

Bestemmingsplan Paradijs 5 De Weere

Bestemmingsplan Paradijs 5 De Weere

Toelichting

Status: Vastgesteld
NL.IMRO.0432.Paradijs5-VS01

TOELICHTING

Hoofdstuk 1 Inleiding

- 1.1 Aanleiding
- 1.2 Geldende bestemmingsplan
- 1.3 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 Bestaande en toekomstige situatie

- 2.1 Bestaande situatie
- 2.2 Toekomstige situatie

Hoofdstuk 3 Beleidskader

- 3.1 Rijksbeleid
- 3.2 Provinciaal beleid
- 3.3 Regionaal beleid
- 3.4 Gemeentelijk beleid

Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten

- 4.1 Ecologie
- 4.2 Cultuurhistorie en archeologie
- 4.3 Water
- 4.4 Milieuzonering
- 4.5 Bodem
- 4.6 Geluid
- 4.7 Luchtkwaliteit
- 4.8 Externe veiligheid
- 4.9 Verkeer
- 4.10 Duurzaamheid
- 4.11 Vormvrije m.e.r. beoordeling

Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving

- 5.1 Algemeen
- 5.2 Toelichting op de bestemmingen

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

- 6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid
- 6.2 Economische uitvoerbaarheid

Bijlagen bij de toelichting:

- 1. Beeldkwaliteitsplan
- 2. Ecologisch onderzoek
- 3. Bodemonderzoek
- 4. Aanvullend bodemonderzoek
- 5. Aanmeldingsnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

In het buitengebied van De Weere ligt het perceel Paradijs 5. Het perceel is een voormalig agrarisch bouwperceel. De eigenaar heeft bij de gemeente een conceptaanvraag ingediend om de agrarische bedrijfsbebouwing te saneren, ter compensatie twee nieuwe kavels met vrijstaande woningen te realiseren en de bestaande bedrijfswoning (stolp) te bestemmen als woonboerderij. Met het creëren van twee extra bouw kavels wordt de kapitaalsvernietiging van de beëindiging van het kassenbedrijf, de sloop van alle bedrijfsgebouwen en kassen en de daarmee samenhangende kosten gecompenseerd. In het kader van de provinciale Uitvoeringsregeling Ruimte voor Ruimte heeft de gemeente op basis van positieve adviezen van de provincie de storendheid van de bebouwing vastgesteld en ingestemd met het beeldkwaliteitsplan en de berekening op basis van het provinciale rekenmodel.

Naast het ruimte voor ruimte traject draait de initiatiefnemer mee in een POP-3 subsidie traject. Voorafgaand aan het indienen van de POP-3 aanvraag is door de initiatiefnemer samen met het Ontwikkelingsbedrijf NHN bij de provincie Noord-Holland navraag gedaan of beide regelingen kunnen worden toegepast voor Paradijs 5. Daarop heeft de provincie positief geantwoord. Deze informatie is op 20 november 2017 met de gemeente Opmeer gedeeld. De POP-3 verplaatsingssubsidie is een investeringssubsidie op een locatie in het glastuinbouw concentratie gebied Alton. Sloop en saneringskosten in de Weere, mogen in die regeling niet opgevoerd worden.

De gemeente Opmeer heeft op 21 november 2017 een positief besluit op het principeverzoek genomen. Daarnaast heeft de provincie Noord-Holland een positief advies gegeven over de voorgenomen ontwikkeling. De laatste stap in het ruimte voor ruimte proces is het sluiten van een anterieure exploitatieovereenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer en het vaststellen van het op de voorgaande stukken gebaseerde bestemmingsplan. De locatie van het plangebied is in figuur 1 te zien.



Figuur 1 ligging van het plangebied in De Weere

1.2 Geldende bestemmingsplan

Voor het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Landelijk gebied Opmeer 2014' dat op 5 november 2015 door de gemeenteraad is vastgesteld. Het perceel maakt onderdeel uit van de kadastrale percelen met de gemeentecode OMR01, sectie W nummers 103, 1110, 1112, 1113, 1114.

Het plangebied heeft in het bestemmingsplan de enkelbestemming 'Agrarisch - Glastuinbouw', de dubbelbestemming 'Waarde - archeologie 3', ter plaatse van de bestaande stolp de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding – stolp', de gebiedsaanduiding 'milieuzone – stiltegebied' en voor een klein deel de gebiedsaanduiding 'overige zone- weidevogelleefgebied'.

Binnen de bestemming 'Agrarisch – glastuinbouw' is het mogelijk om een glastuinbouwbedrijf te exploiteren. Het realiseren van twee extra woningen en het in gebruik nemen van de woningen als burgerwoning is binnen deze bestemming niet toegestaan.

Op grond met deze dubbelbestemming 'Waarde – archeologie 3' mogen geen bouwwerken worden gebouwd of werkzaamheden worden uitgevoerd met een oppervlakte van meer dan 500 m² welke dieper dan 40 cm in de bodem roeren, tenzij op basis van archeologisch onderzoek kan worden aangetoond dat er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van archeologische waarden.

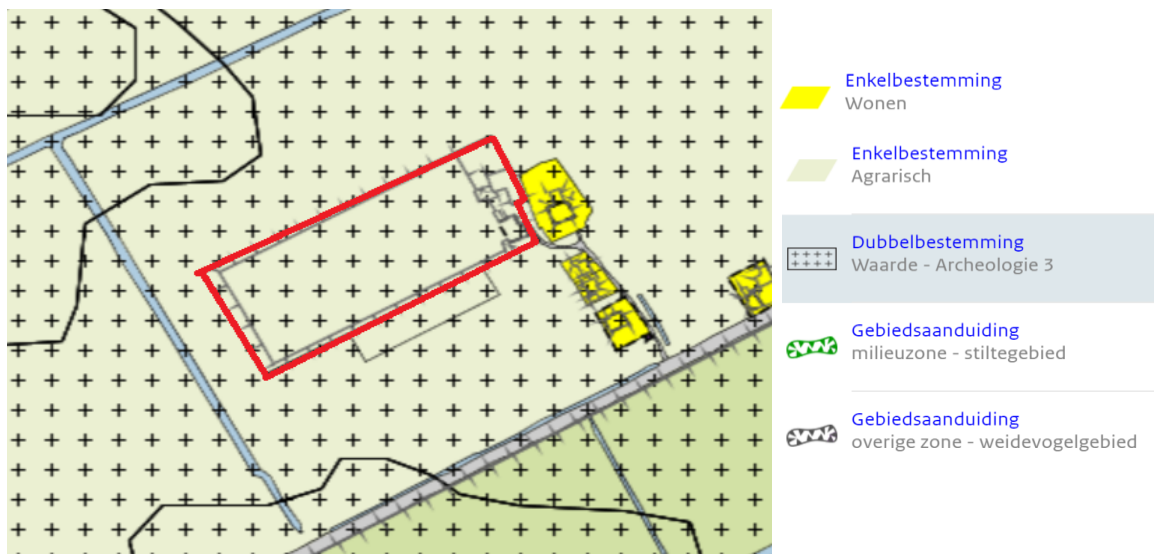
De bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding – stolp' regelt de instandhouding van de karakteristieke bebouwing in de vorm van een stolp.

Op gronden met de gebiedsaanduiding 'milieuzone – stiltegebied' mogen nieuwe bedrijfs- en andere activiteiten de geluidsbelasting in het stiltegebied niet wezenlijk nadelig beïnvloeden.

Gronden ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - weidevogelgebied', met uitzondering van agrarische bouwvlakken en niet-agrarische bestemmingsvlakken, dienen ter bescherming en voor de instandhouding van het weidevogelgebied.

Tot slot maakt het plangebied deel uit van het paraplubestemmingsplan 'Parkeernormen Opmeer'. Via dit bestemmingsplan is het parkeerbeleid van de gemeente Opmeer juridisch geborgd. In dit parkeerbeleid zijn parkeernormen opgenomen die van toepassing zijn bij ruimtelijke ontwikkelingen.

De beoogde functie wijziging en de nieuwe woningen zijn geprojecteerd op grond met de bestemming 'Agrarisch – glastuinbouw', zodat om deze te kunnen bouwen en in gebruik te kunnen nemen, het bestemmingsplan moet worden herzien. Het geldende bestemmingsplan is in figuur 2 weergegeven.



Figuur 2 ligging van het plangebied in het bestemmingsplan 'Landelijk gebied Opmeer 2014'

In het bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid (artikel 43.5) opgenomen voor ruimte voor ruimte projecten. Hiervan kan geen gebruik worden gemaakt omdat deze mogelijkheid niet geldt voor percelen met de bestemming 'Agrarisch – glastuinbouw'. De gewenste ontwikkeling en beoogde bestemming is alleen mogelijk te maken met een nieuw bestemmingsplan of uitgebreide omgevingsvergunning. Gekozen is voor een bestemmingsplan omdat dit meer flexibiliteit geeft voor toekomstige bewoners, toekomst bestendiger is en hiermee de bestemming 'Agrarisch – glastuinbouw' daadwerkelijk verdwijnt.

1.3 Leeswijzer

Na dit hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 een toelichting gegeven op de bestaande en de gewenste situatie. De gewenste situatie is immers het belangrijkste uitgangspunt voor dit bestemmingsplan. De ontwikkeling wordt getoetst aan het geldende beleid in hoofdstuk 3. Daarbij wordt ook gekeken naar de mogelijke uitgangspunten vanuit het beleid voor dit plan. In hoofdstuk 4 vindt toetsing plaats aan de omgevingsaspecten. Hoofdstuk 5 geeft een toelichting op het juridische deel van het bestemmingsplan; de regels en ruimtelijke verbeelding. Tot slot gaat hoofdstuk 6 in op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

Hoofdstuk 2 Bestaande en toekomstige situatie

In dit hoofdstuk staat een beschrijving van de bestaande en de toekomstige situatie. De bestaande situatie is de basis waarin de gewenste situatie een goede plaats moet krijgen. De toekomstige situatie is het belangrijkste vertrekpunt voor dit bestemmingsplan en de daarin opgenomen regeling.

2.1 Bestaande situatie

Het plangebied is gelegen aan de Paradijs in het buitengebied van De Weere (zie figuur 3). Het betreft een voormalig agrarisch bouwperceel met 1,9 hectare glasopstanden en 850 m² bedrijfsbebouwing. Paradijs 5 vormt een onderdeel van een cluster bebouwing nabij een dwarsweg welke tussen de dorpslinten van De Gouwe en De Weere loopt. Paradijs wordt ook wel omschreven als een buurtschap, bestaande uit een aantal huizen en een agrarisch bedrijf. In het lintje van woonbebouwing bevinden zich nog twee stolpen die als woonhuis worden gebruikt en ieder een eigentijdse uitstraling hebben. De toegangsweg vanaf de Oosterboekelweg buigt af richting de stulp van Paradijs 5 en komt uiteindelijk parallel aan de stulp aan. Aan één zijde van de stulp zijn de aanbouwen gesitueerd en achter de stulp bevindt zich nog een loods. Aan de zuidzijde van de kassen bevindt zich een groot waterbassin. Verder bevindt zich nauwelijks opgaande beplanting op het terrein. De stulpboerderij heeft een eenvoudige en omheinde voortuin met leilindes en een grasveld. Voor een beeld van het plangebied en de omgeving zie figuur 4 t/m 6.



