alle bebouwing te slopen en een nieuwe woning met schuur te bouwen en als zodanig te gebruiken. Het woongebruik is echter in strijd met de van toepassing zijnde agrarische bestemming van het geldende bestemmingsplan Landelijk Gebied Opmeer 2014. Om het initiatief planologisch mogelijk te maken wordt gebruik gemaakt van de in het geldende bestemmingsplan opgenomen wijzigingsbevoegdheid. Met dit wijzigingsplan wordt toepassing gegeven aan deze wijzigingsbevoegdheid.

1.2 Beschrijving van de bestaande situatie en het plangebied

Zuiderzeestraat 4 te Aartswoud ligt ten zuiden van de dorpskern Aartswoud in het landelijk gebied van de gemeente Opmeer.

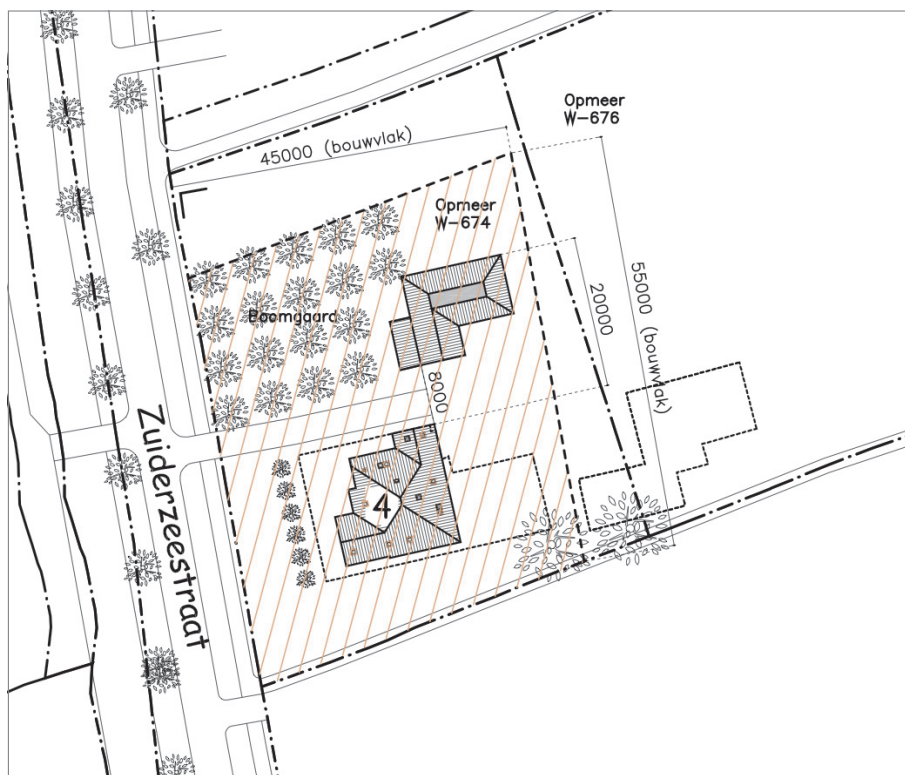
De bestaande situatie



Figuur 1. Ligging plangebied

(bron: Google (2014). Geraadpleegd op 20 oktober 2014, <http://www.googlemaps.nl>.)

Het totale in eigendom zijnde perceel (kadastraal bekend: gemeente Opmeer, sectie W nrs. 674, 675 en 676) is circa 70 meter breed en 140 meter diep en heeft een totale oppervlakte van 9.876 m².

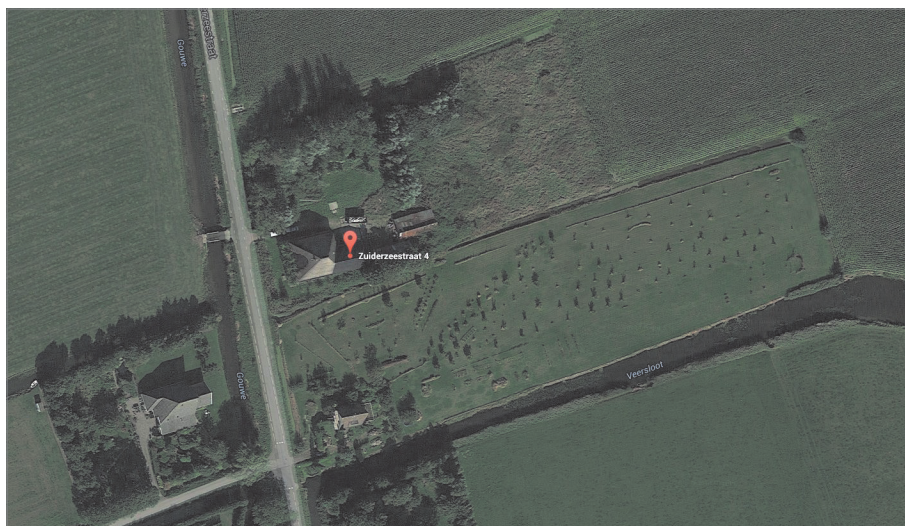


Figuur 2. Situatietekening bestaand

(bron: Bouwkundig ontwerp- en tekenbureau Koning BV (2014). Situatietekening nieuwe bebouwing Zuiderzeestraat 4 te Aartswoud.)



Op het erf staat erfbeplanting (bomensingel en onderbegroeiing) en bebouwing. De bebouwing bestaat uit de stolp van circa 400 m² en oorspronkelijk 240 m² agrarische bebouwing. Van deze bebouwing is 150 m² door brand verwoest en verkeert de resterende 90 m² in vervallen staat. De oorspronkelijk stolp dateert van voor 1900 maar is in 1964 volledig opnieuw opgebouwd.



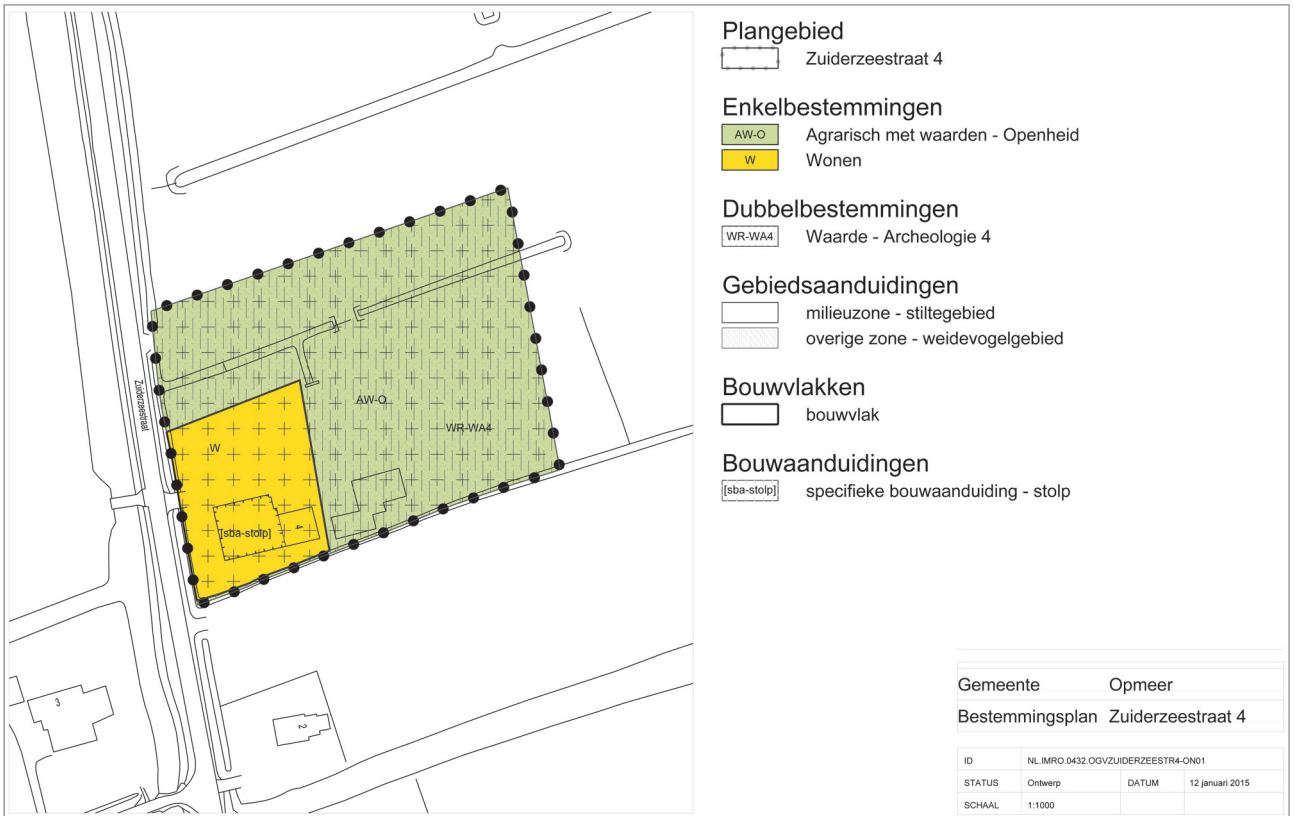
Figuur 3. Luchtfoto plangebied

(bron: Google (2013). Geraadpleegd op 1 november 2014, <http://www.google.nl>.)



