



Driestedenweg 35

De Weere
Gemeente Opmeer

Let op! Op dit advies berusten auteursrechten. De tekst van dit advies mag uitsluitend gebruikt worden ten behoeve van deze opdracht. Niets uit dit advies mag worden gekopieerd of worden gewijzigd, in enige vorm of op enige wijze, hetzij elektronisch hetzij mechanisch zonder voorafgaande toestemming van OLYadvies. Het aanhalen van tekst uit dit advies is wel geoorloofd, mits de bron en de auteur worden genoemd. U pleegt plagiaat indien u zonder bronvermelding (copy paste) letterlijk tekst overneemt.

Onderwerp: Wijzigingsplan Driestedenweg 35 De Weere
Status: Voorontwerp
IMRO Code: NL.IMRO.0432.WPDriestedenweg35-ONo1

Opdrachtgever: M. Pronk
Projectnummer: 20220619
Datum: 20 september 2022

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



Driestedenweg 35

**De Weere
Gemeente Opmeer**

Inhoudsopgave

1	Inleiding	5
1.1	Aanleiding en doelstelling	5
1.2	Plangebied	5
1.3	Vigerend bestemmingsplan	6
1.4	Leeswijzer	7
2	Geschiedenis, bestaande en toekomstige situatie	8
2.1	Geschiedenis	8
2.2	Bestaande en toekomstige situatie	9
3	Beleidskader	11
3.1	Rijksbeleid	11
3.2	Provinciaal beleid	13
3.3	Gemeentelijk beleid	20
4	Milieu- en omgevingsaspecten	26
4.1	Milieu-aspecten	26
4.2	Omgevingsaspecten	39
5	Economische uitvoerbaarheid	49
5.1	Inleiding	49
5.2	Beoordeling plan	49
5.3	Conclusie	49
6	Juridische regeling	50
6.1	Planonderdelen	50
6.2	De bestemmingen	51
7	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	56
7.1	Overleg	56
7.2	Zienswijzen	56
7.3	Conclusie	56

Bijlagen

Bijlage 1	Beantwoording principeverzoek gemeente Opmeer (2022-01-27)
Bijlage 2	Watertoets (2022-07-03)
Bijlage 3	AERIUS calculatie (2022-7-15)
Bijlage 4	Klic melding 2022-07-03
Bijlage 5	Staat van Bedrijfsactiviteiten

1. Inleiding

1.1 Aanleiding en doelstelling

Aan de Driestedenweg 35 te De Weere, bevinden zich agrarische gronden met diverse agrarische opstallen waaronder twee schuren en een bedrijfswoning dat bestaat uit een jaren 30 voorhuis en een achterhuis in de vorm van een stolp. Het perceel is zijn functie verloren door een geplande bedrijfsbeëindiging. De agrarische bedrijfsactiviteiten zijn beëindigd vanwege de toenemende schaalvergroting binnen de agrarische sector. Een nieuw agrarisch gebruik ligt niet voor de hand omdat er onvoldoende omliggende gronden in eigendom zijn. De vraag doet zich voor hoe aan het perceel een zinvol nieuw gebruik gegeven kan worden. Bovendien ligt het ingeklemd tussen woningen zodat er milieuhygiënische beperkingen zijn ten aanzien van de aard en omvang van de agrarische activiteiten die mogelijk zijn.

De eigenaar wil het perceel gebruiken ten behoeve van wonen en een aannemersbedrijf met een maximum oppervlakte van 1.000 m² (maximaal milieucategorie 2). Het aannemersbedrijf wordt gerealiseerd achter de stolp, in de twee bijgebouwen.

Op deze wijze ontstaat weer een zinvolle invulling van het perceel en de bebouwing. De gemeente heeft aangegeven planologisch medewerking te willen verlenen (bijlage 1). Om deze ontwikkeling planologisch mogelijk te maken is een nieuw juridisch-planologisch kader nodig. Dit wijzigingsplan dient hiervoor.

1.2 Plangebied

Het plangebied bevindt zich in het dorp De Weere en is een dorp gelegen in de gemeente Opmeer in de Provincie Noord-Holland. Het plangebied ligt op ongeveer 15 kilometer van Schagen, 10 kilometer van Hoorn en 19 kilometer van Alkmaar.



Regionale ligging van het plangebied, bron: Googlemaps kaartgegevens © 2022



Indicatief het plangebied (rood) aan de Driestedenweg, bron ondergrond: ruimtelijkeplannen.nl

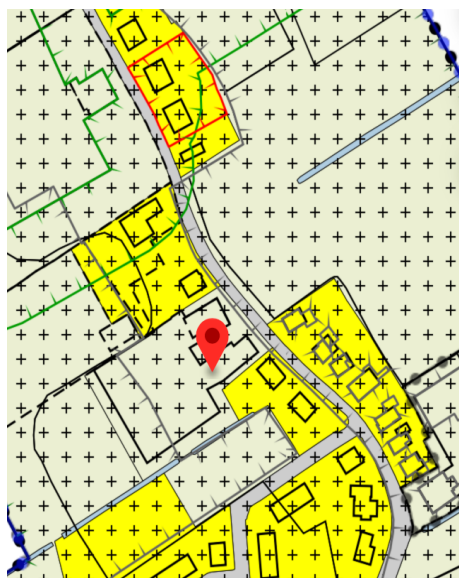
1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied is gelegen in Bestemmingsplan Herziening Aartswoud, De Weere en De Gouwe 2018 en heeft de bestemming 'Agrarisch - Bedrijf' en de dubbelbestemmingen 'Waarde - Aardkundig' en 'Waarde - Archeologie 2'. Daarnaast hebben de gronden de gebiedsaanduiding 'milieuzonering - stiltegebied'. Het bestemmingsplan is door de gemeenteraad van Opmeer vastgesteld op 12 december 2019.

De voor 'Agrarisch - Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor de uitoefening van akkerbouwbedrijven met een grondgebonden agrarische bedrijfsvoering, niet zijnde permanente bollenteelt, of een champignon- of witlofkwekerij.

In het bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Doormiddel van artikel 30 kan de bestemming 'Agrarisch - Bedrijf' worden omgezet naar een woonfunctie met een aanduiding aannemersbedrijf met een maximum van 1.000 m².