Figuur 3: Ligging van het plangebied in het buitengebied van De Weere



Figuur 4: Aangezicht plangebied vanaf de Oosterboekelweg



Figuur 5: Aangezicht plangebied vanaf de Paradijs ter hoogte van de entree van het erf



Figuur 6: Bestaande opstallen op het terrein

2.2 Toekomstige situatie

Bij de herinrichting van Paradijs 5 zal in de eerste plaats alle bestaande en als storend aangemerkte bedrijfsbebouwing verdwijnen. In de nieuwe situatie vormen de twee nieuwe woningen op het erf een cluster met de bestaande (te handhaven) stolpboerderij. Een groene erfafscheiding en een nieuwe kavelsloot de aansluit op het bestaande slotenpatroon, versterkt dit beeld en vormt een heldere landschappelijke afscheiding tussen de nieuwe woonerven en het omliggende open agrarisch gebied. De openheid van het landschap wordt substantieel versterkt rondom Paradijs 5 door het verwijderen van storende bedrijfsbebouwing en door op het erf doorzichten en een sterke zichtlijn naar het achterliggende open landschap te creëren. De nieuwe woningen manifesteren zich als bijgebouwen op het erf, horend bij de stolpboerderij. In hun uitstraling, stijl en materialisatie zijn de woningen afgestemd op elkaar en op de lokale bebouwingskarakteristieken. Daardoor passen zij goed in de omgeving en worden zij onderdeel van het erf. Parkeren gebeurt op het eigen kavel. De verharding en beplanting in de buitenruimte is in samenhang met de bebouwing en draagt bij aan de eenheid van het erf. Een deel hiervan kan een collectieve verblijfsruimte zijn voor de bewoners van het erf. De stolpboerderij heeft de markantste voorzijde met een groen aanzicht, welke zichtbaar is vanaf de Oosterboekelweg. Voor een weergave van de nieuwe situatie zie figuur 7.



Figuur 7: Gewenste situatie

Hoofdstuk 3 Beleidskader

In dit hoofdstuk komen enkele beleidsstukken aan bod die een directe doorwerking kunnen hebben op dit bestemmingsplan. Daarbij wordt alleen in gegaan op rijks-, provinciaal regionaal en gemeentelijk beleid.

3.1 Rijksbeleid

De bevoegdheid om bestemmingsplannen vast te stellen is neergelegd in de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Kern van de Wro is dat alle overheden hun ruimtelijke belangen vóóraf kenbaar maken en aangeven langs welke weg zij die belangen denken te realiseren. Het rijk en de provincies bemoeien zich voortaan uitsluitend met wat daadwerkelijk van nationaal respectievelijk van provinciaal belang is. Ook moeten rijk en provincies duidelijk maken of de borging van een belang gevolgen heeft voor ruimtelijke besluitvorming door provincies en gemeenten.

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 in werking getreden. Met de Structuurvisie zet het kabinet het roer om in het nationale ruimtelijke beleid. Om de bestuurlijke drukte te beperken brengt het Rijk de ruimtelijke ordening zo dicht mogelijk bij burgers en bedrijven, laat het meer over aan gemeenten en provincies en komen de burgers en bedrijven centraal te staan. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

De belangrijkste nationale belangen die gevolgen hebben voor de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling zijn als volgt geformuleerd:

a. Efficiënt gebruik van de ondergrond

In de ondergrond moet onder andere rekening gehouden worden met archeologie, ondergrondse rijksinfrastructuur (tunnels en buisleidingen) en de bescherming van de grondwaterkwaliteit en -kwantiteit;

b. Verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem en water) en bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's

Het rijk en de waterschappen beschermen en verbeteren de waterkwaliteit door het treffen van fysieke maatregelen, het uitgeven van vergunningen en handhaving. Luchtkwaliteit, geluidsoverlast, wateroverlast, waterkwaliteit, bodemkwaliteit en het transport van gevaarlijke stoffen kennen een grote samenhang met de andere nationale belangen. Om toekomstige kosten en maatschappelijke schade te voorkomen, moeten bij ruimtelijke en infrastructurele ontwikkelingen de milieueffecten worden afgewogen;

c. Zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten

Het rijk is verantwoordelijk voor een goed systeem van ruimtelijke ordening inclusief zorgvuldige, transparante ruimtelijke en infrastructurele besluiten. Dat betekent dat het systeem zo ingericht moet zijn dat integrale planvorming en besluitvorming op elk schaalniveau mogelijk is en dat bestaande en toekomstige belangen goed kunnen worden afgewogen. Gebruikswaarde, toekomstwaarde en belevingswaarde zijn hier onderdeel van. Het gaat dan zowel om belangen die conflicteren als belangen die elkaar versterken. Bij nieuwe ontwikkelingen, aanleg en herstructurering moet in elk geval aandacht

zijn voor de gevolgen voor de waterhuishouding, het milieu en het cultureel erfgoed.

In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de randvoorwaarden waar deze ruimtelijke ontwikkeling aan dient te voldoen. Daarin komen ook de nationale belangen aan bod, waaronder archeologie, buisleidingen, waterhuishouding en cultureel erfgoed. Onderhavige ontwikkeling is niet in strijd met de SVIR.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) is op 22 augustus 2011 vastgesteld en heeft als doel om vanuit een concreet nationaal belang een goede ruimtelijke ordening te bevorderen. De AMvB is het inhoudelijke beleidskader van het Rijk waaraan ruimtelijke besluiten van gemeenten moeten voldoen. Dat betekent dat de AMvB regels geeft over bestemmingen en het gebruik van gronden en zich primair richt tot de gemeente. Daarnaast kan zij aan de gemeente opdragen in de toelichting bij een bestemmingsplan bepaalde zaken uitdrukkelijk te motiveren.

De algemene regels bewerkstelligen dat nationale ruimtelijke belangen doorwerken tot op lokaal niveau. Inhoudelijk gaat het om nationale belangen die samenhangen met het beschermen van ruimtelijke functies, zoals natuur (NNN), of met het vrijwaren van functies.

Niet alle nationale ruimtelijke belangen staan in het Barro. Het besluit bevat alleen die nationale ruimtelijke belangen, die via het stellen van regels aan de inhoud of toelichting van bestemmingsplannen (of daarmee vergelijkbare besluiten) beschermd kunnen worden. Het gaat daarbij om de volgende belangen:

- a. Rijksvaarwegen.
- b. Project Mainportontwikkeling Rotterdam.
- c. Kustfundament.
- d. Grote rivieren.
- e. Waddenzee en waddengebied.
- f. Defensie.
- g. Hoofdwegen en landelijke spoorwegen.
- h. Elektriciteitsvoorziening.
- i. Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen.
- j. Ecologische hoofdstructuur.
- k. Primaire waterkeringen buiten het kustfundament.
- l. IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte).
- m. Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde.

Onderhavige ontwikkeling heeft geen betrekking op deze nationale belangen en de voorgenomen ontwikkeling is daarmee niet in strijd met het Barro.

Besluit ruimtelijke ordening

Voor het bevorderen van zorgvuldig ruimtegebruik bij stedelijke ontwikkeling, waartoe ook woningbouw wordt gerekend, is een 'ladder' voor duurzame verstedelijking opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Deze 'ladder' is een procesvereiste en gebaseerd op de zogenaamde 'SER-ladder'. Naast de ladder voor duurzame verstedelijking, is ook een goed en bestendig ontwerp onderdeel van een gedegen afweging in de planvormende fase.

Per 1 juli 2017 is de volgende tekst in het Besluit ruimtelijke ordening opgenomen (artikel 3.16, lid 2):

"De toelichting van een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat

een beschrijving van de behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling. Indien blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan worden voorzien, bevat de toelichting een motivering daarvan en een beschrijving van de mogelijkheid om in die behoefte te voorzien op de gekozen locatie buiten het bestaand stedelijk gebied.”

Het gebruik van de ladder moet nodeloze uitbreiding van het stedelijk gebied voorkomen en leegstand tegengaan. In de overzichtsuitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 28 juni 2017 (nr. 201608869/1/R3) gaat de Afdeling in op de vraag wanneer de ladder voor duurzame verstedelijking van toepassing is. De voorziene ontwikkeling dient volgens de Afdeling voldoende substantieel te zijn om als stedelijke ontwikkeling te kunnen worden aangemerkt. De Afdeling noemt uitgangspunten, die zij hanteert voor de beoordeling of een voorziene ontwikkeling voldoende substantieel is om als stedelijke ontwikkeling te kunnen gelden. Daarbij is onder meer beschreven dat wanneer een bestemmingsplan voorziet in niet meer dan 11 woningen die gelet op hun onderlinge afstand als één woningbouwlocatie als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, van het Bro, kunnen worden aangemerkt, deze ontwikkeling in beginsel niet als een stedelijke ontwikkeling kan worden aangemerkt. In dat kader is met voorliggend planvoornemen voor de realisatie van twee nieuwe woningen en de functiewijziging van de bestaande stolp, dan ook geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Hierom hoeft de ladder voor duurzame verstedelijking niet te worden doorlopen.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het plan passend is binnen het Rijksbeleid.

3.2 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie

Op 19 november 2018 hebben Provinciale Staten de Omgevingsvisie Noord-Holland 2050 vastgesteld. Dit besluit is op 6 december 2018 bekend gemaakt. De huidige provinciale plannen (Structuurvisie, het Provinciaal Verkeer- en Vervoerplan, het Milieubeleidsplan, de Watervisie en de Agenda Groen) zijn vervallen en opgegaan in één integrale omgevingsvisie voor de fysieke leefomgeving. De omgevingsvisie is geen 'nietje' door de bestaande plannen, maar een nieuwe visie die gedragen wordt door zoveel mogelijk partijen. Hiervoor zijn verschillende participatievormen ingezet (co-creatie, consultatie) om zowel online als offline het gesprek aan te gaan. Wat betekent de vergrijzing voor hoe wij straks willen wonen en recreëren? Wat betekenen de veranderingen in de manier van werken en winkelen voor de ontwikkeling van vastgoed? Hoe ziet de toekomstige vraag naar voorzieningen eruit? Wat voor effecten hebben technologische ontwikkelingen op het gebied van mobiliteit -denk aan de zelfrijdende auto op de leefomgeving? Wat voor gevolgen heeft de switch van een lineaire naar een circulaire economie voor het ruimtegebruik? Over dit soort vragen gaat de Omgevingsvisie NH2050.

De Omgevingsvisie NH2050 wil zorgen voor balans tussen economische groei en leefbaarheid. Zo kan voor toekomstige generaties het welvaarts- en welzijnsniveau in Noord-Holland op een hoog niveau gehouden worden. Dit betekent dat in Noord-Holland een basiskwaliteit van de leefomgeving wordt gegarandeerd; de ruimte voor economische ontwikkeling wordt altijd in samenhang met dit uitgangspunt beschouwd.