*Figuur 4a, b, c en d. Foto's bestaande situatie
(bron: Eigen foto's)*

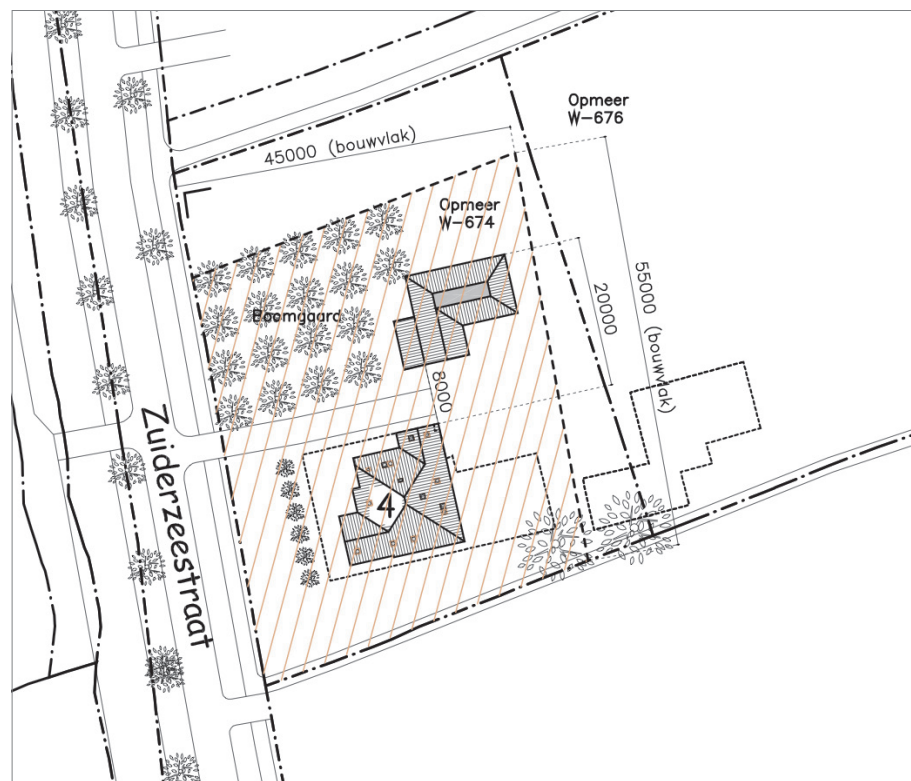
Het oogmerk van de wijzigingsbevoegdheid is het wegbestemmen van het volledige agrarische bouwvlak en het projecteren van een nieuw bestemmingsvlak met een woonbestemming waarbinnen de nieuwe woning kan worden gebouwd. Daarom komen de grenzen van het plangebied overeen met de begrenzing van het gehele agrarische bouwvlak. Het plangebied heeft een omvang van circa 1 hectare. Binnen de begrenzing van het plangebied krijgt het woonperceel een bestemmingsvlak “Wonen” van 2.500 m². De resterende oppervlakte van het plangebied behoudt de agrarische bestemming maar verliest de agrarische bouwvlakaanduiding.



Figuur 5. Plangrens wijzigingsplan
 (bron: OLY advies (2014). Verbeelding Zuiderzeestraat 4 te Aartswoud.)

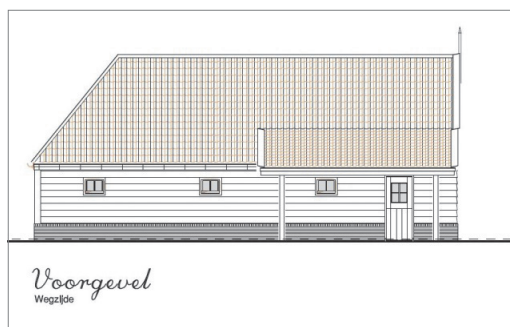
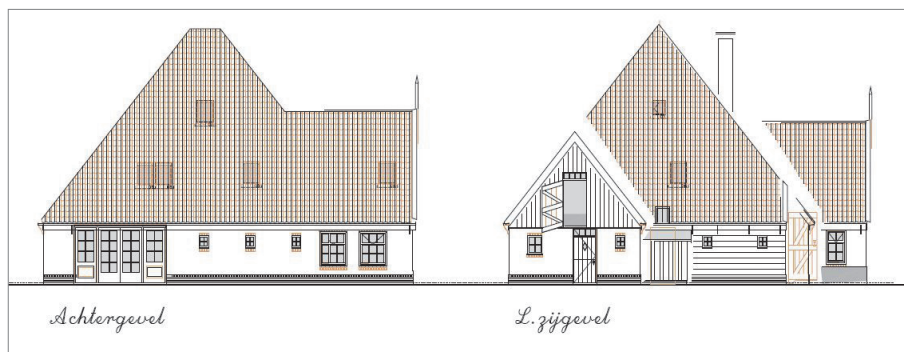
1.3 Beschrijving van het bouwvoornemen

Alle bestaande bebouwing en verharding wordt gesloopt en verwijderd. Een groot deel van de bomen en overige begroeiing is inmiddels verwijderd. De resterende bomen worden geïntegreerd in de nieuwe erfinrichting. Er wordt een nieuwe traditionele stolp van 205 m² centraal op het perceel gebouwd. Ten noorden (schuin achter de woning) wordt een bijgebouw (schuur) van 150 m² gebouwd. Ook de schuur wordt in traditionele bouwstijl gebouwd. De gebouwen worden op enige afstand van elkaar en van de weg gesitueerd zodat deze zich, met de bijbehorende erfinrichting, fraai en royaal manifesteren in het omliggende open landschap. Het erf wordt met een nieuwe hoogstamboomgaard voor de schuur, een groentetuin en nieuwe erfbeplanting en verharding ingericht.



Figuur 6. Situatietekening nieuw
(bron: Bouwkundig ontwerp- en tekenbureau Koning BV (2014), Situatietekening nieuwe bebouwing Zuiderzeestraat 4 te Aartswoud.)

De architectuur van de stolp en de schuur is nostalgisch en gebaseerd op de oorspronkelijke West-Friese bouwtraditie. Dit manifesteert zich niet alleen in de toegepaste hoofdvorm maar ook in de gevelindelingen en specifieke detaillering van bijvoorbeeld kozijnen en gootconstructies. Het materiaalgebruik is met bak steek, hout en keramische dakpannen traditioneel en passend bij de architectuur. De kleurstelling van het materiaal sluit daar naadloos op aan.



Renvooi

	materiaal	kleur
plint	baksteen Wf.	rood
gevels	baksteen Wf.	rood
gevels hout staand	red cedar pl&veer 18*195	groen
gevels hout liggend	w.r.c.zweeds rabbat 32*250	zwart
dakbedekking	Keramisch	gesmoord genuanceerd
kozijnen	hout	bentheimer
ramen	hout	groen
deuren	hout	groen
panelen	hout	geen
boeideel	hout	bentheimer
windveer+waterbord	w.red cedar	bentheimer
glas	isolatie glas Hr +	blank

Figuur 7a, b, c, d en e. Nieuw te bouwen stolp
(bron: Bouwkundig ontwerp- en tekenbureau Koning BV (2014), Situatietekening nieuwe bebouwing Zuiderzeestraat 4 te Aartswoud.)

2. BELEIDSKADER

2.1 Rijksbeleid

De minister van I&M heeft op 13 maart 2012 de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. Dit betreft een integrale aanpak van infrastructuur en ruimte van het kabinet. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte vervangt ondermeer de Nota Ruimte, de Nota Mobiliteit, de Structuurvisie Randstad 2040 en de Mobiliteitsaanpak. In de SVIR geeft het kabinet een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. De SVIR bepaalt welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. De kaderstellende uitspraken onderscheiden zich in die zin dat van de provincies en de gemeenten wordt gevraagd om de inhoud daarvan te laten doorwerken in de ruimtelijke besluitvorming op het lokale niveau, zoals de vaststelling van bestemmingsplannen. Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken. Het Barro geeft richtlijnen voor de inhoud van een bestemmingsplan voor zover het gaat om ruimtelijke ontwikkelingen van nationaal belang. Concreet voor deze bestemmingswijziging biedt de SVIR geen uitgangspunten. Behalve overwegingen van zeer algemene aard worden er op rijksniveau geen richtinggevende uitspraken gedaan met betrekking tot dit concrete project. Er is, gelet op het bovenstaande en de ondergeschikte aard, de relatief zeer beperkte omvang en het oogmerk van het wijzigingsplan (bestemmingswijziging van agrarisch naar wonen) geen strijdigheid met het rijksbeleid. De conclusie is dan ook dat het rijksbeleid geen belemmering vormt voor de bestemmingswijziging.

2.2 Provinciaal beleid

Structuurvisie Noord-Holland 2040

In de Structuurvisie Noord-Holland 2040 is aangegeven dat globalisering en klimaatverandering grote gevolgen hebben voor de provincie. Ook veranderingen en trends op nationaal en lokaal niveau hebben grote ruimtelijke impact. In de structuurvisie worden de ruimtelijke opgaven en keuzes aangegeven en wordt geschetst hoe de provincie Noord-Holland er in 2040 uit moet komen te zien. Er worden drie belangrijke provinciale ruimtelijke belangen genoemd, te weten de ruimtelijke kwaliteit, duurzaam ruimtegebruik en klimaatbestendigheid. Deze worden vervolgens nader uitgewerkt.

Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV)

De Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) schrijft voor waaraan bestemmingsplannen, projectbesluiten (uitgebreide omgevingsvergunningen voor de activiteit "handelen in strijd met regels RO") en beheersverordeningen moeten voldoen. Hierdoor heeft de provincie meer invloed op de ruimtelijke ordening in Noord-Holland. De PRV is een belangrijk provinciaal instrument vanuit de Wet ruimtelijke ordening. Provinciale Staten hebben de Provinciale Ruimtelijke Verordening op 21 juni 2010 vastgesteld. Op 3 november 2010 is de PRV in werking getreden. Na diverse partiële herzieningen is de PRV op 3 februari

2014 opnieuw integraal vastgesteld. De regels van de PRV vloeien voort uit de Structuurvisie Noord-Holland 2040.

In de PRV is onder artikel 2 lid kk verstedelijking gedefinieerd als ontwikkeling van functies die verband houden met wonen, bedrijvigheid, voorzieningen, bovengrondse en ondergrondse infrastructuur, stedelijk water en stedelijk groen, voor zover de hiervoor genoemde functies het oprichten van bebouwing mede mogelijk maken;

In artikel 9 is aangegeven wat onder 'Bestaand Bebouwd Gebied' (BBG) moet worden verstaan. Het betreft bestaande of de bij een - op het moment van inwerkingtreding van de verordening - geldend bestemmingsplan toegelaten woon- of bedrijfsbebouwing, uitgezonderd bebouwing op agrarische bouwpercelen en kassen.