¹ NL.IMRO.0432.BPHAWG2017-VS01



	Enkelbestemming Agrarisch - Bedrijf
	Dubbelbestemming Waarde - Aardkundig
	Dubbelbestemming Waarde - Archeologie 2
	Bouwvlak
	Gebiedsaanduiding milieuzone - stiltegebied

*Uitsnede verbeelding met in rood het plangebied, bron bestemmingsplan
'Herziening Aartswoud, De Weere en De Gouwe 2018'*

1.4 Leeswijzer

Deze ruimtelijke onderbouwing is opgebouwd uit zeven hoofdstukken.

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

2. Geschiedenis, bestaande en toekomstige situatie

2.1 Geschiedenis²

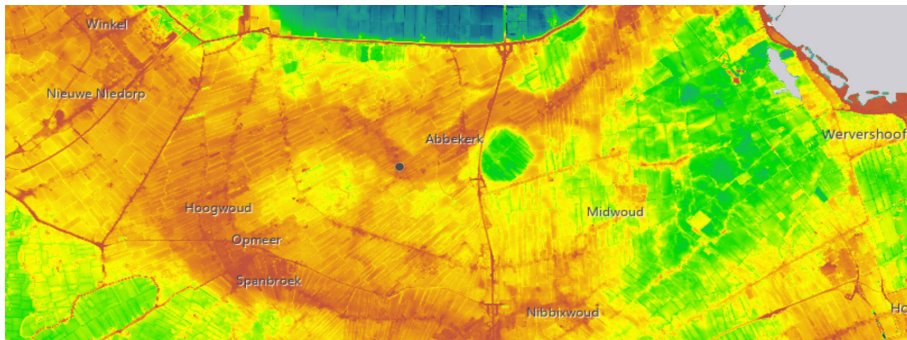
Voor de ontstaansgeschiedenis van De Weere was het zeegat van Bergen van belang. In het achterland van dit zeegat ontstonden grote getijdengeulen, kwelders en strandwallen. De kleinere aftakkingen van de geulsystemen vormden ideale plekken voor bewoning. Door de aanvoer van sedimenten kwam West-Friesland langzaam maar zeker hoger te liggen dan het omliggende gebied. In de Middeleeuwen werd een start gemaakt met de ontginning van het veen. Door de ontwatering van het veen daalde het maaiveld en kreeg de zee weer invloed op het landschap. De aanleg van de Westfriese Omringdijk zorgt er rond 1250 voor dat de gemeente Opmeer voor een groot gedeelte wordt gevrijwaard van overstromingen. Vanaf de 15e eeuw wordt het mogelijk het water met behulp van molens weg te pompen en zo de laaggelegen gebieden beter te ontwateren. De oudste bewoningsas betreft het lint van Spanbroek- Wadway- Wognum. Hoogwoud, Opmeer en Zandwerven zijn ontstaan in de 12de-13de eeuw en De Weere en Tropweere zijn nog jonger.

De Weere is ontstaan op een strandwal, die door het landschap heen kronkelde. De noord-zuidlintbebouwing van de kernen staat vrijwel haaks op de verkavelingsrichting van de langgerekte smalle kavels. De kavels zijn door de talrijke verspringingen in de perceelsscheidingen (meestal sloten) vaak grillig van vorm. Het merendeel van deze kavels is in gebruik als grasland, waardoor er in het gebied rondom de kernen een vrij grote mate van openheid is ontstaan. De beleving van de openheid van het landschap wordt versterkt door de doorzichten, die ontstaan op plaatsen in het lint waar de bebouwingsconcentratie laag is. Vaak hangt dit samen met de agrarische oorsprong. Op vele plaatsen is er sprake van huiskavels of weilanden rondom (stolp)boerderijen. Behoud van de linten met hun openheid is van belang voor de totaalstructuur.

De Weere is bijna een compleet lintdorp. Het dorp staat haaks op - en verbindt - de Oosterboekelweg en de Vekenweg. De hoofdstraat heet de Driestedenweg, omdat het dorp tot 1811 onder drie verschillende “steden” viel. Deze steden, Hoogwoud, Abbekerk en Sijbekarspel, waren rechtsgebieden op het Westfriese platteland met stadsrechten. Na 1811 vervielen de stadsrechten, maar bleef het dorp verdeeld onder drie verschillende gemeentes. Deze situatie bleef tot 1979, waarbij a.g.v. gemeentelijke herindeling het gehele dorp nu in de gemeente Opmeer kwam te liggen.

De huidige bewoning van De Weere is een combinatie van huizen en agrarische bewoning en bedrijven zoals Camping Het Stammeland.

² Geschreven met gebruikmaking van Wikipedia, Gemeenschapsraaddeweere.nl, Stichting Archeologie West-Friesland en de Leidraad landschap en cultuurhistorie



De hoogtekaart met goed zichtbaar de kreekrug waarop De Weere is gelegen met blauw omcirkeld indicatief de planlocatie, bron: AHN.nl

2.2 Bestaande en toekomstige situatie

De bebouwingsstructuur van de Driestedenweg bestaat uit een weg, waarbij veelal aan beide zijden bebouwing is. De bebouwing is kleinschalig en wordt gekenmerkt door overwegend één bouwlaag met kap. Verspreid langs het lint liggen de stolpboerderijen (typerend voor West-Friesland), die worden afgewisseld door woningen uit verschillende tijdperken. De bouw is gevarieerd, waardoor het individuele karakter van de woningen gewaarborgd wordt.

Het huidige landschap herbergt nog veel elementen uit de periode van de veenontginningen en is van hoge historische geografische waarde. De verkaveling heeft een grote samenhang met de ontginnings- en bewoningsassen, de afwateringskanalen en de dijken. In de omgeving van Opmeer vinden voornamelijk agrarische activiteiten plaats. Als onderdeel van de Landinrichting De Gouw is de waterbeheersing in het gebied aangepakt.

Het plangebied was voorheen in gebruik door een agrarisch bedrijf. De bedrijfsvoering hiervan is beëindigd. Aan de voorzijde van het gebied staat de bedrijfswoning in de vorm van een voorhuis in de jaren 30 stijl (1921) en een achterhuis in de vorm van een stolp (1926). Het voor- en achterhuis zijn functioneel met elkaar verbonden door middel van een aanbouw. De wens is om deze later te vergroten en de verbinding te verstevigen. Achter de stolp staan de overige voormalige bedrijfsbebouwing: een schuur van 12,5 bij 13 meter (162,5 m²) en een van 10 bij 12 (120 m²) meter.