Duurzame economische ontwikkeling is nodig voor de werkgelegenheid en daarmee voor de bestaanszekerheid van inwoners. Maar ook om de grote investeringen op te brengen die nodig zijn voor onder meer de transitie naar een duurzame-energiehuishouding, de overgang naar een circulaire economie en het behoud van ons karakteristieke landschap.

De omgevingsvisie geeft enerzijds richting, en daarmee houvast naar een onbekende toekomst, en anderzijds voldoende ruimte en handelingsperspectief om te anticiperen op nieuwe ontwikkelingen. De

provincie presenteert dus geen eindbeeld voor 2050, maar laat in algemene zin zien wat de ontwikkelprincipes zijn voor de hele provincie om een hoge leefomgevingskwaliteit te bieden. Voor de woningbouwbehoefte wordt vooral ingezet op het bouwen in en aansluitend op de bestaande verstedelijkte gebieden gepland, in overeenstemming met de kwalitatieve behoeftes en trends. Nabijheid van functies is een belangrijk duurzaamheidsprincipe. Het voorliggende initiatief past binnen deze visie.

Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV)

Aanvullend op de reeds vastgestelde Omgevingsvisie NH2050, worden belangrijke onderwerpen uit de Omgevingsvisie verankerd in de nieuwe Omgevingsverordening Noord-Holland. De Omgevingsverordening is echter nog in de schrijffase. Er zal dan ook nog uit worden gegaan van de huidige Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV). In de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) staan de regels waaraan ruimtelijke plannen in Noord-Holland moeten voldoen.

Op 21 juni 2010 is de Provinciale Ruimtelijke Verordening vastgesteld door Provinciale Staten van Noord-Holland. Na deze vaststelling zijn er verschillende wijzigingen van de verordening vastgesteld. De laatste wijziging is op 27 mei 2019 vastgesteld. De Provinciale Ruimtelijke Verordening stelt regels en voorwaarden waaraan de inhoud van onder andere (gemeentelijke) bestemmingsplannen moet voldoen. Er zijn regels voor het gehele provinciale grondgebied, voor het landelijk gebied, voor de groene ruimte, voor de blauwe ruimte en ten aanzien van energie.

Het plangebied aan de Paradijs valt in de PRV binnen het landelijk gebied. De bouw van nieuwe woningen in het landelijk gebied is in principe niet toegestaan. Wel zijn nieuwe woningen toegestaan wanneer sprake is van functiewijziging of bij toepassing van een ruimte-voor-ruimte regeling. In dit plan is dit laatste het geval.

Aan het toepassen van een ruimte-voor-ruimte regeling (artikel 16 PRV) geldt als voorwaarde dat er sprake moet zijn van de sloop van storende agrarische bebouwing en door de woningbouwontwikkeling een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit wordt gerealiseerd. In artikel 16 is de mogelijkheid van nieuwe woningen ter compensatie van de sloop van storende agrarische bebouwing opgenomen. De provincie heeft de nadere eisen ten aanzien van de ruimte-voor-ruimte regeling verder uitgewerkt in de Uitvoeringsregeling Ruimte voor Ruimte (in werking getreden 14 januari 2015). Over dit project is op 27 augustus 2019 door de provincie ambtelijk positief geadviseerd. Zie onderstaand oordeel:

De landschappelijke analyse en onderbouwing van het plan zien er heel goed uit. Het verwijderen van de kassen levert een enorme kwaliteitsverbetering op, waardoor de oude situatie van voor de uitbreiding van de kassen, voor een belangrijk deel wordt teruggebracht.

De nieuwe woningen die worden toegevoegd passen qua schaal en oriëntatie goed bij de opzet van het terrein.

De stolp blijft als hoofdvolume goed zichtbaar en de andere gebouwen zijn daaraan ondergeschikt. Ook de inpassing met erfbeplanting past goed op deze locatie en zorgt voor een beperkte impact van de woningen op de omgeving. Al met al een goed ruimtelijk plan, met een uitstekende analyse en onderbouwing.

Toepassing van de ruimte-voor-ruimte regeling is daarmee toelaatbaar. Daarnaast is de ruimtelijke kwaliteit verantwoord in het opgestelde beeldkwaliteitsplan (zie bijlage 1).

Verder ligt een klein gedeelte van het plangebied in weidevogelleefgebied. In weidevogelleefgebied (artikel 25 PRV) mogen geen, wegen, woningen of hooggaande beplanting worden aangelegd, gebouwd

of opgericht. De toepassing van ruimte voor ruimte geldt echter als uitzondering hierop dit verbod.

Ook is de ontwerp-Omgevingsverordening geraadpleegd, om te bepalen of de regels op korte termijn zullen wijzigen. De ruimte voor ruimte regeling verdwijnt in de nieuwe omgevingsverordening. Wel is in artikel 12.7 een overgangsregeling voor bestaande initiatieven opgenomen. Ruimte voor ruimte projecten waarvan het ontwerpbestemmingsplan voor 1 januari 2021 ter inzage ligt kunnen onder de regeling van artikel 16 van de PRV worden afgehandeld. Dit plan voldoet aan deze voorwaarde.

Uit de toetsing aan de PRV kan worden geconcludeerd dat het bouwplan, gelet op de positieve bijdrage aan het landelijk gebied van de gemeente Opmeer, niet in strijd is met de verordening.

Provinciale Woonvisie 2010-2020

In september 2010 hebben de Provinciale Staten van Noord-Holland de provinciale woonvisie vastgesteld. Deze woonvisie moet het beleidskader scheppen voor het doel van de provincie om in 2020 over voldoende woningen met een passende kwaliteit te beschikken en duurzaam ruimtegebruik in de provincie stimuleren. De provincie wil dit bereiken door met de regio's duidelijke afspraken te maken over de woningbouwprogramma's en deze vast te leggen in Regionale actieprogramma's (RAP's).

In de provinciale woonvisie worden drie speerpunten benoemd:

1. verbeteren van de afstemming tussen vraag en aanbod voor alle consumenten, en specifiek voor doelgroepen die minder kansen hebben op het vinden van een geschikte woning;
2. verbeteren van de mate waarin voorzieningen in de woonomgeving aansluiten bij de vraag van bewoners;
3. verbeteren van de duurzaamheid van het woningaanbod en de woonomgeving.

Deze speerpunten zijn verder uitgewerkt in concrete opgaven. In het kader van de goede afstemming tussen vraag en aanbod zet de provincie sterk in op de goede kwaliteit van het woningaanbod. Er moet een gevarieerd en goed aanbod zijn, voor met name starters en senioren. Voor de woonomgeving wordt ingezet op de leefbaarheid van de kernen. Herstructurering en transformatie van het bestaan stedelijk gebied is, ook in het kader van de duurzaamheid, een belangrijk speerpunt.

Provinciale Milieuverordening (PMV)

De Provinciale Milieuverordening (PMV) is gebaseerd op de Wet milieubeheer (Wm) en de Wet bodembescherming. Op 12 november 2018 is tranche 10a vastgesteld. In de Provinciale Milieuverordening staan specifieke milieuregels voor de provincie Noord-Holland. Deze regels gaan onder andere over waterwingebieden, grondwaterbeschermingsgebieden, aardkundige monumenten en stiltegebieden. Het plangebied aan de Voorstraat valt niet binnen de bovengenoemde gebieden waar regels van de PMV op van toepassing zijn. Ook de twee algemene thema's die voor het gehele grondgebied van Noord-Holland van toepassing zijn (onthefving rioleringsplicht en gebruik van na 1996 gesloten stortplaatsen) zijn niet van toepassing op het plan.

Conclusie

Op basis van de bovenstaande toetsing kan worden geconcludeerd dat het plan niet strijdig is met het provinciaal beleid.

3.3 Regionaal beleid

Regionaal Actie Programma Wonen (RAP) en de Regionale Woonvisie West-Friesland 2017

In het Regionaal Actie Programma Wonen (RAP) en de Regionale Woonvisie West-Friesland 2017 wordt benoemd welke richting de Westfriese gemeenten met de woningmarkt op willen en waar rekening mee

gehouden moet worden. Relevante uitgangspunten met betrekking tot woningbouw zijn:

- vooral inzetten op onderscheidende en complementaire producten. Hierbij gaat het om het inzetten op unieke product-marktcombinaties in de woningmarkt met een goede prijs-kwaliteitsverhouding op sterke locaties;
- scheiden wonen en zorg: langer zelfstandig wonen bevorderen;
- ruimte bieden voor marktinitiatieven. De vraag staat centraal;
- Vrijkomend vastgoed binnen de kernen, waarvoor herbestemming nodig is, wordt gefaciliteerd;
- Inbreiding voor uitbreiding.

In Westfriesland neemt in de periode 2016-2030 het aantal huishoudens toe met circa 8.500 (+9%). Na 2026 vakt deze wel af volgens de provinciale prognose. Hetzelfde gaat op voor de woningbehoefte in Westfriesland. In onderstaande figuur 8 is een tabel opgenomen met het aantal huishoudens (HH) en woningbehoefte (WB) in Westfriesland volgens deze prognose.

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

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

Figuur 8 Tabel met aantal huishoudens en de woningbehoefte in Westfriesland volgens de prognose 2016-2030

Voor de gemeente Opmeer geldt een woningbehoefte van 180 woningen in de periode 2016-2021 op basis van de Provinciale prognose huishoudens Noord-Holland 2015 die is opgenomen in de woonvisie. De woningen binnen dit project passen hier binnen. Daarmee is het project passend binnen de Woonvisie 2017 van West-Friesland

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het plan passend is binnen het regionaal beleid.

3.4 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Opmeer 2025 (2012)

In het buitengebied in de gemeente worden geen nieuwe woningbouw ontwikkelingen voorgestaan. Als uitzondering hierop gelden kleinschalige initiatieven in de bestaande bebouwing op basis van de ruimte-voor-ruimte regeling (provinciaal beleid) en het eigen beleid, die bijdragen aan kwaliteitsverbetering, door het saneren of het herinvullen van voormalige agrarische bedrijfsgebouwen of door het saneren van landschappelijk storende en/of niet-passende bebouwing of functies.

Op basis van de ruimte-voor-ruimte regeling (provinciaal beleid) en het gemeentelijk beleid (het beleid Vrijkomende Agrarische Bedrijfsgebouwen (VAB)), worden initiatieven mogelijk gemaakt, die bijdragen aan kwaliteitsverbetering, door het saneren of het invullen van voormalige agrarische bedrijfsgebouwen met alternatieve passende bedrijfsfuncties of door het saneren van het landschappelijke storende en/of niet-passende bebouwing of functies.

Dit bestemmingsplan voorziet in het toepassen van de ruimte-voor-ruimte regeling (zie paragraaf 3.2) van de provincie. De ontwikkeling is daarmee passend binnen de structuurvisie Opmeer 2025.

Nota Parkeernormen gemeente Opmeer

In december 2016 zijn de gemeentelijke parkeernormen vastgesteld. In het plan is hier rekening mee gehouden. In de regels van dit bestemmingsplan is geborgd dat wordt voldaan aan de geldende parkeernormen. Hiertoe is de regeling uit het Paraplubestemmingsplan parkeernormen Opmeer in dit plan geïntegreerd.