*Bestaand Bebouwd Gebied
en Landelijk Gebied*



*Figuur 8. Kaartfragment plangebied Bestaand Bebouwd Gebied en Landelijk Gebied
(bron: provincie Noord-Holland, 2014)*

Op de bij de PRV behorende kaart 2 is het BBG illustratief weergegeven. De tekst in de verordening is echter leidend voor de begrenzing van BBG.

Percelen of bebouwing die niet als BBG kunnen worden beschouwd vallen onder de werking van de in de PRV opgenomen regels voor het Landelijk Gebied (Hoofdstuk 4). Omdat Zuiderzeestraat 4 volgens het geldende bestemmingsplan een agrarisch bouwperceel is en daarmee niet als BBG is te beschouwen valt dit perceel onder de regels voor het Landelijk Gebied.

De regels voor het Landelijk Gebied (artikel 14) bepalen dat een bestemmingsplan niet in nieuwe verstedelijking of uitbreiding van bestaande verstedelijking, als bedoeld in artikel 2 van deze verordening, tenzij;

- a de noodzaak van verstedelijking als bedoeld in het eerste lid is aangetoond;
- b is aangetoond dat de beoogde verstedelijking niet door herstructureren, intensiveren, combineren of transformeren binnen bestaand bebouwd gebied kan worden gerealiseerd en;
- c de ruimtelijke kwaliteitseisen zoals opgenomen in artikel 15 in acht wordt genomen.



Noodzaak van verstedelijking.

De bestaande bebouwing staat reeds jaren leeg en is in vervallen staat. Het omliggende agrarische land is verkocht en door omliggende agrarische bedrijven in gebruik genomen. De verwachting is gerechtvaardigd dat zich op dit perceel nooit een nieuw agrarisch bedrijf zal vestigen. Met handhaving van de agrarische bestemming zal het perceel verder ongebruikt en in verder verval raken. Dit is uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening ongewenst. Een nieuwe niet-agrarische functie is derhalve noodzakelijk.

Herstructureren, intensiveren, combineren of transformeren binnen bestaand bebouwd gebied.

Zuiderzeestraat 4 is weliswaar geen BBG maar er staat wel een aanzienlijke oppervlakte aan voormalige agrarische bebouwing op. Omdat de initiatiefnemer volledig eigenaar is van het perceel is hij concreet in staat tot sloop en nieuwbouw op dit perceel. De initiatiefnemer heeft geen eigendom of positie op percelen binnen BBG waar een vergelijkbaar plan middels herstructureren, intensiveren, combineren of transformeren zou kunnen worden gerealiseerd. Er is ook geen enkel concreet zicht op verkrijging van een dergelijk eigendom of positie. Realisatie van een vergelijkbaar plan middels herstructureren, intensiveren, combineren of transformeren binnen bestaand bebouwd gebied is derhalve niet mogelijk.

Gelet op het bovenstaande is ruimtelijke ontwikkeling voorzien op de Zuiderzeestraat 4 waarbij de ruimtelijke kwaliteitseisen zoals opgenomen in artikel 15 in acht wordt genomen. In hoofdstuk 3 is de toetsing aan deze ruimtelijke kwaliteitseisen nader omschreven.

Weidevogelleefgebied

Het plangebied ligt geheel, met uitzondering van de bestaande gebouwen op het perceel, in een gebied dat op grond van de Prvs is aangewezen als weidevogelleefgebied. In de verordening is onder artikel 25, lid 1 aangegeven dat een bestemmingsplan, dat betrekking heeft op weidevogelleefgebieden, niet voorziet in de mogelijkheid:

- a. van nieuwe bebouwing, anders dan binnen een bestaand bouwblok of een uitbreiding daarvan;
- b. van aanleg van nieuwe weginfrastructuur;
- c. van aanleg van bossen of boomgaarden;
- d. versturende activiteiten, buiten de huidige agrarische activiteiten, te verrichten die het weidevogelleefgebied verstoren, en;
- e. werken uit te voeren die realisatie van nieuwe peilverlagingen mogelijk maken.

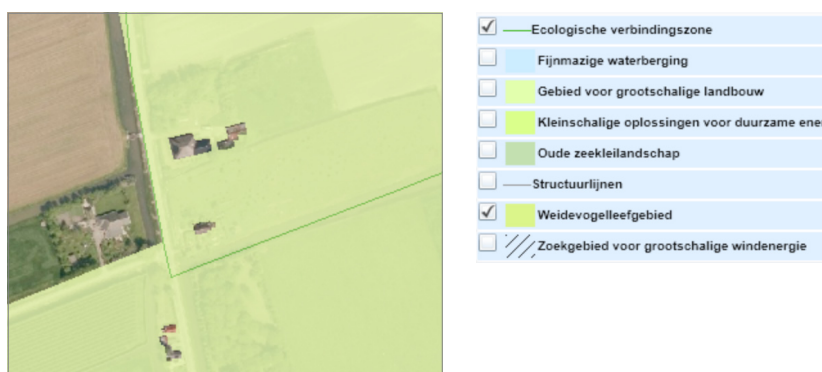
Daarnaast is aangegeven dat de aanleg van hoogopgaande beplantingen of laanbeplanting afhankelijk gesteld dient te worden van een aanlegvergunning als bedoeld in artikel 3.3. sub a van de Wro.

In artikel 25 lid 3 is aangegeven dat een bestemmingsplan wel kan voorzien in de in lid 1. omschreven ontwikkelingen indien dit netto geen verstoring van het weidevogelleefgebied geeft. In de toelichting bij de verordening is aangegeven

dat uitbreiding op bestaande of uitbreiding van bestaande bouwblokken minder schadelijk voor weidevogels is dan nieuwe bouwblokken in open agrarisch gebied. Met de bestemmingswijziging van agrarisch naar wonen wordt het nieuwe bouwvlak alsmede de bouwmogelijkheden binnen het nieuwe bouwvlak aanzienlijk beperkt (van 1 hectare naar 2500 m²). Het bestaande agrarische hoofdgebouw zal worden gesloopt waarna de nieuw te bouwen woning wordt gerealiseerd op de locatie van de het huidige hoofdgebouw. Ten behoeve van de nieuwe woonfunctie is inmiddels een deel van de hoogopgaande boomsingel gekapt.

Per saldo neemt met deze bestemmingswijziging de netto versterking van het weidevogelgebied af.

Ten behoeve van onderhavige ontwikkeling is op 7 februari 2015 een QS Ecologie uitgevoerd door NMA De Drecht. Ook dit onderzoek heeft aangetoond dat er vanuit het oogpunt van ecologie het voorliggende bestemmingsplan planologisch uitvoerbaar is.



Figuur 9. Ligging van het weidevogelleefgebied

In de Provinciale Milieuverordening staan specifieke milieuregels voor de provincie Noord-Holland. Deze regels gaan onder andere over waterwingebieden, grondwaterbeschermings gebieden, aardkundige monumenten en stiltegebieden. De Provinciale Milieuverordening (PMV) is gebaseerd op de Wet milieubeheer (Wm) en de Wet bodembescherming.

Provinciale Milieuverordening (PMV)

In de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie heeft de provincie haar visie neergelegd ten aanzien van het behoud en versterken van het landschap en de cultuurhistorie bij (her) ontwikkelingen. De provincie vraagt initiatiefnemers, bij het opstellen van hun ruimtelijke plannen, hier rekening mee te houden. Bij de leidraad behoort een Informatiekaart Landschap en Cultuurhistorie. Deze kaart verbeeldt de Leidraad landschap en cultuurhistorie. De kaart is een herziening van de Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW). In hoofdstuk 3 van dit wijzigingsplan wordt hier nader op ingegaan.

Leidraad Landschap en Cultuurhistorie

De woonvisie is een verdere uitwerking van de structuurvisie van de provincie Noord-Holland. De woonvisie gaat vooral over het kwalitatieve aspect van wonen. Hiervoor zijn de volgende drie speerpunten benoemd:

Provinciale woonvisie 2010 - 2020 Goed Wonen in Noord-Holland



1. betere afstemming tussen vraag en aanbod voor alle consumenten en vooral voor doelgroepen die minder kansen hebben op het vinden van een geschikte woning;
 2. betere afstemming van voorzieningen in de woonomgeving op de vraag van bewoners;
 3. verbetering van de duurzaamheid van het woningaanbod en de woonomgeving.
- De woningbouwopgaven voor de provincie zijn vastgelegd in de regionale actieprogramma's (RAP's). De RAP's geven uitvoering aan de provinciale woonvisie en bevatten ook kwalitatieve afspraken. De doelstellingen, uitkomsten en afspraken in deze documenten vormen de basis voor een monitor die jaarlijks wordt opgesteld. In paragraaf 3.2. wordt nader ingegaan op de RAP en de monitor.

Conclusie

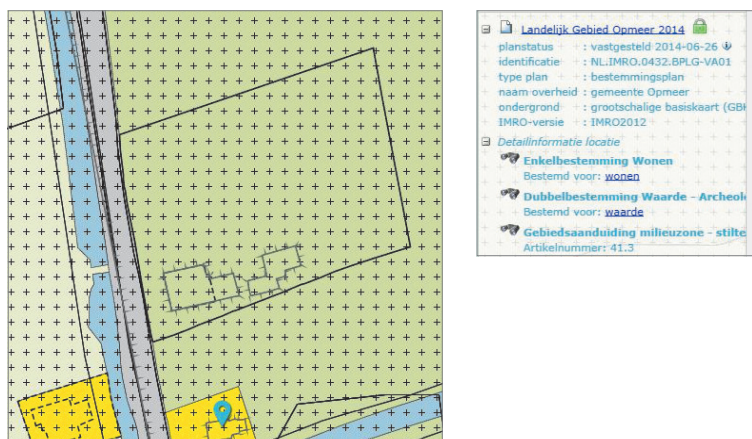
Het voorliggende wijzigingsplan is passend binnen het geldend provinciaal beleid. Het plan is in lijn met de hiervoor omschreven wetgeving en beleidsstukken.