Vanaf de openbare weg is er nagenoeg geen zicht op deze bedrijfsbebouwing. Deze bestaande bebouwing en kavelinrichting blijft gehandhaafd. Er worden geen waterlopen gewijzigd.



Foto voorhuis Driestedenweg 35, bron: Googlemaps.com © 2022



Foto stolp Driestedenweg 35, bron: Boerderijstichting.nl 2002



Eigendomssituatie, bron: kadastralekaart.com 2022

3. Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie 2020

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) door het Rijk vastgesteld.

Gemeenten, waterschappen, provincies en het Rijk zijn samen verantwoordelijk voor de fysieke leefomgeving. Sommige belangen en opgaven overstijgen het lokale, regionale en provinciale niveau en vragen om nationale aandacht.

Dit worden de 'nationale belangen' genoemd. Het Rijk heeft voor alle nationale belangen een zogenaamde systeem-verantwoordelijkheid. Voor een aantal belangen is het Rijk zelf eindverantwoordelijk. Maar voor een groot aantal nationale belangen zijn dat de medeoverheden.

Om deze belangen goed af te kunnen wegen heeft het Rijk op 11 september 2020 de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) vastgesteld. De NOVI richt zich op die ontwikkelingen waarin meerdere nationale belangen bij elkaar komen, en keuzes in samenhang moeten worden gemaakt tussen die nationale belangen.

Er zijn 21 nationale belangen benoemd waarbij over de volgende onderwerpen de belangrijkste keuzes gemaakt moeten worden:

- Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie
- Duurzaam economisch groeipotentieel
- Sterke en gezonde steden en regio's
- Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied
- Het Rijk wil deze opgaven als één overheid samen met de samenleving aanpakken.

De geplande ontwikkeling is dermate kleinschalig dat de ontwikkeling niet onder de nationale belangen valt waar de NOVI voor is opgesteld.

Beoordeling en conclusie

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Op 30 december 2011 is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) in werking getreden. Voortaan moeten gemeenten bij het vaststellen van bestemmingsplannen, wijzigingsplannen of uitwerkingsplannen rekening houden met het Barro. Doel van het Barro is bepaalde onderwerpen van nationaal belang uit de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte te verwezenlijken.

De volgende onderwerpen worden in het Barro genoemd: Rijkswaardwegen, Project Mainportontwikkeling Rotterdam, Kustfundament, Grote rivieren, Waddenzee en waddengebied, Defensie, Ecologische hoofdstructuur, Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, Hoofdwegen en hoofdspoorwegen, Elektriciteitsvoorziening, Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, Primaire waterkeringen buiten het kustfundament en IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte).



Deze onderwerpen worden in het Barro exact ingekaderd en begrensd. Per project worden regels gegeven die gemeenten direct of indirect (via provincies) moeten laten doorwerken in de ruimtelijke besluitvorming. Het nationale belang dat het stellen van regels voor deze onderwerpen rechtvaardigt, is vastgelegd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte.

Beoordeling en conclusie

Het plan valt niet binnen de reikwijdte van één van de onderwerpen uit het Barro. Er zijn hierin daarom geen regels opgenomen die van belang zijn voor het onderhavige plangebied. Het plan is hierdoor niet strijdig met het Barro.

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

Het laatste nationale belang, zorgvuldige afweging, is verankerd in het Besluit ruimtelijke ordening. De regeling komt erop neer dat van bepaalde ontwikkelingen nut en noodzaak dient te worden aangetoond. Op 1 oktober 2012 is de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' toegevoegd aan het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Op 1 juli 2017 is een wijziging van het Bro in werking getreden, waarbij de Ladder voor duurzame verstedelijking is aangepast. De (gewijzigde) Ladder is in artikel 3.1.6 lid 2 Bro vastgelegd en luidt als volgt: *De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.*

Het doel dat hiermee wordt beoogd is het stimuleren van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik en het bewerkstelligen van een goede ruimtelijke ordening, onder meer door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden, het bevorderen van vraaggerichte programmering en het voorkomen van overprogrammering. Met de ladder wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke besluiten nagestreefd. Een nieuwe stedelijke ontwikkeling moet daarom altijd worden afgewogen en gemotiveerd. Daarbij moet een beschrijving worden gegeven van de behoefte aan de betreffende ontwikkeling. Indien de ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied mogelijk wordt gemaakt, dient te worden gemotiveerd waarom de ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied wordt voorzien.

Wat onder 'stedelijke ontwikkeling' en 'bestaand stedelijk gebied' wordt verstaan is in het Bro opgenomen en verder uitgekristalliseerd in jurisprudentie. Een stedelijke ontwikkeling is volgens het Bro 'een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'. Onder 'bestaand stedelijk gebied' verstaat het Bro een 'bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'.

Niet elke ontwikkeling van stedelijke aard wordt door de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling in de zin van de ladder. Uit enkele uitspraken - Zie onder meer 201308263/2/R4 en 201302867/1/R4- 201501297/1/R4 (plannen tot 11 woningen zijn niet als stedelijke ontwikkeling aan te merken). Ook inpandige functiewijzigingen zijn in beginsel niet als stedelijke ontwikkeling aan te merken. Zie onder meer een uitspraak van de Afdeling van 24 augustus 2016 (ECLI:NL:RVS:2016:2316) of de uitspraak van de Afdeling van 21 januari 2015 (ECLI:NL:RVS:2015:96) inzake een functiewijziging van een restaurant. Dit is in zoverre ook logisch, daar de Ladder gericht is op het tegengaan van leegstand.



Binnen het plangebied wordt de agrarische bestemming omgezet naar een woonbestemming en wordt het mogelijk om ondergeschikt aan de woonfunctie een aannemersbedrijf tot maximaal 1.000 m² aanwezig te hebben. Gezien de relatieve kleinschaligheid van dit plan en het feit dat het om een inpandige functiewijziging gaat, wordt dit niet gezien als een nieuwe stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, van het Bro gezien de eerder aangehaalde uitspraken. Toetsing aan de ladder is daarom niet nodig.