Welstandsnota

De welstandsnota van Opmeer van 2011 is van toepassing. Het daarin beschreven beleid is opgesteld vanuit de overtuiging dat de lokale overheid het belang van een aantrekkelijke bebouwde omgeving moet en wil behartigen. Het beleid geeft de gemeente de mogelijkheid om de aanwezige cultuurhistorische, stedenbouwkundige en architectonische waarden te benoemen. Daarnaast speelt de welstandsnota een rol bij de ontwikkeling en de beoordeling van bouwplannen. De gebieds- en objectgerichte aanpak beoogt de belangrijkste karakteristieken van de bebouwing te beschermen en te zorgen dat nieuwe ontwikkelingen daarop voortbouwen. Zo ook voor de gewenste ontwikkeling in het plangebied.

De toekomstige woningen liggen in het welstandsgebied 'buitengebied'. Omdat dit bestemming voorziet in de bouw van woningen in het buitengebied is voor de ontwikkeling een beeldkwaliteitsplan opgesteld (zie bijlage 1). Bij de beoordeling van het toekomstige bouwplan zal het beeldkwaliteitsplan als inspiratie kader gelden.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het plan passend is binnen het gemeentelijk beleid.

Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten

Naast het feit dat de ontwikkelingen in het plangebied binnen het overheidsbeleid tot stand moet komen, moet ook rekening gehouden worden met de aanwezige functies in en rond het gebied. Het uitgangspunt voor het bestemmingsplan is dat er een goede omgevingssituatie ontstaat. In dit hoofdstuk zijn de randvoorwaarden, die voortvloeien uit de omgevingsaspecten, beschreven.

4.1 Ecologie

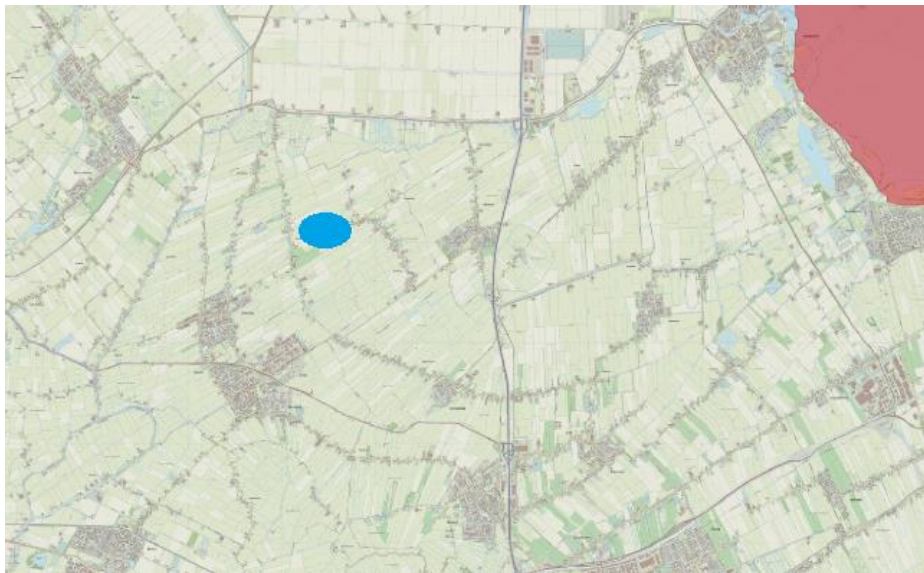
Op 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming in werking getreden. Op grond van deze wet zijn de Natura 2000-gebieden beschermd. Daarnaast regelt de Wet natuurbescherming ook de bescherming van planten- en diersoorten. In deze wet zijn de EU-richtlijnen voor de bescherming van soorten opgenomen (Habitatrichtlijn en Vogelrichtlijn). Nationaal beschermde soorten vallen ook onder deze wet. De doelstelling is de bescherming en behoud van in het wild levende planten en dieren. Het uitgangspunt van de wet is 'nee, tenzij'. Dit betekent dat activiteiten met een schadelijk effect op beschermde soorten zonder ontheffing verboden zijn. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dienen vooraf de effecten op Natura 2000-gebieden onderzocht te worden. Ook dient vooraf onderzocht te worden of en welke beschermde dier- en plantensoorten voorkomen, wat hun beschermingsstatus is en wat de effecten zijn van de ingreep op het voortbestaan van de gevonden soorten. Hierover wordt ten aanzien van het plangebied het volgende gemeld.

Gebiedsbescherming

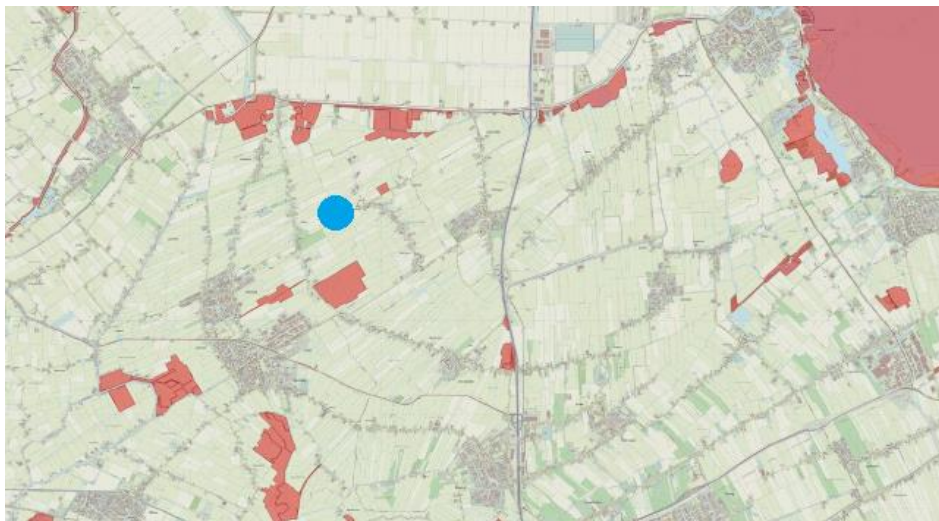
Met betrekking tot de gebiedsbescherming gaat het om de bescherming van gebieden die zijn aangewezen als Natura 2000-gebied. Het dichtstbij gelegen Natura 2000 gebied (IJsselmeer) ligt op meer dan 10 kilometer afstand van het plangebied (zie figuur 8).

Via de Natura 2000 zijn gebieden beschermd van internationaal belang. Voor deze gebieden zijn doelstellingen geformuleerd voor het behoud van habitats en planten en dieren. Deze Natura 2000-gebieden zijn ook beschermd tegen invloeden van buiten, zoals stikstofdepositie en grondwaterstromen. Voor een functie waardoor de depositie van stikstofverbindingen toeneemt, is een berekening noodzakelijk van de effecten. In het onderhavige geval is sprake van sloop-nieuwbouw. Het kassencomplex zal worden gewijzigd in woonfunctie. Een toename van de emissie is niet waarschijnlijk. Vanwege de afstand tussen het Natura 2000-gebied en de planlocatie en de aard van de werkzaamheden kan een effect van andere oorzaken, zoals geluid, licht of grondwaterstromen, op voorhand worden uitgesloten.

De locatie ligt daarnaast op meer dan 900 meter van het dichtstbij gelegen Natuur Netwerk Nederland (NNN) gebied (zie figuur 9). De NNN heeft geen externe werking. Gezien de omvang van het plan, de afstand en de tussenliggende bebouwing worden negatieve gevolgen niet verwacht.



Figuur 8 Ligging van de Natura 2000 gebieden (blauwe stip geeft het plangebied aan)



Figuur 9 Ligging van het Natuurnetwerk Nederland (blauwe stip geeft het plangebied aan)

Soortenbescherming

Beschermde planten en dieren (en hun verblijfplaatsen) mogen als gevolg van een ruimtelijk plan niet verstoord worden. Voor soorten die vermeld staan op bijlage IV van de Habitatrichtlijn, zoals vleermuizen, en een aantal Rode-Lijst soorten is een zware bescherming opgenomen.

Om de effecten op beschermde planten en dieren in beeld te brengen is er door Els & Linde een ecologisch onderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is opgenomen in bijlage 2 van de toelichting. Uit de resultaten van het onderzoek is gebleken dat er geen beschermde soorten worden verwacht.

Stikstofdepositie

Door Els&Linde is onderzoek uitgevoerd naar de stikstofdepositie als gevolg van dit plan (zie bijlage 2). De stikstofdepositie is berekend voor de bouwphase en de gebruiksfase van twee nieuwe woningen. Voor de bouwphase is tevens de sloop van de bestaande kassen berekend. Er is geen rekening gehouden met de

emissie vanuit de kassen. De woningen worden gasloos gebouwd (lees: geen emissie vanuit de woningen). De verkeersbewegingen zijn bepaald op basis van de CROW – woningen in het buitengebied. Uit de berekeningen volgt dat er voor de bouwphase en de gebruiksfase geen problemen ontstaan vanwege de stikstofdepositie. Ten overvloede wordt opgemerkt dat in de gebruiksfase de hoeveelheid stikstof substantieel afneemt als gevolg van het beëindigen van het gebruik van de kassen (1 vrijstaande woning veroorzaakt 3,03 kg stikstof per jaar en 1 ha kassen veroorzaakt 1004 kg stikstof per jaar).

Vanuit de ontwikkeling zal er daarom geen negatief effect ontstaan op de doelstellingen van de Natura 2000. Er is geen vergunning van de Wet natuurbescherming nodig of een verklaring van geen bedenkingen voor het voornemen. Er is ook geen aanvullend onderzoek nodig. Gelet hierop vormt het onderwerp ecologie geen beletsel voor realisatie van het plan.

4.2 Cultuurhistorie en archeologie

Cultureel erfgoed omvat sporen, objecten en patronen of structuren die, zichtbaar of niet zichtbaar, onderdeel uitmaken van onze leefomgeving en een beeld geven van een historische situatie of ontwikkeling. Het omvat zowel het archeologisch, historisch-(steden)-bouwkundig als het historisch-landschappelijk erfgoed.