2.3 Gemeentelijk beleid

Bestemmingsplan Landelijk Gebied Opmeer 2014

Op 26 juni 2014 heeft de gemeenteraad van Opmeer het nieuwe bestemmingsplan Landelijk Gebied Opmeer 2014 vastgesteld. De aanleiding voor het opstellen van het nieuwe bestemmingsplan was de actualiseringplicht uit de Wro. Vanuit deze aanleiding is gekozen voor een hoofdzakelijk actualiserende plansystematiek. Hierbij is zoveel mogelijk aansluiting gezocht bij de bestaande situatie met daarnaast (beperkte) mogelijkheden voor uitbreiding en functieverandering. Vanuit het doel om situaties niet te 'bevriezen', zijn verschillende wijzigingsbevoegdheden en afwijkingsmogelijkheden opgenomen.

Volgens het geldende bestemmingsplan heeft het gehele perceel Zuiderzeestraat 4 de bestemming "Agrarisch met waarde - Openheid". Op het gehele plangebied ligt een dubbelbestemming "Waarde - Archeologie 4" en de gebiedsaanduidingen "milieuzone - Stillegebied" en "overige zone - Weidevogelgebied".



Figuur 10. Fragment verbeelding met het agrarische bouwvlak dat gelijk is aan de begrenzing van het plangebied

(bron: Gemeente Opmeer (2014). Landelijk Gebied Opmeer 2014. Geraadpleegd op 1 november 2014, <http://www.ruimtelijkeplannen.nl>.)

Op grond van artikel 6.9.4 zijn burgemeester en wethouders bevoegd de bestemming “Agrarisch met waarde - Openheid” te wijzigen in de bestemming “Wonen” waarbij in ieder geval de volgende voorwaarden gelden:

1. De oppervlakte van bij eenzelfde woning behorende als ‘Wonen’ aan te wijzen gronden mag niet meer dan 2500 m² bedragen;
2. De diepte van een voor ‘Wonen’ aan te wijzen bestemmingsvlak mag niet meer bedragen dan 50 m;
3. Het bepaalde in artikel 26 Wonen is van overeenkomstige toepassing;
4. elke wijziging dient in elk geval alle woonruimten binnen het betreffende bouwvlak te omvatten;
5. Het aantal woningen binnen elk bouwvlak mag niet worden vergroot, met dien verstande dat uitsluitend binnen de aaneengesloten bebouwing van een boerderij met ingebouwd woongedeelte of ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke bouwaanduiding - stolp’, een tweede woning is toegestaan, indien zulks leidt tot instandhouding van die bebouwing en de bebouwing straatgericht wordt gesplitst, en met dien verstande dat, onverminderd het overigens in het plan bepaalde, voor die woningen geldt, dat geen van de woningen buiten die aaneengesloten bebouwing mag worden geplaatst; de gezamenlijke oppervlakte van bij de gesplitste stolp behorende gronden mag, in afwijking van het bepaalde onder 1, niet meer bedragen dan 3300 m²;
6. De gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken door de wijziging niet onevenredig worden aangetast;
7. In afwijking van het bepaalde onder 3 en artikel 26, lid 26.2.2 onder j is maximaal 300 m² aan bijgebouwen toegestaan inclusief voormalige bedrijfsgebouwen met de aanduiding ‘karakteristiek’, ‘specifieke bouwaanduiding - monument’ of ‘specifieke bouwaanduiding - stolp’, mits vooraf vaststaat dat: de overige voormalige bedrijfsgebouwen zonder de aanduiding ‘karakteristiek’, ‘specifieke



bouwaanduiding - monument' of 'specifieke bouwaanduiding - stolp', worden gesloopt, met uitzondering van voormalige bedrijfsgebouwen die voor hergebruik als bijgebouw in aanmerking komen; door middel van een inrichtingsplan dient aangetoond te worden dat sprake is van een goede landschappelijke inpassing en een toename van de ruimtelijke kwaliteit van het gebied conform de richtlijnen uit de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie/ het Handboek Ontwikkelen met Ruimtelijke Kwaliteit (Provincie Noord-Holland);

8. Bij wijziging wordt tegelijkertijd het bouwvlak ter plaatse verwijderd en de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - voormalige bedrijfsbebouwing' ter plaatse toegevoegd:

Conclusie

Omdat het bouwvoornemen past binnen de regels van de wijzigingsbevoegdheid voorziet dit wijzigingsplan met toepassing van de wijzigingsbevoegdheid van artikel 6.9.4 van het bestemmingsplan Landelijk Gebied Opmeer 2014 in de wijziging van de bestemming "Agrarisch met waarde - openheid" in de bestemming "Wonen".

Welstandsnota Opmeer (februari 2011)

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

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

Criteria

Ligging in de omgeving

- Uitgangspunt is verspreid liggende bebouwing met wisselende oriëntatie en een beperkte diversiteit
- Bij vervangende nieuwbouw is de positie en oriëntatie van de oorspronkelijke bebouwing richtinggevend, bijv. situering in oorspronkelijke verkavelingsrichting of plaatselijke verhoging
- Er dient rekening gehouden te worden met een evenwichtige samenhang tussen de gebouwen op het erf (bijgebouwen achter het hoofdgebouw plaatsen) en de terreininrichting maakt deel uit van het ontwerp

Bouwmassa

- Bebouwing in één laag met een markante kap
- Bijbouwen kunnen platte daken hebben

Architectonische uitwerking

- De architectonische uitwerking is eenvoudig maar zorgvuldig
- Renovaties, aan- of verbouwing in stijl aanpassen aan het oude gebouw: respecteren oorspronkelijke gevelopbouw en kleur- en materiaalgebruik, waarbij een hedendaagse interpretatie van historische kenmerken mogelijk is
- Oorspronkelijke gevelindelingen behouden

Materiaal en kleur

- Eenvoudig kleur- en materiaalgebruik: traditionele materialen als rode baksteen en gebakken pannen voor woningen en terughoudende kleuren voor bedrijfsgebouwen

Voor stolpen en agrarische bedrijfsbebouwing gelden aanvullende objectcriteria.

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 direct aan de Welstandsnota getoetst. Op basis van het ambtelijk vooroverleg mag worden verwacht dat het bouwvoornemen te zijner tijd zal passen binnen het welstandsbeleid en de bijbehorende criteria.

Conclusie

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 een voormalige bedrijfswoning aanwezig is en deze functie 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. Het leggen van nieuwe bestemmingsvlakken vereist maatwerk. 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 uit gegaan 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 overtolle bedrijfsbebouwing af te dwingen, is het aan te raden om in het bestemmingsplan een saneringsregeling op te nemen. 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 (*bron: toelichting bestemmingsplan Landelijk gebied Opmeer 2014*).

Conclusie

Dit beleid is zowel vertaald in het bestemmingsplan Landelijk Gebied Opmeer 2014 als in de woonbestemming van dit wijzigingsplan. Hiermee wordt voldaan aan de beleidsnotitie.

2.4 Waterbeleid

Op 14 oktober 2009 heeft het algemeen bestuur van het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK) het ‘Waterbeheersplan 2010-2015 - Van veilige dijken tot schoon water’ (WBP4) vastgesteld. Op 9 maart 2010 heeft Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Holland het plan goedgekeurd. Het WBP4 geeft een overzicht van de doelen en maatregelen om het watersysteem in deze periode op orde te brengen en te houden. Het plan gaat in op beheer en onderhoud van dijken en watergangen, de afvalwaterzuiveringen, lozingen, uitvoeringsprogramma's en calamiteitenbestrijding. De komende jaren worden veel dijken langs de Noordzee, Waddenzee, IJssel- en Markermeer en kades langs vaarten en kanalen versterkt. Ook wordt extra ruimte voor water gerealiseerd en worden gemalen aangepast en stuwen verbreedt en geautomatiseerd. Deze maatregelen moeten

ervoor zorgen dat het werkgebied, Noord-Holland boven het Noordzeekanaal, voorbereid is op zeespiegelstijging en meer extreme regenval. Bovendien bereidt het Hoogheemraadschap zich voor op periodes van watertekort. Een andere grote uitdaging is het uitvoeren van de maatregelen die de waterkwaliteit moeten verbeteren, zoals de aanleg van natuurvriendelijke oevers en vispassages. Deze maatregelen volgen uit de Europese Kaderrichtlijn Water.



Het toekomstige gebruik dat met dit bestemmingsplan planologisch wordt mogelijk gemaakt is van zodanige ligging, aard en beperkte omvang dat het Waterbeheersplan 2010-2015 hiervoor geen beleidsmatige belemmering vormt.

Conclusie

3. Landschappelijke inpassing

Provinciale Staten van Noord-Holland hebben in juni 2010 de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie vastgesteld (verder: Leidraad). Met deze Leidraad geeft zij door middel van teksten en kaarten aan waarmee op het gebied van landschap en cultuurhistorie rekening is te houden bij nieuwe ontwikkelingen en wat aangrijpingspunten kunnen zijn voor meer kwaliteit bij de planvorming. De Leidraad sluit aan op de ontwikkelingsgerichte benadering die is gekozen in de Provinciale Structuurvisie Noord-Holland: behoud door ontwikkeling. In de Leidraad zijn de kernkwaliteiten benoemd die als basis gelden voor de ruimtelijke kwaliteit van het landschap van Noord-Holland. Onderstaand wordt per kernkwaliteit ingegaan op de haalbaarheid van het initiatief.

Landschapstype

Het grondgebied van de provincie Noord-Holland is in de Leidraad ingedeeld in verschillende landschapstypen. Per landschapstype zijn de kernkwaliteiten van het gebied weergegeven. Aartswoud is als kern aangegeven. De weergegeven kernen zijn vooral de grotere steden en dienen ter oriëntatie. Het ligt als een patroon over de onderliggende landschapstypen (in casu Oude zeeleilandschap).