Beoordeling en conclusie

3.1.4 Omgevingswet

Per 1 januari 2023 treedt de Omgevingswet in werking. Daarbij komt de Wro te vervallen die over gaat in de Omgevingswet. Dit initiatief wordt ingediend onder de huidige Wro en daarom is de Omgevingswet nog niet van toepassing en behoort het initiatief op grond van de Wro te worden ingediend en te worden beoordeeld.

In het plangebied zijn geen nationale ruimtelijke belangen in het geding. Daarnaast is er geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Het plan voldoet hiermee aan de Ladder voor Duurzame Ontwikkeling.

Conclusie

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie NH2050 Balans tussen economische groei en leefbaarheid

Op 19 november 2018 hebben de Provinciale Staten van Noord-Holland de Omgevingsvisie NH2050 vastgesteld. Hierin staat de visie op de fysieke leefomgeving beschreven.

Met deze visie wil de provincie zorgen voor balans tussen economische groei en leefbaarheid. Zo kunnen we voor toekomstige generaties het welvaarts- en welzijnsniveau in Noord-Holland op een hoog niveau houden. 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.



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

Basisrandvoorwaarden

- Overall wordt voldaan aan de wettelijke basiskwaliteit voor een gezonde en veilige leefomgeving voor mens, plant en dier
- Alle nieuwe ruimtelijke (her)ontwikkelingen doorlopen een klimaatstresstest

Ontwikkelprijncipes

1. Ontwikkelingen en beheer zijn passend bij de waarden, de karakteristiek en het draagvermogen van het landschap
2. Nieuwe ontwikkelingen zijn zo veel mogelijk natuur inclusief
3. Nieuwe ruimtelijk-economische ontwikkelingen worden zo veel mogelijk ruimtelijk geclusterd op locaties nabij OV-, weg-, energie en data-knooppunten
4. Bij nieuwe ontwikkelingen worden de effecten op de ondergrond meegewogen

3.2.2 Omgevingsverordening NH2020

In de vastgestelde provinciale Omgevingsverordening NH2020 (gepubliceerd 16 november 2020) zijn de regels opgenomen waaraan ruimtelijke plannen in Noord-Holland moeten voldoen. In de Omgevingsverordening staan de regels waaraan bestemmingsplannen moeten voldoen en zijn regels opgenomen over onderwerpen in zowel het landelijke als het stedelijke gebied van Noord-Holland waar een provinciaal belang mee is gemoeid. Een deel van de regels is alleen van toepassing voor het landelijk gebied.

Beoordeling en conclusie

De Omgevingsverordening vervangt alle bestaande verordeningen die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving. Uit de toelichting op de ontwerpverordening volgt dat wordt beoogd de provinciale regels te vereenvoudigen en te harmoniseren. Verder is ervoor gekozen om bestaande

verordeningen zoveel mogelijk beleidsneutraal om te zetten naar de omgevingsverordening.



Ook voor het begrip bestaand stedelijk gebied wordt aangesloten bij het Bro. Ze luidt derhalve: bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur.

In afdeling 6.1 van de Omgevingsverordening NH2020 zijn de regels opgenomen voor stedelijke functies. Deze paragraaf is van toepassing indien er sprake is van een nieuwe stedelijke of kleinschalige ontwikkeling of ontwikkeling. Bijlage 1 definitie 15 pagina 92 beschrijft wanneer een sprake is van een bestaande situatie.

Beoordeling

15. bestaand: onder bestaand worden begrepen:

- a. op het tijdstip van inwerkingtreding van de betreffende bepaling rechtmatig aanwezig;**
- b. op het tijdstip van inwerkingtreding van de betreffende bepaling op grond van een omgevingsvergunning toegestaan of waarvoor op dat tijdstip een aanvraag om een omgevingsvergunning is ingediend die op grond van op dat moment geldende regels moet of kan worden verleend; of**
- c. op het tijdstip van inwerkingtreding van de betreffende bepaling op grond van een geldend ruimtelijk plan toegestaan**

Het plangebied is gelegen in Bestemmingsplan Herziening Aartswoud, De Weere en De Gouwe 2018³ en heeft de bestemming 'Agrarisch - Bedrijf'. In het bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Doormiddel van artikel 30 kan de bestemming 'Agrarisch - Bedrijf' worden gewijzigd naar een woonfunctie, een dienstverlenende functie, een bedrijfsfunctie, een maatschappelijke functie. Met toepassing van begrip 15 lid c kan de conclusie worden getrokken dat er geen sprake is van een bestaande situatie en is de Omgevingsverordening NH2020 niet van toepassing.

Mocht deze redeneerlijn niet gedragen worden dan is er sprake van een kleinschalige ontwikkeling. Het plan is zoals aangegeven niet als stedelijke ontwikkeling aan te merken. De provincie hanteert voor het begrip stedelijke ontwikkeling namelijk hetzelfde begrip als het Besluit ruimtelijke ordening (zie paragraaf 3.1.3). De provincie hanteert in haar verordening echter ook het begrip kleinschalige ontwikkeling. Dit begrip komt in de Bro niet voor. Als iets geen stedelijke ontwikkeling betreft, dan gaat het volgens de provincie om een kleinschalige ontwikkeling. In artikel 6.10 zijn de regels opgenomen waar een plan met een kleinschalige woningbouwontwikkeling aan dient te voldoen.