Cultuurhistorie

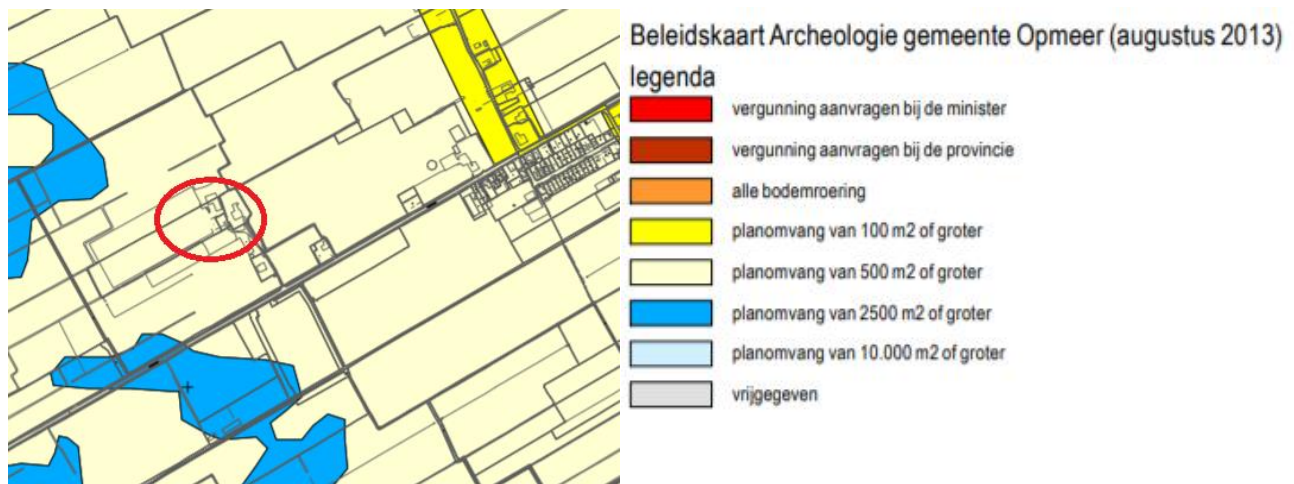
Op de reeks historische kaarten (zie ook bijlage 1) is te zien dat al vroeg (rond 1900) een drietal erven (stolpboerderijen) ter hoogte van Paradijs 5 gelegen is. In 1950 kwam er op Paradijs 5 een tweede gebouw (stolp) bij. Rond 1970 verschenen er kassen welke tot circa 2010 zijn uitgebreid. Tot circa 1990 was er rondom het perceel van Paradijs 5 een kavelsloot gelegen. Rond 2000 was deze alleen nog aan de zuidzijde behouden. Na 2010 is echter ook de kavelsloot aan de zuidzijde afgesloten.

Binnen het plangebied is geen monumentale bebouwing gelegen. Aan Paradijs liggen drie stolpboerderijen waarvan een op het erf van Paradijs 5. Deze zal worden opgeknapt. De andere twee stolpen aan Paradijs worden gebruikt als woonhuis.

Archeologie

Per 1 juli 2016 is de Monumentenwet 1988 vervallen. Een deel van de wet is op deze datum overgegaan naar de Erfgoedwet. Het deel dat betrekking heeft op de besluitvorming in de fysieke leefomgeving gaat over naar de Omgevingswet. Dit geldt ook voor de verordeningen, bestemmingsplannen, vergunningen en ontheffingen op het gebied van archeologie. Vooruitlopend op de datum van ingang van de Omgevingswet zijn deze artikelen te vinden in het Overgangsrecht in de Erfgoedwet, waar ze ongewijzigd van toepassing blijven zolang de Omgevingswet nog niet van kracht is.

De kern van de wet is dat wanneer de bodem wordt verstoord, archeologische resten intact moeten blijven. Als dit niet mogelijk is, is opgraving een optie. Om inzicht te krijgen in de kans op het aantreffen van archeologische resten in bepaalde gebieden zijn op basis van historisch onderzoek archeologische verwachtingskaarten opgesteld. Zie figuur 10.



Figuur 10 verwachtingskaart archeologie (rood omcirkeld het plangebied)

De locatie heeft in het Bestemmingsplan Landelijk Gebied Opmeer een dubbelbestemming met 'Waarde - Archeologie 3'. Hierbij geldt een onderzoeksplicht (archeologisch onderzoek) bij ingrepen groter dan 500 m² en dieper dan 40 cm.

Dit perceel voorziet in de sloop van voormalige bedrijfsbebouwing en de bouw van twee nieuwe woningen. De oppervlakte van deze nieuwe woningen inclusief bijgebouwen bedraagt niet meer dan 500 m². De ontwikkeling is daarmee niet archeologisch onderzoeksplchtig.

Daarnaast zal in dit bestemmingsplan de bestaande archeologische dubbelbestemming worden opgenomen.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het bestemmingsplan voor wat betreft archeologie en cultuurhistorie uitvoerbaar is.

4.3 Water

Van belang voor de ruimtelijke ordeningspraktijk is de wettelijk verplichte 'watertoets'. De watertoets kan 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 plangebied ligt in het beheersgebied van het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier. In figuur 12 is het plangebied opgenomen met de ligging t.o.v. de waterschap belangen.

Beleid Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier

Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier heeft samen met haar partners haar waterbeleid op lange termijn (Deltavisie) en op middellange termijn (Waterprogramma 2016-2021) opgesteld. In het Waterprogramma 2016-2021 (voorheen waterbeheersplan) zijn de programma's en beheerstaken van het hoogheemraadschap opgenomen met de programmering en uitvoering van het waterbeheer. Het programma is nodig om het beheersgebied klimaatbestendig te maken, toegespitst op de thema's waterveiligheid, wateroverlast, watertekort, schoon en gezond water en crisisbeheersing. Door het veranderende klimaat wordt het waterbeheer steeds complexer. Alleen door slim samen te werken is

integraal en doelmatig waterbeheer mogelijk. Bij de ontwikkeling van het Waterprogramma is hieraan invulling gegeven door middel van een partnerproces en de ontwikkeling van gezamenlijke bouwstenen. Daarnaast beschikt het Hoogheemraadschap over een verordening: de Keur 2016. Hierin staan de geboden en verboden die betrekking hebben op watergangen en waterkeringen. Voor het uitvoeren van werkzaamheden kan een vergunning nodig zijn. De werkzaamheden in of nabij de watergangen en waterkeringen worden getoetst aan de beleidsregels die op de website van het HHNK gevonden kunnen worden (https://www.hhnk.nl/portaal/keur_41208/).

Waterkwaliteit

De ambitie van het hoogheemraadschap is om 100% van het hemelwater van nieuwe oppervlakken te scheiden van het afvalwater. Voorwaarde is wel dat het hemelwater als schoon kan worden beschouwd. Bij voorkeur wordt afstromend hemelwater van verharde oppervlakken eerst voorgezuiverd door een berm, wadi of bodempassage. Het HHNK adviseert voor de nieuwe ontwikkeling om een gescheiden rioolstelsel aan te leggen.

Het HHNK adviseert om met het oog op de waterkwaliteit het gebruik van uitloogbare materialen zoals koper, lood en zink zoveel mogelijk te voorkomen. Indien uit architectonische overwegingen gekozen wordt voor bijvoorbeeld een zinken dak, kan een zuiverende voorziening noodzakelijk zijn.

Bij de uitvoering van het plan zal rekening gehouden worden met de adviezen van het hoogheemraadschap.

Watercompensatie.

Na realisatie van het bouwvoornemen zal de hoeveelheid erfverharding niet toenemen maar afnemen. Dit omdat het een ruimte voor ruimte locatie betreft en er aanzienlijk meer verharding verdwijnt dan er voor terugkomt. Het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier hanteert een beleidsregel dat er geen watercompensatie hoeft plaats te vinden als een eventuele toename aan verhard oppervlak onder de 800 m2 blijft. Er wordt, in verband met het bouwplan geen oppervlaktewater op of nabij het perceel gedempt.

Omdat de hoeveelheid erfverharding niet toeneemt hoeft er geen aanvullend compenserend water te worden gerealiseerd.

Beheer en onderhoud waterlopen

Ten behoeve van het plan wordt er een nieuwe waterloop gegraven. Deze sloot wordt als vijver aangelegd en niet op het huidige oppervlaktewatersysteem aangesloten. Bomen en struiken dienen op minimaal 1,5 meter vanuit de kant te worden geplaatst. Bij rijdend onderhoud is het uitgangspunt dat een onderhoudsstrook van 5 meter wordt vrijgehouden. Binnen deze strook kan een enkele boom voorkomen, maar geen rij of bosschage. Indien de watergang smaller is dan 4 meter kan aan één zijde van de watergang een onderhoudsstrook van 5 meter worden vrijgehouden. Hierbij is het van belang dat deze zijde toegankelijk is. Mocht het perceel waar de onderhoudsstrook wordt gesitueerd niet in eigendom zijn, dan zullen afspraken gemaakt moeten worden met de eigenaar van dat perceel. Bij een watergang van meer dan 4 meter breed is het uitgangspunt dat aan beide zijden een onderhoudsstrook van 5 meter vrijgehouden wordt.

Waterkering

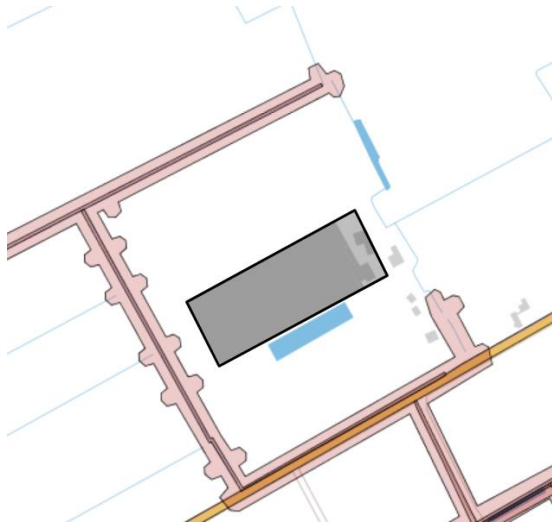
Het plangebied ligt niet in de invloedssfeer van een door het Hoogheemraadschap aangewezen waterkering. Op dit aspect is de keur derhalve niet van toepassing.

Ruimtelijke adaptatie

Er komen meer grote regenbuien, maar ook periodes waarin water schaars wordt en droogte optreedt. Daarom is het voor ruimtelijke adaptatie van belang om hemelwater zo veel mogelijk vast te houden en bijvoorbeeld in de bodem te infiltreren of tijdelijk in een voorziening te bergen. Op deze wijze kan worden geanticipeerd op de hemelwateroverschotten (denk hierbij aan clusterbuien) en watertekorten (periodes van droogte en hitte). Om hier in het plangebied nader invulling aan te geven adviseert het hoogheemraadschap om het verhard oppervlak zoveel mogelijk te beperken en waterdoorlatende verharding aan te leggen. Daarbij kan worden gedacht aan het aanleggen van groene daken. Overigens wordt met de sloop van de kassen en de ingebruikname van een groot deel van het vrijkomend agrarisch gebied als agrarisch grasland het waterbergend vermogen van het gebied vergroot.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het bestemmingsplan voor wat betreft de relevante wateraspecten uitvoerbaar is.



Figuur 11 Ligging van het plangebied buiten de signaleringszone van het HHNK

ToorKaartlaag	Result
☒ zonering_primaire_waterker	✓
☒ geurcontouren_rwzi	✓
☒ primaire_waterlopen	✓
☒ zonering_regionale_waterke	✓

signaallagen

ToorKaartlaag	Result
☒ zonering_afvalwatertranspo	✓
☒ windcirkel_molens	✓
☒ geurcontouren_rioolgemaler	✓
☒ Kadastrale_eigendommen_t	✓

4.4 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 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 het planologisch mogelijk maken van de functiewijziging van de bestaande stolp en de toevoeging van twee nieuwe woningen is nagegaan of in de directe omgeving bedrijven zijn gelegen en actief zijn die vanwege de bouw cq ingebruikname van de woningen mogelijk worden beperkt in hun bedrijfsvoering.