Figuur 11. Kaartfragment landschapstype plangebied
(bron: Provincie Noord-Holland (2010). Leidraad Landschap en Cultuurhistorie: Inspireren en Delen.)

Conclusie

Kenmerken van het Oude zeeleilandschap voor het plangebied zijn de vaarten en de aanwezige lintbebouwing. Deze vaarten en de lintbebouwing blijven gehandhaafd. In deze toelichting wordt hier dan ook niet nader op ingegaan.

Aardkundige waarden

In het 'Aardkundige waarden' beleid is onderscheid gemaakt in 'aardkundige monumenten' en gebieden met 'bijzondere aardkundige waarden'. De 17 aardkundige monumenten worden beschermd via de Provinciale Milieuvordering (PMV). Voor de 63 gebieden met bijzondere aardkundige waarden wordt het beleid ten aanzien van aardkundige waarden in acht genomen conform de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie (PRVS).



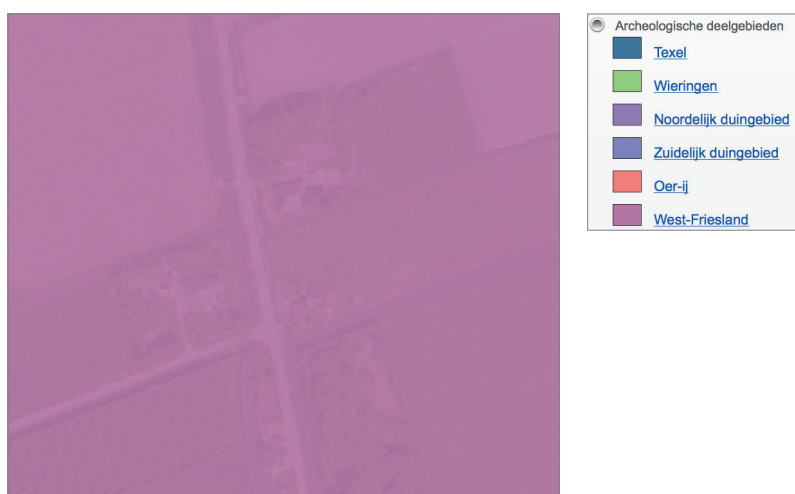
Figuur 12. Kaartfragment aardkundige waarde plangebied
(bron: Provincie Noord-Holland (2010). Leidraad Landschap en Cultuurhistorie: Inspireren en Delen.)

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van een aangewezen 'aardkundig monument' dan wel gebied met aardkundige waarden. In dit wijzigingsplan wordt hier dan ook niet nader op ingegaan.

Conclusie

In het licht van de structuurvisie, waarbij de provincie haar eigen belang formuleert, is een aantal gebieden in Noord-Holland aangewezen die een bovenregionale archeologische waarde vertegenwoordigen. Deze gebieden bevatten waardevolle archeologische vindplaatsen en vertegenwoordigen in het algemeen een of enkele periodes en daarmee de kenmerkende bewoningsgeschiedenis van het gebied. In totaal zijn er 10 gebieden aangewezen die van provinciaal belang zijn waaronder de regio West-Friesland. Gemeenten zijn wettelijk verplicht om bij ruimtelijke plannen voldoende rekening te houden met de te verwachte en bekende archeologische waarden (conform artikel 38a van de Monumentenwet).

Aardkundige waarden



Figuur 13. Kaartfragment archeologische waarde plangebied
(bron: Provincie Noord-Holland (2010). Leidraad Landschap en Cultuurhistorie: Inspireren en Delen.)

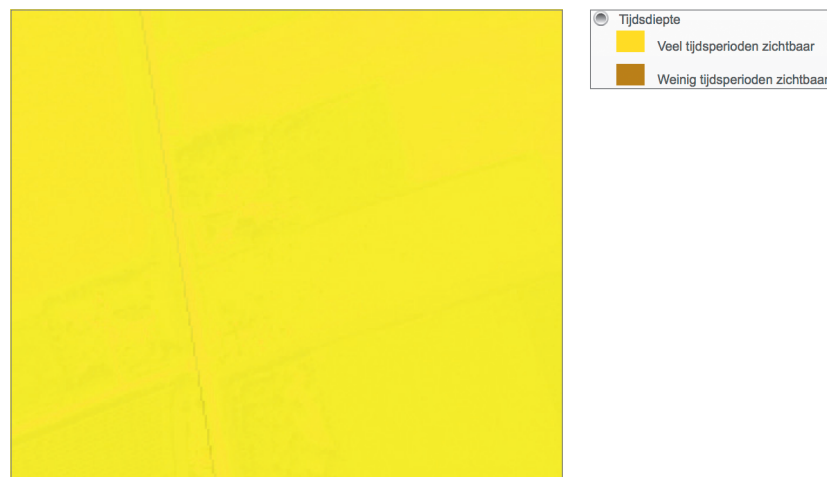


Conclusie

Het plangebied maakt onderdeel uit van de regio West-Friesland. Deze regio is aangewezen als een gebied met bovenregionale archeologische waarde. In hoofdstuk vier van dit wijzigingsplan zal dan ook nader worden ingegaan op de archeologische waarde van het plangebied.

Tijdsdiepte

De tijdsdiepte van het landschap wordt bepaald door de mate waarin bewoningssporen in het landschap zichtbaar zijn gebleven. Hoe langer de bewoning heeft geduurd, hoe sterker de gelaagdheid en daarmee de tijdsdiepte. De gelaagdheid komt tot uiting in de kernkwaliteiten die per landschapstype zijn beschreven. De Provincie Noord-Holland gaat uit van een ontwikkelingsgerichte benadering; ook tegenwoordige ruimtelijke ontwikkelingen vormen het landschap. Het gaat erom dat hierbij zorgvuldig wordt omgegaan met de bestaande (historische) kenmerken van het landschap. De provincie Noord-Holland wil dat de gelaagdheid van het landschap wordt meegenomen bij ruimtelijke ontwikkelingen.



Figuur 14. Kaartfragment tijdsdiepte plangebied
(bron: Provincie Noord-Holland (2010). Leidraad Landschap en Cultuurhistorie: Inspireren en Delen.)

Conclusie

Het plangebied maakt onderdeel uit van een gebied waar veel verschillende tijdsperioden zichtbaar zijn in het landschap. Er worden met dit initiatief geen wijzigingen aangebracht die een invloed hebben op de gelaagdheid en daarmee de tijdsdiepte. Het huidige historische patroon van wegen, kavels, waterstructuur en beplanting blijft namelijk gehandhaafd. Hoofdwatgangen, kavelsloten en waardevolle beplantingen worden gerespecteerd.

Historische structuurlijnen

Historische structuurlijnen zijn medebepalend voor de identiteit en beleving van het Noord-Hollands landschap. De provincie Noord-Holland richt zich in eerste instantie op de grote structuurlijnen (historische dragers van het landschap zoals het Noord-Hollands Kanaal). Daarnaast heeft ieder landschapstype en ieder landschap karakteristieke kavelstructuren. Bij nieuwe ontwikkelingen dient zoveel mogelijk rekening te worden gehouden met

de verkavelingstructuren van het oorspronkelijke landschap. Gemeenten dienen deze historische structuurlijnen bij planontwikkeling op lokale schaal in beeld te brengen en als vertrekpunt te nemen voor de inpassing daarvan.



*Figuur 15. Kaartfragment historische structuurlijnen plangebied
(bron: Provincie Noord-Holland (2010). Leidraad Landschap en Cultuurhistorie: Inspireren en Delen.)*

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van een grote structuurlijn. Wel is het plangebied gelegen aan een historische karakteristieke kavelstructuur de Zuiderzeestraat te Aartswoud. Het initiatief sluit aan bij deze ontstane historische patroon. Er worden namelijk geen wijzigingen aangebracht in de structuur van wegen, kavelinrichting, waterstructuur en beplanting. Hoofdwatergangen, kavelsloten en eventuele waardevolle beplantingen worden gerespecteerd.

Conclusie

De historische structuurlijnen zijn op hun beurt weer de dragers van de cultuurhistorische objecten. Cultuurhistorische objecten zijn medebepalend voor de identiteit en beleving van het Noord-Hollandse landschap. Het kan hier gaan om stolpboerderijen en molens, landgoederen en bouwkundige onderdelen van militaire stellingen en railinfrastructuur. Deze objecten maken de historische structuurlijnen herkenbaar en dragen bij aan de kernkwaliteiten van de landschapstypen. De provincie onderscheidt de volgende cultuurhistorische objecten van bovenlokaal belang: stolpboerderijen, molens en molenbiotopen, landgoederen, provinciale monumenten (waaronder kerktorens). De provincie wil deze objecten zichtbaar en bereikbaar houden.

Cultuurhistorische objecten



*Figuur 16. Kaartfragment
Cultuurhistorische objecten
plangebied en omgeving
(bron: Provincie Noord-Holland
(2010). Leidraad Landschap en
Cultuurhistorie: Inspireren en Delen.)*

Conclusie

Binnen het plangebied bevindt zich een stolpboerderij dat in het moederplan een specifieke aanduiding 'stolp' heeft. Bij de stolp is nog een (klein) deel van de oorspronkelijke bedrijfsbebouwing aanwezig. Een groot deel is door een brand verwoest.

Op de cultuurhistorische objecten kaart behorende bij de Leidraad Landschap- en Cultuurhistorie heeft de stolp geen specifieke aanduiding.

Buiten het plangebied bevinden zich diverse andere stolpen die zowel in het moederplan als in de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie een aanduiding hebben. De zichtlijnen tot deze cultuurhistorisch objecten worden door het plan niet belemmerd. In dit wijzigingsplan wordt hier dan ook niet verder op ingegaan.