³ NL.IMRO.0432.BPHAWG2017-VS01



Artikel 6.10 Noord-Holland Noord landelijk gebied	
1	Een ruimtelijk plan kan ter plaatse van het werkingsgebied Noord-Holland Noord landelijk gebied uitsluitend voorzien in een kleinschalige woningbouwontwikkeling als de ontwikkeling in overeenstemming is met de binnen de regio gemaakte schriftelijke afspraken.
2	De in het eerste lid genoemde afspraken kunnen alleen afspraken bevatten over locaties die zijn gelegen in of aan kernen of in of aan dorpslinten.
3	In afwijking van het eerste lid kan een ruimtelijk plan ook voorzien in functiewijziging van een stedelijke functie of van een agrarisch bouwperceel naar wonen in de vorm van maximaal twee burgerwoningen, indien wordt voldaan aan de volgende voorwaarden: 1. ter plaatse van de bestaande stedelijke functie of agrarisch bouwperceel is ten minste één bedrijfswoning planologisch toegestaan; 2. de functiewijziging naar een woonfunctie beperkt de bedrijfsvoering en de ontwikkelingsmogelijkheden van omringende agrarische bedrijven niet; 3. de bestaande bedrijfsbebouwing op de overige gronden wordt gesloopt en aan deze gronden wordt een bestemming toegekend zonder bouwmogelijkheden; en 4. een tweede burgerwoning is alleen mogelijk als meer dan 1.500 m² grondoppervlakte aan bestaande bedrijfsbebouwing op het bestemmingsvlak wordt gesloopt.
4	In afwijking van het eerste lid kan een nieuwe burgerwoning worden toegestaan, indien deze woning wordt gesitueerd in een dorpslint en hierbij een aanwezige bedrijfswoning binnen het werkingsgebied glastuinbouwconcentratiegebied wordt wegbestemd en gesloopt.
5	In afwijking van het bepaalde eerste lid kan een ruimtelijk plan voorzien in een functiewijziging van een karakteristieke boerderij naar een woonfunctie waarbij de karakteristieke boerderij mag worden gesplitst in meerdere burgerwoningen, indien geen afbreuk wordt gedaan aan het oorspronkelijke karakter van de bebouwing.
6	Gedeputeerde Staten kunnen nadere regels stellen aan de afspraken, bedoeld in het eerste lid.

Het plan is gelegen in het werkingsgebied Noord-Holland Noord landelijk gebied in een dorpslint en voldoet aan de binnen de regio gemaakte schriftelijke afspraken (zie paragraaf 3.2.6).

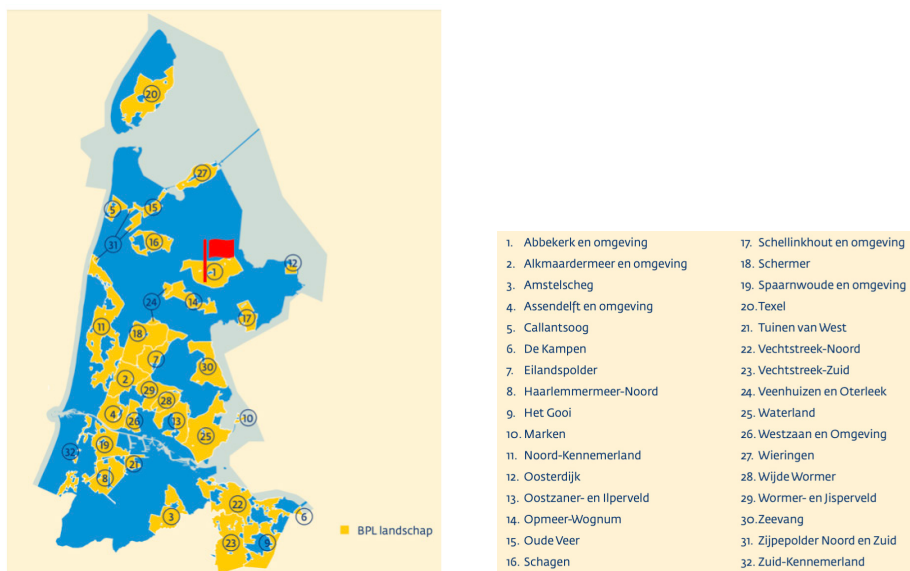
Beoordeling en conclusie

Het plan voldoet aan de Omgevingsverordening 2020 van de provincie Noord-Holland.

3.2.3 Bijzonder Provinciaal Landschap (BPL)

In Noord-Holland zijn 32 gebieden aangewezen als 'Bijzonder Provinciaal Landschap' (verder: BPL). Dit zijn landschappen waarop de Provincie extra

zuinig is vanwege hun bijzondere eigenschappen en waarde voor mens en dier. Om te zorgen dat Noord-Holland een mooie provincie blijft om te wonen, werken en je vrije tijd door te brengen, zijn 32 gebieden (naast de natuurgebieden) beschermd. Voorheen golden er veel verschillende regels om het landschap te beschermen. Nu is alles samengebracht onder het BPL en geldt binnen de 32 gebieden overal dezelfde regels.



Kaart Bijzonder Provinciaal Landschap met indicatief het plangebied aangegeven met een rode vlag, bron: provincie Noord-Holland

Het plangebied is gelegen in een Bijzonder Provinciaal Landschap Abbekerk en omgeving en is gedeeltelijk gelegen in een weidevogelleefgebied. Uit een aantal onderzoeken blijkt dat behalve het beheer, de afwezigheid van opgaande begroeiing en gunstige omgevingscondities, de afwezigheid van bebouwing in hoge mate bepalend is voor het succes van weidevogelpopulaties. Zodoende is het onwenselijk dat in nieuwe ruimtelijke plannen nieuwe bebouwingsmogelijkheden worden toegekend in open gebieden. Dit wijzigingsplan betreft het wijzigen van de agrarische bestemming naar een woonbestemming. De locatie is in de huidige situatie ongeschikt als leefgebied voor weidevogels. De gronden werden namelijk gebruikt ten behoeve van de agrarische bedrijfsvoering. De ingreep gaat dan ook niet gepaard met een ontwikkeling die tot (netto) verstoring van het weidevogelleefgebied leidt. Gelet op het voormalige en toekomstige gebruik van het plangebied, de aard omvang van de ontwikkeling kunnen negatieve effecten op het weidevogelleefgebied worden uitgesloten.

Binnen het plangebied vinden er geen wijzigingen plaats. De stolp en het karakter van het lint wordt behouden. De kenmerken van het landschap (zichtrelatie tussen stolpen, relatie tussen lint en landschap, slotenpatronen etc.) en het landelijke karakter blijft behouden. Er is geen strijdigheid met het Bijzonder Provinciaal Landschap.

Beoordeling en conclusie



Uitsnede BPL kaart met een roze plusteken het plangebied aangegeven, bron: www.noord-holland.nl

3.2.4 Leidraad Landschap en Cultuurhistorie

In de Leidraad voor Landschap en Cultuurhistorie, 2018, zijn de landschappelijke en cultuurhistorische karakteristieken van de provincie beschreven. Dit is gedaan per deelgebied. Met deze Leidraad wil de provincie partijen zoals gemeenten, initiatiefnemers, beheerders en ontwerpers stimuleren en inspireren om tot kwalitatieve en duurzame ruimtelijke ontwerpen te komen. De Leidraad is daarbij ook bedoeld om – in lijn met de ambities van de Omgevingswet en de provinciale Omgevingsvisie – inzichtelijk te maken welke landschappelijke en cultuurhistorische waarden van belang zijn. Via de Provinciale Ruimtelijke Verordening, zie paragraaf 3.2.1, heeft de Leidraad ook juridische status.