Uitwaartse werking

In het plangebied wijzigt de milieusituatie. Nieuwe milieugevoelige functies worden toegevoegd. De toevoeging nieuwe woningen kan een effect hebben op de bedrijfsvoering van omliggende bedrijven. De nieuwe woningen hebben in de praktijk geen effect naar de omgeving, omdat de dichtbijgelegen bedrijfsbestemming op meer dan 300 meter ligt (gemaal waterschap ten zuiden van de Oosterboekelweg) en andere woningen, welke ook aangemerkt worden als kwetsbaar object, dichtbij dit gemaal staan dan de nieuw op te richten woningen. Een gemaal valt normaal gesproken binnen milieucategorie 2 (richtafstand ten opzichte van een rustige woonwijk 30 meter). De nieuw op te richten woningen of de functiewijziging van de stolp kan hierdoor geen beperking vormen voor het gemaal.

Inwaartse werking

Ook functies uit de omgeving kunnen invloed hebben op de nieuwe woningen. De nieuwe woningen en de stolp liggen op een afstand van meer dan 300 meter van het eerder genoemde gemaal ten zuiden van de Oosterboekelweg. Terwijl de richtafstand 30 meter is. Hierdoor is de milieuhinder van de bestaande bedrijven op de (nieuwe) woningen uitgesloten.

Vanuit het oogpunt van milieu zijn er daarom geen belemmeringen voor de uitvoerbaarheid van het plan.

4.5 Bodem

Met het oog op een goede ruimtelijke ordening moet worden voorkomen dat gronden waarvan bekend is dat de milieuhygiënische kwaliteit onvoldoende is, worden bestemd met een bestemming die daarvoor gevoelig is.

Het plangebied is voorheen in gebruik geweest als glastuinbouwbedrijf.

Om vast te stellen of de bodemkwaliteit geschikt is voor het voorgenomen gebruik is op 19 november 2019 een bodemonderzoek conform NEN 5740 en een asbestonderzoek conform NEN 5707 uitgevoerd (zie bijlage 3). Op basis van dit onderzoek wordt geconcludeerd dat:

- In de matig puinhoudende bovengrond is een sterke verhoging aan zink gemeten (interventiewaarde overschrijding). Verder zijn lichte verhogingen aan cadmium, lood, minerale olie, OCB's (DDD, DDT), PCB's en PAK gemeten ten opzichte van de achtergrondwaarden. In de zintuiglijk schone bovengrond zijn lichte verhogingen aan zink, minerale olie en PAK aangetoond ten opzichte van de achtergrondwaarden.
- Ter plaatse van boring 04 ten westen van de schuur is op een diepte van 0,95-1,35 m-mv een zwakke brandstofgeur waargenomen. In het steekbusmonster van deze bodemlaag is een interventiewaarde overschrijding aangetoond van minerale olie. Tevens is een lichte verhoging aan xylenen aangetoond ten opzichte van de achtergrondwaarde.
- In het grondwater zijn lichte verhogingen aan molybdeen en naftaleen gemeten ten opzichte van de streefwaarden.
- In de matig puinhoudende bovengrond rondom de schuur is asbest aangetoond in een gehalte van 22 mg/kg d.s. In de zintuiglijk schone bovengrond is analytisch geen asbest aangetoond. Het gehalte 22 mg/kg d.s. overschrijdt niet de interventiewaarde van 100 mg/kg d.s. Er is geen nader onderzoek nodig naar de aanwezigheid van asbest.

Gezien de resultaten dient de hypothese van een onverdachte locatie te worden verworpen. Het aangetoonde sterk verhoogde gehalte aan zink in een mengmonster van de bovengrond en het

aangetoonde sterk verhoogde gehalte aan minerale olie in de ondergrond bij boring 04 overschrijden de toetsingswaarden voor nader onderzoek. De verontreiniging met zink wordt mogelijk veroorzaakt door de aanwezigheid van puin in de bovengrond. Het is onduidelijk wat de herkomst is van de minerale olie verontreiniging ter plaatse van boring 04. Op basis van de geschatte ligging van de gedempte watergang ligt deze boring buiten het gebied van de gedempte watergang; mogelijk heeft de verontreiniging een andere oorzaak.

Door Vlam Bodem Advies BV is geadviseerd om mengmonster MM01 van de bovengrond te splitsen en de monsters separaat te analyseren op zink. Hierdoor kan de verspreiding van de zinkverontreiniging in kaart worden gebracht. Tevens dient een nader onderzoek te worden uitgevoerd naar de verontreiniging met minerale olie, zodat de ernst en de omvang duidelijk wordt.

Dit nader onderzoek conform NEN 5740 is op 4 februari 2020 uitgevoerd (zie bijlage 4). Op basis van dit onderzoek kunnen de navolgende conclusies worden getrokken.

Zink

In onderhavig nader bodemonderzoek is het mengmonster met de sterke verhoging aan zink gesplitst en zijn de separate monsters geanalyseerd op zink. Hieruit blijkt dat ter plaatse van één boring (boring 02) een overschrijding van de interventiewaarde voor zink aanwezig is. Er zijn aanvullende boringen rondom boring 02 uitgevoerd. In de diepere bodemlaag (0,5-1,0 m-mv) is geen verhoging aan zink gemeten. Rondom boring 02 zijn op twee plaatsen sterke verhogingen aan zink in de bovengrond aangetoond (boring 106 en 107). Deze verontreinigingen zijn rondom afgeperkt. De verontreiniging met zink betreft een heterogeen verdeelde verontreiniging met spotverontreinigingen van geringe omvang. Er is geen sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging.

Minerale olie

Ter plaatse van boring 04, waar in het verkennend bodemonderzoek in de bodemlaag 1,0-1,2 m-mv een zwakke brandstofgeur en een sterke verhoging aan minerale olie is aangetoond, zijn in onderliggend nader bodemonderzoek aanvullende boringen uitgevoerd en afgewerkt met peilbuizen. Ter plaatse van boring 04 is wederom een (matige) brandstofgeur en een zwakke olie-waterreactie waargenomen. In de zintuiglijk schone ondiepere laag (0,5-0,7 m-mv) is minerale olie aangetoond in een gehalte die de tussenwaarde overschrijdt. In de zintuiglijk schone diepere laag (1,7-1,9 m-mv) is minerale olie gemeten in een gehalte die de achtergrondwaarde overschrijdt. In de boringen rondom boring 04 zijn in de bodemlagen 1,0-1,2 m-mv geen verhogingen aan BTEXN en/of minerale olie gemeten. In het grondwater zijn ter plaatse van de zintuiglijke waarnemingen lichte verhogingen aan xylenen, naftaleen en minerale olie gemeten. In het grondwater rondom zijn geen tot hooguit een lichte verhoging aan naftaleen aangetoond. De verontreiniging met minerale olie in de ondergrond is hiermee afgeperkt in verticale en horizontale richting. Het betreft een verontreiniging van minerale olie in de grond van geringe omvang. Er is geen minerale olie aangetoond in het grondwater. Er is geen sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging.

De verontreiniging met zink wordt mogelijk veroorzaakt door de aanwezigheid van puin in de bovengrond. De herkomst van de minerale olie verontreiniging in de ondergrond is onduidelijk. Er is voor wat betreft de kwaliteit van de bodem geen sprake van belemmeringen voor de aanvraag van een omgevingsvergunning voor nieuwbouw en de aanvraag van een woonbestemming op de locatie.

Vanuit het oogpunt van bodem bestaan geen belemmeringen voor realisatie van het plan.

4.6 Geluid

Wegverkeerslawaaai

Binnen het plangebied dient rekening te worden gehouden met wegverkeerslawaaai. Voor wegverkeerslawaaai geldt bij geluidgevoelige functies een voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Voor het realiseren van een nieuwe geluidgevoelige bestemming binnen de zone van een weg kan een hogere waarde voor de geluidbelasting worden vastgesteld tot maximaal 63 dB voor binnenstedelijke situaties en 53 dB voor buitenstedelijke situaties.

Bij de ontwikkeling van geluidgevoelige functies moet gekeken worden of de voorkeursgrenswaarde niet wordt overschreden. Indien wel overschrijding plaatsvindt dan moeten hogere waarden voor de ontwikkeling worden aangevraagd. Onderzoek moet plaatsvinden in geval de nieuwe ontwikkeling zich bevindt binnen een bepaalde zone van een weg waar 50 km/h of meer gereden mag worden. In onderstaand tabel is de omvang van de geluidzones aangegeven, gemeten vanuit de as van de weg.

Aantal rijstroken	Buitenstedelijk gebied	Binnenstedelijk gebied
Of meer	600 meter	350 meter
3 of 4	400 meter	350 meter
Of 2	250 meter	200 meter

Het plan bestaat uit de realisatie van twee woningen aan de Paradijs in De Weere. De Paradijs is een korte doodlopende straat, waar nauwelijks verkeer over rijdt (alleen bestemmingsverkeer) en omdat deze vrij kort (circa 120 meter) is zal de maximale snelheid van 60 km/h ook niet gehaald worden. Het wegverkeerslawaaai van de Paradijs is verwaarloosbaar.

Maatgevend voor wegverkeerslawaaai is de Oosterboekelweg. Deze weg heeft 2 rijstroken, ligt buiten de bebouwde kom van De Weere en aldus in buitenstedelijk gebied waar een snelheidsregime van 60 km/uur geldt. Deze weg kent een geluidszone waaruit de verplichting tot het uitvoeren van akoestisch onderzoek voortvloeit.

Uit informatie van de atlas van de leefomgeving blijkt dat de dichtst bij de Oosterboekelweg gelegen woning (stolp) op zeer ruime afstand (circa 100 meter) van de 45 dB contour ligt (zie figuur 12). De geluidsbelasting als gevolg van de afstand tot de weg is dusdanig laag dat deze onder de voorkeursgrenswaarde voor het buitenstedelijk gebied van 48 dB blijft en nader onderzoek niet noodzakelijk is.



Figuur 12 Ligging van het plangebied ten opzichte van de geluidscontour van de Oosterboekelweg (rood omcirkeld het plangebied)

Vanuit het oogpunt van geluid zijn er geen belemmeringen voor de uitvoerbaarheid van het plan.

4.7 Luchtkwaliteit

In de Wet milieubeheer zijn de grenswaarden op het gebied van de luchtkwaliteit vastgelegd. Daarbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk met name de grenswaarden voor stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM₁₀) van belang. Projecten die slechts in zeer beperkte mate bijdragen aan de luchtverontreiniging, zijn op grond van het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) daarbij vrijgesteld van toetsing aan de grenswaarden. Op grond van de Regeling "Niet in betekenende mate" (luchtkwaliteitseisen) zijn (onder andere) de volgende projecten vrijgesteld van toetsing:

- woningbouwprojecten met minder dan 1.500 woningen;
- kantoorlocaties met een vloeroppervlak van minder dan 100.000 m²;
- projecten die minder dan 3% van de (toekomstige) grenswaarde voor stikstofdioxide of fijnstof bijdragen. Dit komt overeen met 1,2 µg/m³.