Voor alle aanwezige bebouwing is een omgevingsvergunning voor sloop aangevraagd. Om de cultuurhistorische waarde te bepalen is advies gevraagd aan de Welstandscommissie WZNH te Alkmaar. Deze commissie heeft op 17 december 2014 positief advies uitgebracht voor het slopen van de stolp. Conclusie van de commissie is dat stolpboerderij niet van dusdanige cultuurhistorische waarde is dat een sloopvergunning kan worden afgegeven.

Evenwel voorziet het nieuwe (bouw)plan in een nieuw cultuurhistorisch object: een stolp. De architectuur van de stolp en de schuur is nostalgisch en gebaseerd op

de oorspronkelijke West-Friese bouwtraditie. Dit manifesteert zich niet alleen in de toegepaste hoofdvorm maar ook in de gevelindelingen en specifieke detaillering van bijvoorbeeld kozijnen en gootconstructies. Het materiaalgebruik is met baksteek, hout en keramische dakpannen traditioneel en passend bij de architectuur. De kleurstelling van het materiaal sluit daar naadloos op aan. Het perceel zal dan ook weer een specifieke aanduiding 'stolp' krijgen op de verbeelding. Het aantal stolpen neemt daarmee niet af waardoor het voldoet aan de wens van de provincie Noord-Holland het aantal stolpen te behouden.



Openheid is karakteristiek voor verschillende Noord-Hollandse landschappen, maar niet overal op dezelfde manier en in dezelfde mate. De provincie Noord-Holland wil de waardevolle (grootschalige) open gebieden beschermen door toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen te beoordelen op de effecten die het karakter van het opengebied aantasten. Deze ontwikkelingen dienen de visueel ruimtelijke kwaliteit van het landschap te behouden of te versterken.

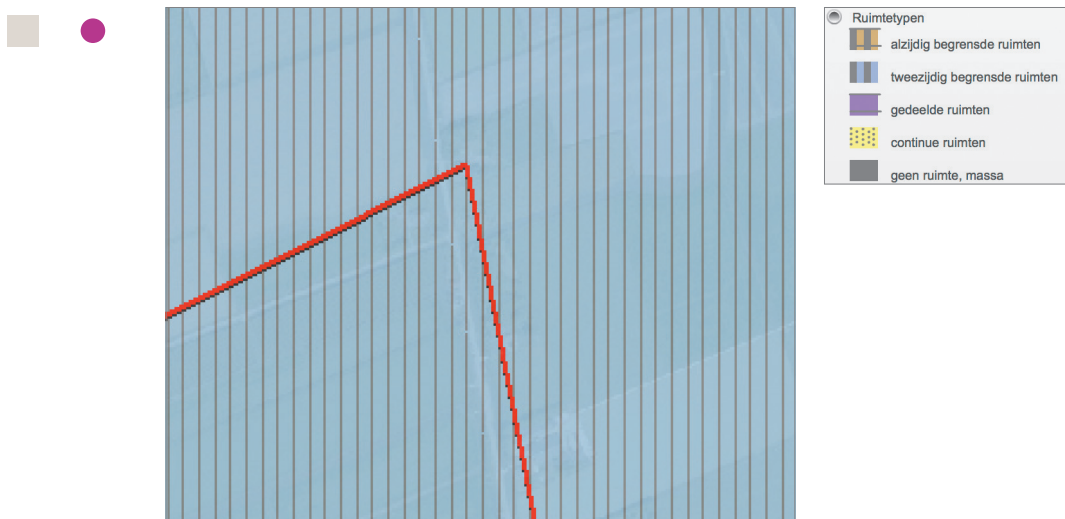
Openheid



Figuur 17. Kaartfragment openheid plangebied
(bron: Provincie Noord-Holland (2010). Leidraad Landschap en Cultuurhistorie: Inspireren en Delen.)

Het perceel ligt overwegend in het gebied dat is aangemerkt als matig open (figuur 14) dat tweezijdig is bebouwd (figuur 15). Met het initiatief krijgt een agrarisch bestemd perceel de bestemming 'wonen'. Dit zorgt ervoor dat het bouwvlak van 10.000 m² gaat naar 2.500 m². Daarnaast is het aantal m² bijgebouwen bij een woonperceel beperkt tot maximaal 150 m². De nieuw te bouwen stolp is kleiner dan de huidige stolp. De nieuwe stolp zal worden gesitueerd op de locatie van de huidige stolp. De bijgebouwen zullen conform het moederplan en de randvoorwaarden uit de welstandsnota worden gesitueerd op het perceel. Tevens wordt een groot deel van de huidige singelbeplanting gehandhaafd en daar waar nodig aangevuld. Hierdoor wordt een landschappelijke inpassing gegarandeerd. Het initiatief zorgt er zo voor dat de visueel ruimtelijke kwaliteit van het landschap wordt versterkt en de openheid van het gebied wordt bevorderd.

Conclusie



Figuur 18. Kaartfragment Ruimtetype plangebied
(bron: Provincie Noord-Holland (2010). Leidraad Landschap en Cultuurhistorie: Inspireren en Delen.)

Dorps-DNA

De provincie Noord-Holland wil dat nieuwe ontwikkelingen in en aan de randen van de dorpen plaatsvinden op basis van ruimtelijke kernkwaliteiten, het zogenaamde dorps-DNA. Doel hiervan is het versterken van de identiteit en verscheidenheid van en tussen de dorpen. De provincie verwacht van gemeenten dat zij de individuele kwaliteiten per dorp als uitgangspunt nemen bij ruimtelijke ontwikkelingen buiten Bestaand Bebouwd Gebied. Dorpen die hieronder vallen zijn de allen nederzettingen die op de totaalkaart van de Structuurvisie Noord-Holland 2040 zijn aangegeven als ‘kleine kernen en bebouwing in het buitengebied’ en die een naam hebben. Buurtschappen en gehuchten zijn vanwege de beperkte omvang buiten beschouwing gelaten. Elk dorp heeft een structuurdrager waarlangs of waarop het dorp gegroeid is. Dit is bijvoorbeeld een dijk, een brink, een weg of een terp. De dorpen ontleen hun verschijningsvorm aan een combinatie tussen structuurdrager en opbouw van het landschap. De morfologie beschrijft de bouw en vorm van de dorpen, onderverdeeld in lint, kruis, samengesteld lint en geconcentreerd lint.



Figuur 19. Kaartfragment Bestaand
Bebouwd Gebied
(bron: Provincie Noord-Holland,
(2014). Structuurvisie Noord-Holland
2040)

Het plangebied is gelegen in De Gouwe, volgens de provincie een buurtschap of gehucht vanwege beperkte omvang. Dit buurtschap heeft een naam en bestaat uit samenhangende bebouwing rond de ruimtelijke structuurdrager De Gouwe, die ontstaan is op een stroomrug en mede herkenbaar is aan de verdiept liggende watergangen. De dorpsgrootte is 250 - 1.000 inwoners. De morfologie van het plangebied is aan het merken als 'lint' dat langzaam gegroeid is langs een weg. Omdat het plangebied zich binnen Bestaand Bebouwd Gebied bevindt (zie figuur 16) mag een nadere onderbouwing dat rekenschap geeft van de karakteristieken van de historisch gegroeide dorpsstructuur, bewoningsvorm en landschappelijke context achterwege worden gelaten. In deze toelichting wordt hier dan ook niet nader op ingegaan.

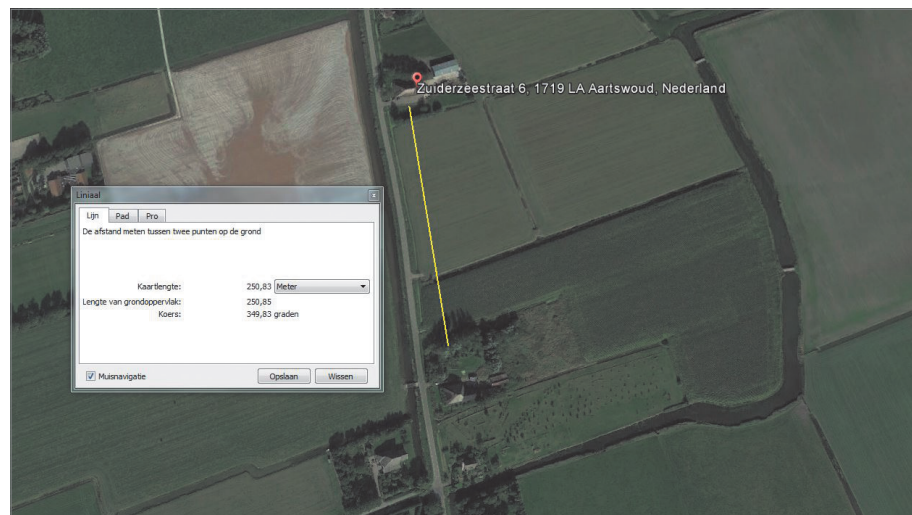


Conclusie

4. Omgevingsaspecten

Bedrijvigheid in de directe omgeving, milieuzonering

Een goede ruimtelijke ordening streeft naar het bevorderen van een duurzame ruimtelijke kwaliteit in een dynamische samenleving. Een goede ruimtelijke ordening houdt ook in het voorkomen van voorzienbare hinder door milieubelastende activiteiten. Milieuzonering zorgt ervoor dat nieuwe bedrijven een passende locatie ten opzichte van woningen krijgen en dat nieuwe woningen of uitbreiding van bestaande woningen op een verantwoorde afstand bedrijven gesitueerd worden. De publicatie "Bedrijven en milieuzonering" van de VNG geeft richtafstanden waarvan zonodig gemotiveerd kan worden afgeweken. De richtafstanden hangen samen met gebiedskenmerken. Het is mogelijk om door middel van maatregelen overlast te beperken en daardoor af te wijken van de afstanden. In dat geval zal aangetoond moeten worden welke maatregelen worden genomen om de overlast te beperken. Aan de hand hiervan kan dan gemotiveerd worden afgeweken van de standaard adviesafstanden. Bij de bestemmingswijziging is nagegaan of in de directe omgeving bedrijven zijn gelegen en actief zijn die vanwege de bestemmingswijziging mogelijk worden beperkt in hun bedrijfsvoering. Het dichtstbijzijnde agrarische bedrijf is een veehouderijbedrijf dat is gevestigd aan de Zuiderzeestraat 6 en op ruim 150 meter van het nieuwe bouwvlak aan de Zuiderzeestraat 4 ligt. Deze afstand is aanzienlijk groter dan de in de bovengenoemde publicatie aangegeven richtafstand van 100 meter voor veehouderijen. Gelet op deze afstand kan worden geconcludeerd dat de nieuwe bouwkvael geen belemmering of beperking voor omliggende (agrarische) bedrijvigheid met zich meebrengt.