De provincie beschrijft een aantal uitgangspunten voor verschillende landschapstypen en voor ruimtelijke dragers. Het deelgebied waar het plangebied uit van maakt is het oude zeekleilandschap van West-Friesland Midden. Hierbij komen uitgangspunten aan bod vanuit de ligging in het oude zeekleilandschap van West-Friesland Midden, vanuit de locatie aan het (bebouwings)lint als structuurdrager en vanuit de karakteristieke stolpboerderij als ruimtelijke drager.

Voor dit plangebied zijn de volgende uitgangspunten van toepassing:

1. Landschappelijke karakteristiek West-Friesland Midden
 - a. het behouden van gestrekte veenverkaveling, de langgerekte lintdorpen en watergangen
 - b. het behouden van openheid tussen de linten
2. (bebouwings) Linten
 - a. het lint heeft een duidelijke relatie met het omliggende landschap
 - b. het lint en de structuurdragere (weg/dijk/vaart) vormen een samenhangend geheel
 - c. ontwikkelen passend bij het karakter en de identiteit van het lint

3. Stolpenstructuur

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

Binnen het plangebied vinden er geen wijzigingen plaats. De stomp en het karakter van het lint wordt behouden. De kenmerken van het landschap (zichtrelatie tussen stolpen, relatie tussen lint en landschap, slotenpatronen etc.) en het landelijke karakter blijft behouden. Het plan voldoet hiermee aan de Leidraad.

Beoordeling en conclusie

3.2.5 Milieuzone - stiltegebied

Het plangebied heeft een gebiedsaanduiding 'Milieuzone - Stiltegebied'. Het stiltegebiedenbeleid van Noord-Holland heeft tot doel relatief stille gebieden te behouden en te versterken. De provincie Noord-Holland heeft 39 stiltegebieden. Het plangebied valt in nummer 14 De Weere.

De Weere is een stiltegebied in de kop van Noord-Holland dat verschillende kleine dorpskernen bevat. De cultuurhistorische waarde van het West-Friese landschap, zoals de traditionele lintdorpen, in combinatie met de rust van het buitengebied, vormen de grootste aantrekkingskracht van het gebied.

Op gronden met deze aanduiding mogen ter plaatse van op minder dan 30 meter van deze gronden geen nieuwe bedrijfs- en andere activiteiten de geluidsbelasting in het stiltegebied wezenlijk nadelig beïnvloeden. Om de kwaliteit van het gebied te behouden, mogen bepaalde activiteiten niet plaatsvinden in een stiltegebied. Voor sommige activiteiten kan een ontheffing worden aangevraagd.



Onderzoek

Uitsnede kaart stiltegebieden Noord-Holland, rode ster indicatie plangebied

Binnen het plangebied worden geen bedrijfs- en andere activiteiten die de geluidsbelasting in het stiltegebied wezenlijk nadelig beïnvloeden. Het wijzigen van de bestemming naar 'Wonen' is niet ontheffingsplichtig.

Beoordeling en conclusie

3.2.6 Afwegingskader Wonen Westfriesland 2021

De regio Westfriesland heeft een regionale woonvisie tot 2026. Ter uitvoering van de regionale woonvisie is de regio met de provincie een woonakkoord 2020-2025 overeengekomen. Een van de afspraken uit het woonakkoord is het hebben



van een gezamenlijk afwegingskader. Dit is verwoord in het Afwegingskader Wonen Westfriesland 2021. Dit kader is de basis voor de kwalitatieve en kwantitatieve woningbouwprogrammering. Alle uit te werken harde en zachte woningbouwplannen onderbouwen, beoordelen en stemmen de gemeenten regionaal af aan de hand van de criteria in dit afwegingskader.

Beoordeling en conclusie

Met dit plan wordt de bestemming gewijzigd van 'agrarisch' naar 'wonen' waarbij de bestaande bedrijfswoning zal worden gebruikt ten behoeve van particuliere bewoning. Het aantal woningen neemt niet toe. Het plan voldoet aan het afwegingskader.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie Opmeer 2025 (2012)

In 2012 heeft de raad van Opmeer haar Structuurvisie 2025 vastgesteld. In deze structuurvisie zijn de verschillende ambities en ontwikkelingen op elkaar afgestemd en ruimtelijk vertaald. Het biedt een kader voor op te stellen ruimtelijke plannen en voor ondersteunende beleidsnota's. De structuurvisie vervangt het 'intergemeentelijke structuurplan gemeenten Obdam, Wester-Koggenland en Opmeer'.

Beoordeling en conclusie

In de lintbebouwing in de gemeente worden geen nieuwe ontwikkelingen voorgestaan. Als uitzondering hierop gelden kleinschalige initiatieven in de bestaande bebouwing op basis van de wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan. Het plan beoogt het wijzigen van een agrarische bestemming naar een woonbestemming. Eén (agrarische) bedrijfswoning wordt omgevormd naar (burger) woning. De ontwikkeling past in zowel het beleid van de provincie (zie paragraaf 3.2.1) en dat van de gemeente. Het plan is hiermee passend binnen de structuurvisie.

3.3.2 Nota uiterlijk van bouwwerken 2021

De gemeenteraad heeft in 2021 voor het gehele grondgebied van de gemeente Opmeer een nota vastgesteld waarin richtlijnen voor het uiterlijk van bouwwerken zijn opgenomen. Deze richtlijnen liggen ten grondslag aan de welstandsbeoordeling bij het beoordelen van bouwplannen. Er zijn verschillende bouwactiviteiten benoemd en ook is er gekeken naar specifieke situaties zoals agrarische percelen en bedrijventerreinen, karakteristieke panden en gebieden met onderscheidende kenmerken.

Beoordeling

De ontwikkellocatie bevindt zich aan het dorpslint met het beoordelingsniveau 'bijzonder'. Binnen het plangebied vinden er geen wijzigingen plaats. De stolp wordt behouden. Het karakter van het lint wordt behouden. De kenmerken van het landschap (zichtrelatie tussen stolpen, relatie tussen lint en landschap, slotenpatronen etc.) blijft behouden.