Dit bestemmingsplan heeft betrekking op de bouw van twee nieuwe woningen en de functiewijziging van een bestaande woning. Een dergelijk project draagt niet in betekenende mate bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Het plan geeft geen belemmeringen voor de luchtkwaliteit.

Vanuit het oogpunt van luchtkwaliteit zijn er daarom geen belemmeringen voor de uitvoerbaarheid van het plan.

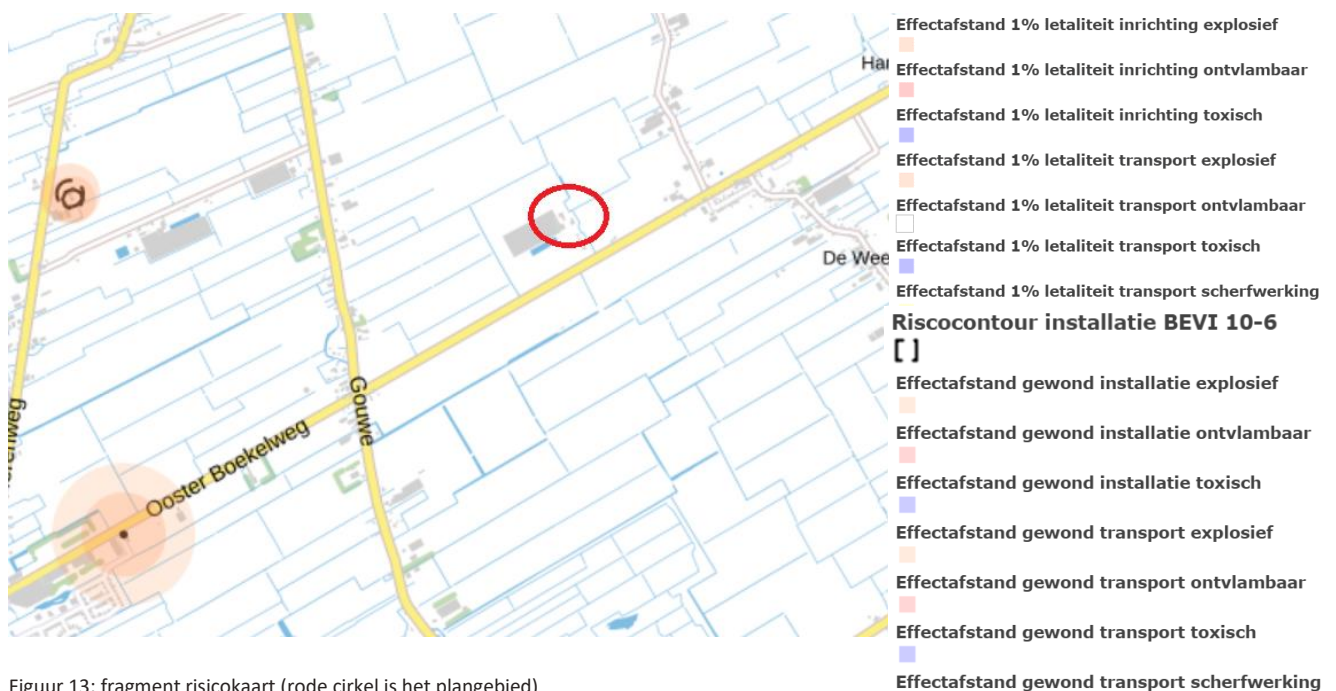
4.8 Externe veiligheid

Vanuit een goede ruimtelijke ordening is het van belang te kijken naar gevaar opleverende functies in of in de nabijheid van het plangebied. Op grond van de AMvB Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) wordt daarom gekeken naar zogenaamde risicovolle inrichtingen. Daarnaast is het toetsingskader voor de omgeving van transportassen en buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen vastgelegd in de "Besluit externe veiligheid transportroutes" (Bevt) en het "Besluit externe veiligheid buisleidingen" (Bevb). Doel hiervan is om zowel individuele personen als groepen mensen een minimum

beschermingsniveau te bieden tegen een ongeval met gevaarlijke stoffen. Ten aanzien van risicovolle inrichtingen en het vervoer van gevaarlijke stoffen worden de risico's gemeten in twee maten: plaatsgebonden risico (voor individuen) en groepsrisico (voor groepen mensen).

Uit de risicokaart blijkt dat zich in de directe omgeving van het plangebied geen risicobronnen bevinden die van invloed zijn op het plangebied (zie figuur 13). Van deze risicokaart valt af te leiden dat op een afstand van 1,8 kilometer zich de dichtstbijzijnde risico bronnen vinden. Deze afstand is zeer ruim. Voor de ruimtelijke ordening in relatie tot de transportroutes in dit Basisnet vormt het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) het kader. Er zijn in de omgeving van het plangebied geen wegen in het Basisnet vervoer gevaarlijke stoffen opgenomen. Het vervoer van gevaarlijke stoffen vormt dan ook geen belemmering voor de realisatie van het plan.

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het voorliggende bouwplan.



Figuur 13: fragment risicokaart (rode cirkel is het plangebied)

4.9 Verkeer

Met de realisatie van twee nieuwe woningen aan de Paradijs 5 worden er geen nieuwe inritten gecreëerd. De woningen worden via de bestaande inrit en het gezamenlijke erf ontsloten. De beëindiging van het gebruik als glastuinbouwbedrijf heeft tot gevolg dat het aantal verkeersbewegingen af zal nemen en met name het zwaardere verkeer. Een verminderd gebruik door zwaar verkeer heeft een positief effect op de verkeersveiligheid.

Conform de eisen uit het paraplubestemmingsplan 'Parkeernormen Opmeer' en de daaraan gekoppelde Notitie 'Nota parkeernormen Opmeer', dienen er op het eigen terrein 2 parkeerplaatsen per woning gerealiseerd te worden (eengezinswoning, dure sector, oppervlakte >80m²). De kavels hebben een dusdanige afmeting dat hiervoor op het eigen terrein voldoende ruimte is.

Het aspect verkeer vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

4.10 Duurzaamheid

Duurzaamheid is in het kader van de ontwikkeling een ambitie op zowel gebiedsniveau als gebouwniveau. Er wordt gestreefd naar een energiezuinig project. Per 1 januari 2015 is de EPC-eis aan de energieprestatie van gebouwen aangescherpt en aangepast in het Bouwbesluit. De aanpassing betekent een aanscherping van de eis van 20% tot 50%. Voor woningen geldt een EPC-eis van 0,4. Dit is de minimale wettelijke eis. Naar verwachting treedt op 1 januari 2021 de BENG-norm (Bijna Energie Neutrale Gebouwen) in werking waarmee de huidige duurzaamheidsnormen verder worden aangescherpt. In overleg met de initiatiefnemer zullen de mogelijkheden voor een scherpere norm besproken en vormgegeven worden.

Naast de verplichting om aan te tonen dat een nieuw gebouw voldoet aan de EPC-eisen geldt de verplichting om bij oplevering van het gebouw een geldig energielabel te overhandigen aan de koper. In het verleden was een gewaarmerkte EPC-berekening voor nieuwe gebouwen voldoende, maar tegenwoordig moet er een officieel energielabel opgesteld worden.

Per 1 juli 2018 is de Wet Voortgang Energietransitie (VET) van kracht geworden. Het is vanaf 1 juli 2018 wettelijk niet meer toegestaan om nieuwbouw met aardgasaansluiting te realiseren. Dit betekent dat de woningen die met dit bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt aardgasvrij wordt gebouwd. Zonnepanelen op het dak zijn een zeer belangrijke manier om zelf elektriciteit op te wekken. Het is verstandig om hier met de vorm/uitvoering van het dak rekening mee te houden.

Voor de plaats van de milieuprestatie in het rijksbeleid is verder de kabinetsbrief 'Groene Groei voor een sterke, duurzame economie' (28 maart 2013) van belang. Het kabinet schrijft hierin dat innovatie in de bouw een drijvende kracht is om te komen tot energiezuinige en energie neutrale nieuwbouw en renovatie. Het gaat er om de focus te richten op beperking van CO₂-emissies (energiebesparing) en uitputting van grondstoffen. De bepalingmethode 'Milieuprestatie gebouwen en GWW-werken' geeft regels voor het kwantificeren van die milieueffecten. Onder verwijzing naar deze bepalingmethode zijn in het Bouwbesluit 2012 bouwtechnische voorschriften gegeven.

Het materiaalgebruik zal er op gericht zijn zo min mogelijk uitlogende materialen te gebruiken, hout met een FSC keurmerk toe te passen en zoveel mogelijk gebruik te maken van materialen die van gerecyclede bron afkomstig zijn en die in de toekomst weer te recyclen zijn.

Oververhitting in de zomerperiode kan voorkomen worden door het toepassen van goede zonwering (aan het gebouw en buiten het gebouw door middel van bomen), optimale isolatie en een verwarmingssysteem dat ook kan koelen. Indien een warmtepomp wordt toegepast zal rekening worden gehouden met het voorkomen van geluidsoverlast voor omwonenden.

Ook is het een mogelijkheid om de parkeerplaatsen op het eigen terrein te voorzien van oplaadpunten voor elektrische auto's. Welke maatregelen er concreet worden genomen hangt af van de keuze van de toekomstige kopers.

4.11 Vormvrije m.e.r. beoordeling

Op 1 april 2011 is het Besluit milieueffectrapportage gewijzigd. 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 belangrijke nadelige milieugevolgen zijn. Voor deze toets, die dus een nieuw element is in de m.e.r.-regelgeving, wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd. Een aanmeldingsnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling is als bijlage 5 bij dit bestemmingsplan gevoegd. Hieruit blijkt dat de activiteiten geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu hebben (afstand tot gevoelige gebieden, de locatie en de omgeving hebben geen bijzondere kenmerken waardoor er een verwaarloosbare kans is op belangrijke nadelige effecten, de activiteit leidt niet tot grote emissies, de ruimtelijke consequenties van het plan zijn beperkt e.d.). Naar alle Europese criteria voor de afweging hieromtrent is gekeken.

Voorliggend bestemmingsplan heeft betrekking op een beperkte ruimtelijke ontwikkeling. De bouw van twee nieuwe woningen en de functiewijziging van een bestaande woning leidt niet tot een overschrijding van de drempelwaarde. Voor woningbouw (de aanleg wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject) wordt de drempelwaarde bereikt wanneer het plangebied een oppervlakte van 100 ha of meer omvat, het een aaneengesloten gebied betreft voor 2.000 of meer woningen, of een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m². Het bevoegde gezag heeft daarom geoordeeld dat het opstellen van een m.e.r. niet nodig is.

Geconcludeerd wordt dat als gevolg van het plan geen belangrijke nadelige milieugevolgen zullen optreden. De toelichting cq de vormvrije m.e.r.-beoordeling geeft geen aanleiding voor een vervolgonderzoek in het kader van een m.e.r. of een m.e.r.-beoordeling.

Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving

In de voorgaande hoofdstukken zijn de uitgangspunten voor de ruimtelijke situatie in het plangebied aangegeven. Deze uitgangspunten zijn getoetst aan de milieu- en omgevingsaspecten en het beleid. In dit hoofdstuk worden de bestemmingen en de bijbehorende regels beschreven.

5.1 Algemeen

Het bestemmingsplan voldoet aan alle vereisten die zijn opgenomen in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Inherent hieraan 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 2012 is toegespitst op de regels die voorschrijven hoe bestemmingsplannen conform de Wro en het Bro moeten worden gemaakt. De SVBP geeft bindende standaarden voor de opbouw en de verbeelding van het bestemmingsplan, zowel digitaal als analoog. De regels van dit bestemmingsplan zijn opgesteld volgens deze standaarden.

Het bestemmingsplan regelt de gebruiks- en bebouwingsbepalingen van de gronden in het plangebied. De juridische regeling is vervat in een verbeelding en bijbehorende regels. Op de verbeelding zijn de verschillende bestemmingen vastgelegd, in de regels (per bestemming) de bouw- en gebruiksmogelijkheden.

Het Bro bepaalt dat een bestemmingsplan vergezeld gaat van een toelichting. Deze toelichting heeft echter geen juridische status, maar is wel belangrijk als het gaat om de onderbouwing van hetgeen in het bestemmingsplan is geregeld en om de uitleg daarvan.

5.2 Opzet van de planregels

De planregels van het bestemmingsplan kennen de volgende hoofdstuk indeling:

Hoofdstuk 1: Inleidende regels

Dit hoofdstuk begint met de begripsbepalingen, waarin - om misverstanden bij de toepassing van het bestemmingsplan te voorkomen - een aantal in het bestemmingsplan gehanteerde begrippen wordt toegelicht. In het daarop volgende artikel, de wijze van meten, wordt aangegeven op welke wijze de in het bestemmingsplan opgenomen maatvoering moet worden berekend. Ook dit artikel dient om interpretatieproblemen te vermijden.

Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels

In dit hoofdstuk zijn de voorschriften opgenomen die behoren bij de verschillende op de plankaart opgenomen bestemmingen die aan de gronden zijn toegekend. Ieder artikel begint met een bestemmingsomschrijving, waarin duidelijk de bestemmingen zijn weergegeven, waarvoor de gronden met de betreffende bestemming gebruikt mogen worden. Vervolgens wordt door middel van de bouwregels aangegeven wat en in welke mate op de gronden met deze bestemming mag worden bebouwd. In de ontheffing van de bouwregels staat onder welke voorwaarde van welk bouwvoorschrift mag worden afgeweken. De gebruiksregels geven aan wat verboden gebruik is en tenslotte wordt in de strafbepaling beschreven wat strafbaar is in dit kader. Onder voorwaarden mag soms ook van de gebruiksregels worden afgeweken.

Hoofdstuk 3: Algemene regels

In dit hoofdstuk zijn de anti-dubbeltelbepaling, algemene aanduidingsregels, de algemene afwijkingsbevoegdheid, de overige regels, de overgangsbepalingen en de slotbepaling opgenomen. Dit zijn regels die in hun algemeenheid voor het gehele bestemmingsplan gelden en min of meer losstaan van de bestemmingsbepalingen.

In de Algemene Afwijkingsregels zijn mogelijkheden opgenomen om af te wijken van de verschillende maatvoeringen in het plan. Deze afwijkingen zijn uitdrukkelijk bedoeld om op onvoorziene ontwikkelingen te kunnen inspelen.

Het bestemmingsplan wordt afgesloten met de Overgangs- en slotregels, hoofdstuk 4.

5.3 Verbeelding

Met de digitalisering van ruimtelijke plannen is het lezen en interpreteren van de verbeelding (voorheen plankaart) veranderd. Via de website www.ruimtelijkeplannen.nl kunnen bestemmingsplannen (ook in voorbereiding zijnde plannen voor zover deze ter inzage zijn gelegd) worden ingezien. Alhoewel de digitale verbeelding het uitgangspunt vormt, blijft het mogelijk het bestemmingsplan analoog in te zien. Op de verbeelding zijn alle functies zodanig bestemd, dat het mogelijk is om met behulp van het renvooi direct te zien welke bestemmingen aan de gronden binnen het plangebied zijn gegeven en welke regels daarbij horen.

Bestemmingsvlak en bouwvlak

De in het plan voorkomende bestemmingen bestaan uit twee vlakken: een bestemmingsvlak én een bouwvlak. Het bestemmingsvlak geeft aan waar een bepaald gebruik is toegestaan. Het bouwvlak is een gebied dat op de verbeelding is aangeduid waarvoor de mogelijkheden om hoofdgebouwen te bouwen in de regels zijn aangegeven. Op de overige gronden kunnen onder voorwaarden bijbehorende bouwwerken worden opgericht, tenzij expliciet aangegeven is dat dit niet mogelijk is.

5.4 Verantwoording keuze bestemmingen

In het plangebied is sprake van twee enkel bestemmingen, namelijk “Agrarisch” en “Wonen”. Daarnaast is de dubbelbestemming “waarde - Archeologie 3” opgenomen en de gebiedsaanduidingen “milieuzone – stiltegebied” en “overige zone – weidevogelleefgebied”. Een nadere toelichting op de regeling staat in deze paragraaf.

5.4.1 Agrarisch

De agrarische bestemming is bedoeld voor de uitoefening van agrarische bedrijven. Deze bestemming is toegekend aan gronden die uitmaakte van het glastuinbouwbedrijf en niet de bestemming Wonen hebben gekregen. Voor de bestemmingsregeling is gebruik gemaakt van de regels van het bestemmingsplan “Landelijk gebied Opmeer 2014”. Met uitzondering de regels die in deze situatie niet van toepassing zijn, met name omdat geen agrarisch bouwvlak (meer) aanwezig is. Aan deze bestemmingsregeling is toegevoegd de mogelijkheid om waterlopen of voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding te kunnen realiseren. Dit om de kavelsloot te kunnen realiseren, welke het erf markeert en als geheel versterkt in het verkavelingspatroon van het landschap.

5.4.2 Wonen

Grond met deze bestemming is hoofdzakelijk bedoeld voor wonen en tuinen. De karakteristieke stolp is specifiek aangeduid middels de aanduiding "stolp". Voor de toegestane bebouwing zijn maten opgenomen in de bouwregels. Er is hooguit één woning per bouwvlak 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.

De bestemmingsregeling van Wonen is overgenomen uit het bestemmingsplan “Landelijk gebied Opmeer 2014”. Aan de doeleindenomschrijving de mogelijkheid toegevoegd om waterlopen en voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding te kunnen realiseren. Dit om de kavelsloot te kunnen realiseren, welke het erf markeert en als geheel versterkt in het verkavelingspatroon van het landschap.

De bouwregels zijn op één onderdeel aangevuld. Dit betreft het opnemen van een zone aan de noordzijde van het plangebied waar het gelet op het beeldkwaliteitsplan ongewenst is dat er erfbebouwing kan komen. Dit om het doorgezicht op het achterliggende openlandschap te behouden. Het verbod betreft zowel vergunningsvrije als vergunningsplichtige bouwwerken.

5.4.3 Waarde archeologie - 3

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

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

De bestemmingsregeling van Waarde archeologie -3 is overgenomen uit het bestemmingsplan “Landelijk gebied Opmeer 2014”.

5.4.4 Overige zone - weidevogelleefgebied

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.

De bestemmingsregeling is overgenomen uit het bestemmingsplan “Landelijk gebied Opmeer 2014”.

5.4.5 Milieuzone – stilte gebied

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.

De bestemmingsregeling van “milieuzone – stiltegebied” is overgenomen uit het bestemmingsplan “Landelijk gebied Opmeer 2014”.

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

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

6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het bestemmingsplan doorloopt de wettelijk vastgelegde procedure, waarmee de maatschappelijke uitvoerbaarheid aangetoond kan worden.

Inspraak

Het voorontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 28 augustus 2020 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen, met de mogelijkheid om een zienswijze in te dienen. Van deze mogelijkheid is geen gebruik gemaakt.

Overleg met instanties

Gelet op de bestuurlijke zorgvuldigheid moet bij een herziening van het bestemmingsplan het bestuursorgaan overleg voeren met elke instantie die enig belang behartigt dat naar redelijke en geobjectiveerde maatstaven in het geding zijn bij de betreffende bestemmingsplanherziening. Betrokken partijen dienen er voor te zorgen dat dit overleg in verhouding staat tot de aard en de omvang van de herziening van het bestemmingsplan. Als het gaat om een bestemmingsplan- herziening van geringe omvang dan wel van in planologisch opzicht ondergeschikt belang, waarbij niet of in geringe mate herschikking van de betrokken belangen aan de orde is, kan het bestuursorgaan dat belast is met de bestemmingsplanherziening, afzien van het overleg. In dit geval zijn er geen waterschapsbelangen in het geding en is het plan voorafgaande aan de ruimtelijke procedure met de provincie Noord-Holland afgestemd.

Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan volgt de uniforme openbare voorbereidingsprocedure die is beschreven in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb). Het ontwerpplan heeft vanaf 31 december 2020 gedurende 6 weken ter inzage gelegd. Een ieder is daarbij in de gelegenheid gesteld schriftelijk en/of mondeling zienswijzen op het plan naar voren te brengen. Er zijn geen zienswijzen binnengekomen.

Vervolg

Als er geen aanleiding is om de bestemmingsplanprocedure te beëindigen, wordt het bestemmingsplan vastgesteld. De publicatie van het vaststellingsbesluit vindt (over het algemeen) plaats binnen twee weken na de vaststelling. Tijdens de daarop volgende inzagetermijn (6 weken) is het mogelijk beroep in te stellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABRvS). Het vaststellingsbesluit treedt in werking op de eerste dag ná de dag waarop de beroepstermijn afloopt, tenzij er een voorlopige voorziening is aangevraagd.

6.2 Economische uitvoerbaarheid

De economische uitvoerbaarheid moet aangetoond worden. Bepalend daarbij zijn de grondexploitatieregeling en de financiële haalbaarheid van de ontwikkelingen die in het plangebied mogelijk worden gemaakt.

Grondexploitatieregeling en financiële haalbaarheid

Op 1 juli 2008 is de Wro inwerking getreden. In deze wet is de Grondexploitatiewet opgenomen. Doelstelling van de wet is een goede regeling voor het kostenverhaal, binnenplanse verevening en eventuele locatie-eisen. Een van de belangrijkste items in de wet is het verplichtende karakter van kostenverhaal. Een gemeente moet in principe de kosten verhalen.

Het onderhavige bestemmingsplan maakt de ontwikkeling mogelijk van twee nieuwe vrijstaande woningen. Daarmee voorziet het volgens het daarover bepaalde in artikel 6.2.1 Bro in een aangewezen bouwplan.

Het betreft hier een private ontwikkeling waarbij het risico geheel gedragen wordt door de initiatiefnemer. Tussen de gemeente en de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten, zoals bedoeld in artikel 6.4a Wro.