Figuur 20. Luchtfoto met afstand tot dichtstbijzijnd agrarisch bedrijf
(bron: Google (2013). Geraadpleegd op 1 november 2014, <http://www.google.nl>.)

Wegverkeergeluid

Het wijzigingsplan voorziet in de bestemmingswijziging van het agrarische bouwvlak inclusief de agrarische bedrijfswoning naar een nieuwe woonbestemming langs de Zuiderzeestraat. De nieuwe woning, die met dit wijzigingsplan planologisch mogelijk wordt gemaakt, is daarmee net als de huidige agrarische bedrijfswoning een geluidgevoelig object. Daarom dient de toepasselijkheid van de Wet geluidhinder (Wgh) bekeken te worden. De Wgh geeft per weg een voorkeurgrenswaarde en een maximale grenswaarde. De voorkeurgrenswaarde en de maximale waarde bedragen voor de Zuiderzeestraat 48 dB Lden en 53 dB Lden. De Zuiderzeestraat is een weg met een maximaal toegestane snelheid van 60 km/uur en heeft een relatief lage etmaalintensiteit.



*Figuur 21. Foto Zuiderzeestraat, zicht vanuit dorpskern Aarswoud in zuidelijke richting
(bron: eigen foto)*

De nieuwe woning ligt op circa 20 meter vanaf de kant van de Zuiderzeestraat. Dat is ongeveer 5 meter verder van de weg dan de huidige agrarische bedrijfswoning. Op basis van deze gegevens kan in redelijkheid worden aangenomen dat de maximale geluidwaarde op de gevel vanwege het wegverkeer van de Zuiderzeestraat, inclusief de aftrek conform artikel 3.4 van het Reken- en Meetvoorschrift 2012, de voorkeurswaarde van 48 dB Lden niet zal overschrijden. Omdat kan worden aangenomen dat de maximale geluidwaarde op de gevel binnen de voorkeurgrenswaarde blijft hoeft in het kader van deze bestemmingswijziging geen hogerewaardeprocedure vanwege de geluidbelasting van het wegverkeer van de Zuiderzeestraat te worden gevoerd. Er kan daarmee tevens vanuit worden gegaan dat het maximaal te verwachten binnenniveau, met een traditionele gevelopbouw, in de nieuwe situatie voldoet aan de eisen van het Bouwbesluit.



Bodem

Vanwege de voorgenomen sloop van een aanwezige boerderij en de beoogde nieuwbouw van een woning en bijgebouw op een deel van het perceel is in opdracht van de initiatiefnemer een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek en de conclusies zijn beschreven in het rapport "Verkennd bodemonderzoek Zuiderzeestraat 4 Aartswoud, 11 september 2014" (bijlage 1). Doel van het verkennend onderzoek is, conform de Leidraad Bodembescherming, het vaststellen of er op de locatie een (geval van) bodemverontreiniging aanwezig is en of de bodem geschikt is voor het beoogde woongebruik. De conclusie van het onderzoek is dat er plaatselijk in de bovengrond enkele sporen puin zijn aangetroffen. Verder zijn tijdens de veldwerkzaamheden op zintuiglijke wijze geen afwijkingen waargenomen, die op de aanwezigheid van bodemverontreiniging zouden kunnen duiden. In de opgeboorde grond en op de zichtbare delen van het maaiveld zijn visueel geen asbestverdachte materialen waargenomen. In de bovengrond zijn enkele licht verhoogde gehalten aan metalen en PAK ten opzichte van de achtergrondwaarde aangetoond. In de ondergrond zijn geen verontreinigingen aangetroffen. Het grondwater bevat licht verhoogde gehalten aan barium, nikkel en zink ten opzichte van de streefwaarde. Deze licht verhoogde gehalten c.q. concentraties geven geen aanleiding tot het uitvoeren van aanvullend onderzoek. De vastgestelde milieuhygiënische kwaliteit van de bodem hoeft geen belemmering te vormen voor de voorgenomen nieuwbouw. Daarmee kan tevens worden geconcludeerd dat de bodemgesteldheid geen belemmering vormt voor het voorgenomen woongebruik en de bestemmingswijziging.

Ecologie

Alle relevante natuuraspecten zijn middels een quickscan beschouwd. Hierbij is het uitgangspunt gehanteerd dat de voormalige agrarische bebouwing en verhardingen worden gesloopt om ruimte te maken voor een nieuwe woning, schuur en bijbehorende landschappelijke inrichting. Uit de quickscan zijn de onderstaande conclusies te trekken.

Flora en Faunawet

Er is voor de bestemmingswijziging van agrarisch naar wonen aan sich geen ontheffing van de Flora en Faunawet noodzakelijk. De kap van bomen en begroeiing is reeds in de winterperiode uitgevoerd. Voorafgaand aan de feitelijke sloop en nieuwbouw wordt ter plaatse gekeken of er in de bebouwing beschermde fauna aanwezig is. Op basis van dit onderzoek wordt dan geconcludeerd of er ontheffing van de Flora- en Faunawet noodzakelijk is en er al dan niet mitigerende maatregelen worden aanbevolen die bij de sloop in acht moeten worden genomen.

Natuurbeschermingswet

Door de aard en omvang van de bestemmingswijziging en de ligging van het plangebied op circa 10 kilometer van het dichtstbijzijnde Natura 2000 gebied (IJsselmeer) is een effect op beschermde natuurgebieden op voorhand en zonder nader onderzoek uit te sluiten. Er is geen vergunning nodig of een verklaring van geen bedenkingen voor het voornemen.

De ecologische hoofdstructuur (EHS-gebieden) en de weidevogelleefgebieden zijn door de provincie Noord-Holland beschermd. Voor beide geldt geen externe werking.



Ruimtelijke verordening

Het plangebied ligt op circa 400 meter van het dichtstbijzijnde EHS-gebied. Op 70 meter van het plangebied ligt een ecologische verbindingszone (de Veersloot).

Het plangebied ligt binnen weidevogelleefgebied. Daarom is in de regels van dit wijzigingsplan een aanduiding opgenomen ter bescherming van het weidevogelleefgebied.



Figuur 22. Kaartfragment Behoud en ontwikkeling van natuurgebieden
(bron: Provincie Noord-Holland (2010). Leidraad Landschap en Cultuurhistorie: Inspireren en Delen.)

De natuuraspecten vormen geen belemmering voor de bestemmingswijziging en het bouwvoornemen mits de in het kader van de Flora- en faunawet geadviseerde maatregelen worden uitgevoerd.

Luchtkwaliteit

Gezien de ter plaatse aanwezige lage achtergrondconcentraties van de in het kader van de 'Wet luchtkwaliteit' te toetsen stoffen, en vanwege het feit dat het bouwvoornemen de bouw van één woning betreft, kan worden geconcludeerd dat in de huidige situatie 2014 en de toekomstige situatie aan de in de 'Wet luchtkwaliteit' opgenomen normen wordt voldaan. De bestemmingswijziging valt binnen de grenzen van de regeling NIBM (artikel 4, waarvan de categorie woningbouw te vinden is in bijlage 3a). Op basis hiervan kan worden gesteld dat het niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Samenvattend kan geconcludeerd worden dat er wordt voldaan aan de Wet luchtkwaliteit. Gezien het vorenstaande zijn er vanuit het oogpunt van de luchtkwaliteit geen belemmeringen om met dit wijzigingsplan de gebruikswijziging in dit gebied planologisch mogelijk te maken.

Externe veiligheid

De doelstelling van het externe veiligheidsbeleid is het realiseren van een veilige woon- en leefomgeving door het beheersen van risico's van industriële activiteiten met opslag en transport van gevaarlijke stoffen. Het beleid is er op gericht te voorkomen dat er te dicht bij gevoelige bestemmingen en kwetsbare objecten activiteiten met gevaarlijke stoffen plaatsvinden.



Figuur 23. Fragment risicokaart
(bron: Risicokaart provincie Noord-Holland. Geraadpleegd op 20 oktober 2014, <http://www.risicokaart.nl>.)

In de nabijgelegen dorpskern Aartswoud bevinden zich enkele kwetsbare objecten (groene symbolen). Op meer dan een kilometer afstand ligt een aantal buisleidingen en een provinciale weg met een ongevalrisico. Het perceel Zuiderzeestraat 4 zelf is geen kwetsbaar object. Omdat alle externe risico's zich op voldoende afstand van het nieuwe woonperceel bevinden kan worden geconcludeerd dat aspecten van externe veiligheid geen belemmering vormen voor de bestemmingswijziging en het voorgenomen woongebruik.

Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Op 1 april 2011 is het Besluit milieueffectrapportage gewijzigd waarbij het aantal situaties waarvoor een milieueffectrapportage (m.e.r.) verplicht moet worden

uitgevoerd is verminderd. Er zijn nu meer situaties waar eerst beoordeeld kan worden of een m.e.r. moet worden uitgevoerd. Het komt er op neer dat voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen op de D-lijst van het Besluit die beneden de drempelwaarden vallen een toets moet worden uitgevoerd of er belangrijke nadelige milieugevolgen zijn. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd.