Het welstandsbeleid biedt een ruimtelijk beleidskader maar is geen direct toetsingskader voor de bestemmingswijziging. Deze bestemmingswijziging maakt een herontwikkeling van het perceel mogelijk en creëert de noodzakelijke ruimtelijke randvoorwaarden voor duurzame herontwikkeling van de bestaande bebouwing en een nieuwe erfinrichting. Pas wanneer in dat kader een omgevingsvergunning wordt gevraagd voor de (her)bouw of verbouwing van de stolp wordt normaliter direct aan de nota getoetst. Het plan voldoet aan de Nota uiterlijk van bouwwerken gemeente Opmeer 2021.



Conclusie

3.3.3 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. Juist een woonfunctie is passend, omdat er reeds voormalige bedrijfswoningen aanwezig zijn en deze functies weinig belastend is voor de omgeving. Er is eventueel alsnog ruimte voor ander gebruik, zoals aan-huis-gebonden-beroep. Bij het wijzigen van de agrarische bestemming naar wonen zijn criteria nodig om te beoordelen hoe en onder welke voorwaarden de functiewijziging moet worden vormgegeven waarbij vooral van belang is:

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

De beleidsnotitie gaat in op bovenstaande vragen. Als ervoor gekozen wordt om een woonbestemming te geven aan de voormalige agrarische bedrijfswoning betekent dit dat de grootste aanpassing zit in het kaartbeeld van de betreffende locatie. Aan de hand van de in de notitie genoemde criteria wordt besloten waar de bestemmingsgrenzen van de woonbestemming komen te liggen. De oppervlakte van de woonkavel bedraagt maximaal 2.500 m² waarbij tevens geldt dat de maximale diepte, gemeten vanaf de achtergevel, maximaal 50 meter mag zijn.

In de eindsituatie geldt de maximale oppervlaktemaat van 300 m² voor bijgebouwen. Deze 300 m² kan bestaan uit geheel nieuwe bebouwing en/of uit reeds bestaande bebouwing. 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 als er geen sprake is van splitsing.

De woonkavel heeft een maximale maat van 2.500 m² en een maximale diepte van 50 meter vanaf de achtergevel van de stolp. De aanduiding "specifieke vorm van wonen- voormalige bedrijfsbebouwing" is terug te vinden op de verbeelding. Achter de stolp staan de overige voormalige bedrijfsbebouwing: een schuur van

Beoordeling en conclusie



12,5 bij 13 meter (162,5 m²) en een van 10 bij 12 (120 m²) meter. Het maximum aan van 300 m² wordt hiermee niet overschreden.

3.3.4 Nota parkeernormen gemeente Opmeer

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

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

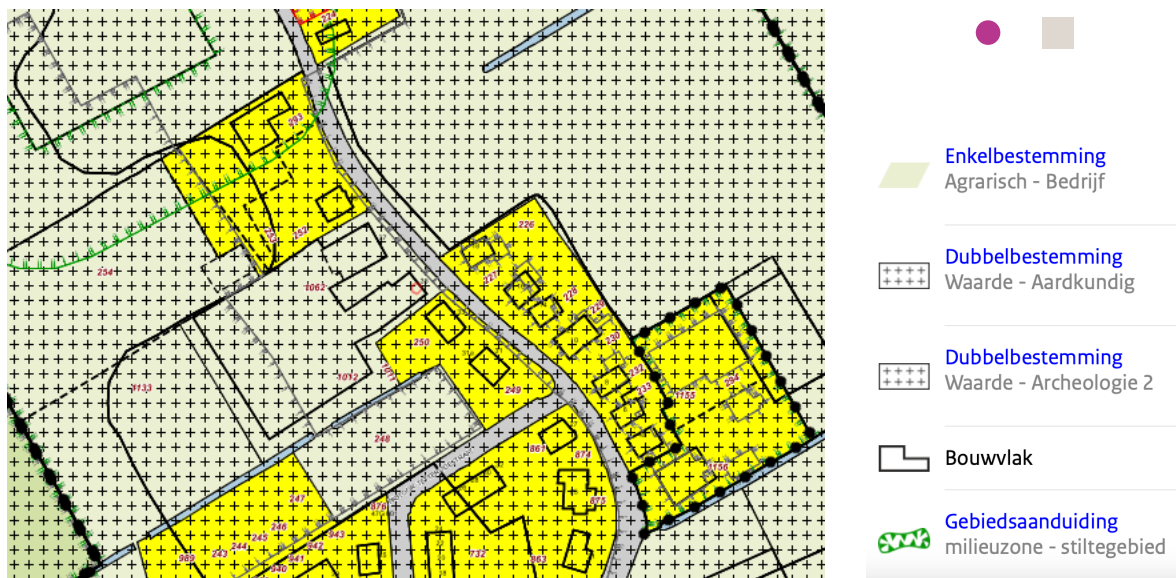
Beoordeling en conclusie

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

3.3.5 Bestemmingsplan Herziening Aartswoud, De Weere en De Gouwe 2018

Het plangebied is gelegen in Bestemmingsplan Herziening Aartswoud, De Weere en De Gouwe 2018⁴ en heeft de bestemming ‘Agrarisch - Bedrijf’ en de dubbelbestemmingen ‘Waarde - Aardkundig’ en ‘Waarde - Archeologie 2’. Daarnaast hebben de gronden de gebiedsaanduiding ‘milieuzonering - stiltegebied’. Het bestemmingsplan is door de gemeenteraad van Opmeer vastgesteld op 12 december 2019.

⁴ NL.IMRO.0432.BPHAWG2017-VS01



Uitsnede verbeelding met in rood het plangebied, bron bestemmingsplan 'Herziening Aartswoud, De Weere en De Gouwe 2018'

De voor 'Agrarisch - Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor de uitoefening van akkerbouwbedrijven met een grondgebonden agrarische bedrijfsvoering, niet zijnde permanente bollenteelt, of een champignon- of witlofkwekerij.

In het bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Doormiddel van artikel 30 kan de bestemming 'Agrarisch - Bedrijf' worden gewijzigd naar een woonfunctie, een dienstverlenende functie, een bedrijfsfunctie, een maatschappelijke functie of een horecafunctie voor zover deze functies niet binnen de betreffende bestemming zijn toegestaan. De voorwaarden die hieraan verbonden zijn, zijn terug te vinden in onderstaand schema inclusief de analyse of aan deze voorwaarden kan worden voldaan.