De voorgenomen bestemmingswijziging naar “Wonen” die in dit wijzigingsplan wordt mogelijk gemaakt, leidt niet tot een overschrijding van de drempelwaarde. Deze drempelwaarde wordt voor woningbouw (de aanleg wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject) bereikt wanneer het plangebied een oppervlakte van 100 ha of meer omvat, het een aaneengesloten gebied betreft voor 2000 of meer woningen, of een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m². De milieueffecten van de bestemmingswijziging en het bouwvoornemen zijn in de voorgaande paragrafen beschreven. Hieruit blijkt dat de activiteiten geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu hebben. Er is dan ook geen aanleiding voor een vervolgonderzoek in het kader van een m.e.r. of een m.e.r.-beoordeling.

Verkeersaspecten

Het plangebied wordt op de Zuiderzeestraat zelfstandig ontsloten via een bestaande dam/inrit die voorheen werd gebruikt voor de agrarische bedrijfsactiviteiten. De inrit is voldoende verkeersveilig omdat de dam de bermsloot van de Zuiderzeestraat kruist en er aan beide zijden geen zichtbelemmerende bomenrij of bermbeplanting aanwezig is.



Figuur 24. Foto: zicht op bestaande dam/inrit vanaf de Zuiderzeestraat
(bron: eigen foto)



De extra parkeerbehoefte, als gevolg van de toevoeging van de bestemmingswijziging, kan in zijn geheel op eigen erf worden gerealiseerd. Het inrichtingsplan voorziet in ruimte voor minimaal 2 parkeerplaatsen op het perceel.

Cultuurhistorie en archeologie

Cultuurhistorie/Archeologie

Het perceel Zuiderzeestraat 4 komt voor op historische kaarten van rond 1654. Het plangebied ligt in het verlengde van de oorspronkelijke lineaire nederzetting van de Gouwe.



Figuur 25. De globale ligging van het plangebied op de kaart van Johannes Dou (1652-1654) (bron: Leeuwen, J. van, Soonius, C.M. (2014). Archeologische Quicksan, projectnummer 14165. Hoorn, Archeologie West-Friesland.)

Gelet op deze historische situatie is door het samenwerkingsverband Archeologie West Friesland een archeologische en historisch geografische quickscan uitgevoerd (bijlage 2.). Daarin is aangegeven dat voor het perceel op basis van de aanwezigheid van een stolp op de 17de-eeuwse kaart een hoge archeologische verwachting voor de Nieuwe Tijd geldt. Bovendien zijn in de omgeving veel vindplaatsen uit het Neolithicum bekend, waardoor ook voor deze periode een hoge verwachting geldt. Dit komt niet tot uiting op de archeologische beleidskaart en in de bestaande waardenkaart van de gemeente Opmeer.

De huidige stolp bevindt zich aan de zuidzijde van het oorspronkelijke perceel. De stolp zelf is niet oud. Op basis van de huidige wetgeving en juridische situatie is de ontwikkelaar niet gehouden archeologisch of bouwhistorisch onderzoek te laten uitvoeren. De Boerderijstichting Noord-Holland heeft schriftelijk verklaard dat de stolp in geen enkel opzicht een bouwkundig c.q. historisch belangrijk bouwwerk betreft. De sloop en de daaropvolgende bouw kan daarom formeel ongehinderd plaatsvinden. Uit quickscan, blijkt wel dat het hier om een mogelijk boeiend terrein gaat. Daarom richt Archeologie West-Friesland het verzoek aan de eigenaar/ontwikkelaar om bij de demontage van het gebouw en het ontgraven van de bouwput aanwezig te zijn. De initiatiefnemer neemt dit verzoek in

overweging. Vanwege de archeologische verwachtingswaarde is in de regels van het wijzigingsplan een beschermende regeling opgenomen dat recht doet aan deze verwachtingswaarde. De cultuurhistorische en archeologische aspecten vormen derhalve geen belemmering voor de bestemmingswijziging.



Waterparagraaf

Het huidige agrarische bedrijfswoning is aangesloten op een septictank voor de afvoer en zuivering van het vuilwater. In de toekomstige situatie zal het vuilwater van het nieuwe woonhuis wederom op een septictank worden aangesloten. Het hemelwater zal vanaf de nieuwe bebouwing rechtstreeks worden afgevoerd op het oppervlaktewater.

Waterkwaliteit

Na sloop van de voormalige agrarische bebouwing en de verwijdering van de kuilplaten neemt het verhard oppervlak met 1785 m² af. Met de bouw van de extra woning en de aanleg van verharding daar omheen zal de totale oppervlakte aan extra bebouwing en verharding per saldo niet zijn toegenomen. Het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier hanteert een beleidsregel dat er geen watercompensatie hoeft plaats te vinden als de toename aan verhard oppervlak minder de 800 m² bedraagt. Er wordt, in verband met de voorgenomen bestemmingswijziging en bouwwerkzaamheden geen oppervlaktewater op of nabij het perceel gedempt. Omdat het verhard oppervlak niet toeneemt en er geen water wordt gedempt hoeft er geen compenserend water te worden gerealiseerd.

Watercompensatie

Voor het bouwvoornemen hoeft geen bronbemaling te worden toegepast. Er worden geen kelders gebouwd of gesloopt en er wordt in verband met het bouwplan niet diep gegraven. De bestemmingswijziging heeft derhalve geen invloed op het grondwater.

Grondwater

Het perceel Zuiderzeerstraat 4 ligt niet in de invloedssfeer/kernzone van een door het Hoogheemraadschap aangewezen waterkering.

Waterkering

5. Juridische planopzet

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de wijze waarop de stedenbouwkundig gewenste ontwikkeling juridisch is vertaald. Het wijzigingsplan bestaat, naast deze toelichting, uit juridisch bindende regels en een verbeelding.

4.1 Planvorm

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

4.2 De verbeelding

Op de verbeelding is de woonfunctie 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 woongebouw 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.

Verder zijn twee gebiedsaanduidingen “stillegebied” en “Weidevogelgebied” toegevoegd met als oogmerk de desbetreffende waarden/belangen te beschermen.

Tenslotte is de specifieke bouwaanduiding “Stolp” opgenomen omdat de initiatiefnemers het voornemen hebben een stolp te bouwen waarop, analoog aan het bestemmingsplan Landelijk Gebied Opmeer 2014, extra regels van toepassing zijn.

4.3 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 met Waarden - openheid

De agrarische bestemming is bedoeld voor de uitoefening van agrarische bedrijven. Voor de agrarische gronden in dit wijzigingsplan is een verbijzondering aangebracht om bepaalde waarden te beschermen, namelijk de bestemmingen 'Agrarisch met Waarden - openheid'. De gronden met de waarde 'openheid' zijn mede bedoeld voor de instandhouding van de openheid als landschappelijke waarde, met de daaraan eigen stilte en donkerte. In onderstaande zijn enkele belangrijke regelingen nader toegelicht.

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

Typen bedrijven

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

De reizende bollenkraam

Wonen

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

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.

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.

Antidubbelregel

De antidubbelregel wordt opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein niet nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke

eis wordt gesteld. De formulering van de antidubbeltelregel wordt bindend voorgeschreven in artikel 3.2.4 van het Besluit ruimtelijke ordening.



Algemene bouwregels

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

Algemene gebruiksregels

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

Algemene aanduidingen

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

*Overige zone -
weidevogelgebied*

Deze aanduiding is opgenomen voor het aanwezige stiltegebied, zoals aangewezen in de Provinciale Milieuverordening. Op gronden met deze aanduiding, of op een afstand van minder dan 30 meter daarvan, mogen nieuwe bedrijfs- en andere activiteiten de geluidsbelasting in het stiltegebied niet wezenlijk nadelig beïnvloeden. De aan te houden richt- en grenswaarden ten aanzien van de geluidsbelasting zijn opgenomen in de Provinciale Milieuverordening.

Milieuzone - stiltegebied

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

Algemene afwijkingsregels



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.

6. Uitvoerbaarheid



Maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan

De initiatiefnemer heeft zijn bouwvoornemen besproken met de direct betrokken belanghebbenden. De resultaten van de ter visie legging van het ontwerpwijzigingsplan worden in een later stadium in het wijzigingsplan verwerkt.

Economische uitvoerbaarheid van het plan

De eigenaar is voor eigen rekening en risico verantwoordelijk voor de realisatie van het bouwvoornemen.

De bestemmingswijziging is voor de gemeente Opmeer economisch uitvoerbaar omdat bij de bestemmingswijziging geen gemeentelijke gronden of eigendommen rechtstreeks betrokken zijn en zij geen financieel risico loopt.

1. Inleidende bepalingen

Artikel 1 Begripsbepalingen

In deze voorschriften wordt verstaan onder:

Het wijzigingsplan

het wijzigingsplan Zuiderzeestraat 4 Aartswoud 2014 met identificatienummer NL.IMRO.0432.OGVZUIDERZEESTR4-ON01 van de gemeente Opmeer, vervat in de plankkaart met bijbehorende verklaring en deze voorschriften.

Het moederplan

het bestemmingsplan Landelijk Gebied Opmeer 2014 van de gemeente Opmeer zoals vastgesteld door de raad op 26 juni 2014.

De verbeelding

de verbeelding van het wijzigingsplan Zuiderzeestraat 4 Aartswoud 2014 met identificatienummer NL.IMRO.0432.OGVZUIDERZEESTR4-ON01

2. Bestemmingsplanbepalingen

Artikel 2 Van toepassing verklaring van de voorschriften

De voorschriften behorende bij het moederplan zijn onverminderd van toepassing op het wijzigingsplan met dien verstande dat indien in het moederplan wordt verwezen naar de verbeelding, de bij het wijzigingsplan behorende verbeelding wordt bedoeld.

3. Slotbepalingen

Artikel 3 Titel

Dit wijzigingsplan kan worden aangehaald als “wijzigingsplan Zuiderzeestraat 4 Aartswoud 2014 met identificatienummer NL.IMRO.0432.OGVZUIDERZEESTR4-ON01” van de gemeente Opmeer.