Beoordeling



Lid	Voorschrift	Terug te vinden in
1	De bouwregels van de bestemming die gewijzigd is van toepassing blijven	Regels en verbeelding
2	Geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ontwikkelingsmogelijkheden van functies in de omgeving;	Toelichting paragraaf 4.1.2
3	De geluidbelasting van geluidsgevoelige objecten niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of een vastgestelde hogere grenswaarde	Toelichting paragraaf 4.1.2
4	Indien er sprake is van woningbouw, de aantallen en de kwaliteit van de woningbouw in overeenstemming zijn met een woonplan, dat de schriftelijke instemming van Gedeputeerde Staten heeft	Toelichting paragraaf 3.2.6
5	De wijziging voor wat betreft landschappelijke inpassing en perceelgrootte in overeenstemming is met de daarover in hoofdstuk 4 van de door burgemeester en wethouders op 15 juli 2013 vastgestelde 'Memo functieverandering van Agrarisch naar wonen' opgenomen beleidsregels. Indien deze beleidsregels gedurende de planperiode worden gewijzigd, wordt rekening gehouden met de gewijzigde beleidsregels.	Toelichting paragraaf 3.3.3.

De dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie 2' levert geen strijdigheid omdat het plan alleen de wijziging van een bestemming behelst. De dubbelbestemming blijft behouden op de verbeelding en een verbinding met de regels uit het moederplan. Zie ook paragraaf 4.2.3 Archeologie.

Op gronden ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone - stiltegebied' met uitzondering van agrarische bouwvlakken en niet-agrarische bestemmingsvlakken, dienen tevens ter bescherming en voor de instandhouding van het weidevogelgebied. Deze dubbelbestemming levert geen strijdigheid op omdat de ontwikkeling de geluidsbelasting niet wezenlijk nadelig beïnvloed. De dubbelbestemming blijft behouden op de verbeelding en een verbinding met de regels uit het moederplan. Zie ook paragraaf 3.2.5.

De gronden ter plaatse van de aanduiding 'Waarde-Aardkundig' met uitzondering van de andere daar voorkomende bestemming(en), zijn mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van het aardkundig waardevolle reliëf en de geologisch waardevolle opbouw van de bodem. De dubbelbestemming blijft behouden op de verbeelding en een verbinding met de regels uit het moederplan. Zie ook paragraaf 4.2.3 en 4.2.4.

Voor het plangebied geldt ook een paraplubestemmingsplan ten behoeve van parkeren. Dit plan is door de gemeenteraad van Opmeer vastgesteld op 20 september 2018. In dit parapluplan is een parkeerregeling voor de gehele

gemeente Opmeer opgenomen. Dit parapluplan wordt via dit wijzigingsplan onverkort van toepassing verklaard.



Het plan voldoet aan het bestemmingsplan Herziening Aartswoud, De Weere en De Gouwe 2018.

Conclusie



4. Milieu- en omgevingsaspecten

4.1 Milieu-aspecten

4.1.1 Besluit milieueffectrapportage (m.e.r.)

Algemeen

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

Beoordeling

In het Besluit milieueffectrapportage is bepaald dat een milieueffectbeoordeling ook uitgevoerd moet worden als een project, dat wordt genoemd in de bijlage onder D van het Besluit m.e.r., nadelige gevolgen heeft voor het milieu. Het plan voorziet in het wijzigen van de agrarische bestemming naar een woonbestemming met een aanduiding aannemersbedrijf met een maximum vloeroppervlakte van 1.000 m². Dit is een activiteit die is genoemd in de Dlijst (categorie D 11.2 Stedelijk vernieuwingsproject). Daarom moet worden beoordeeld of het plan belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu heeft. Gelet op de geringe omvang van het plan, ruim onder de drempelwaarde voor stedelijke ontwikkelingen (deze bedraagt een bedrijfsoppervlakte van 200.000 m²) en de ligging van het plan, worden geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu verwacht. Het milieubelang wordt in het kader van de ruimtelijke onderbouwing in navolgende paragrafen voldoende mate afgewogen. Een nadere beoordeling in een m.e.r.-beoordeling of plan-m.e.r. is niet noodzakelijk.

Conclusie

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

4.1.2 Milieuzonering

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

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

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

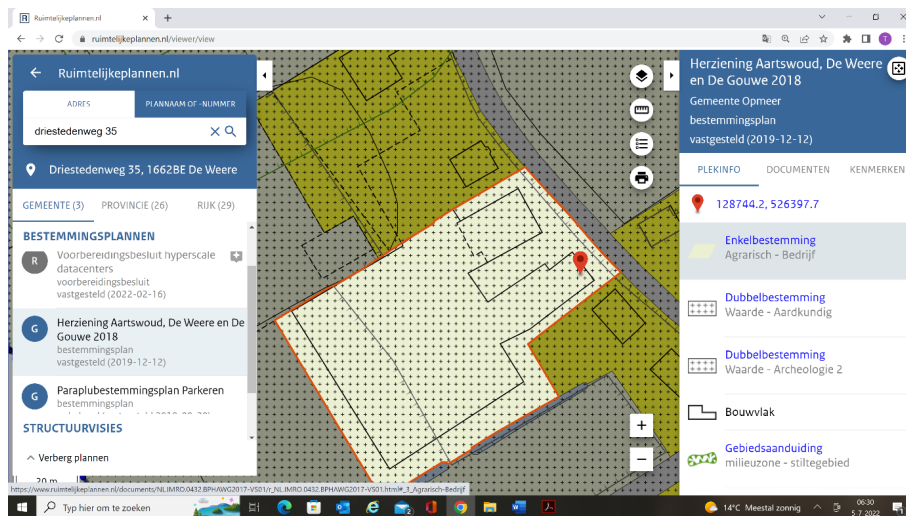
Door bij nieuwe ontwikkelingen voldoende afstand in acht te nemen tussen milieubelastende activiteiten (bedrijven) en gevoelige functies (woningen)

worden hinder en gevaar voorkomen (anders gezegd, er kan een acceptabel woon- en leefklimaat voor de woningen worden gegarandeerd) en wordt het bedrijven mogelijk binnen aanvaardbare voorwaarden te vestigen/ de bedrijfsvoering uit te oefenen. Dit heet milieuzonering.



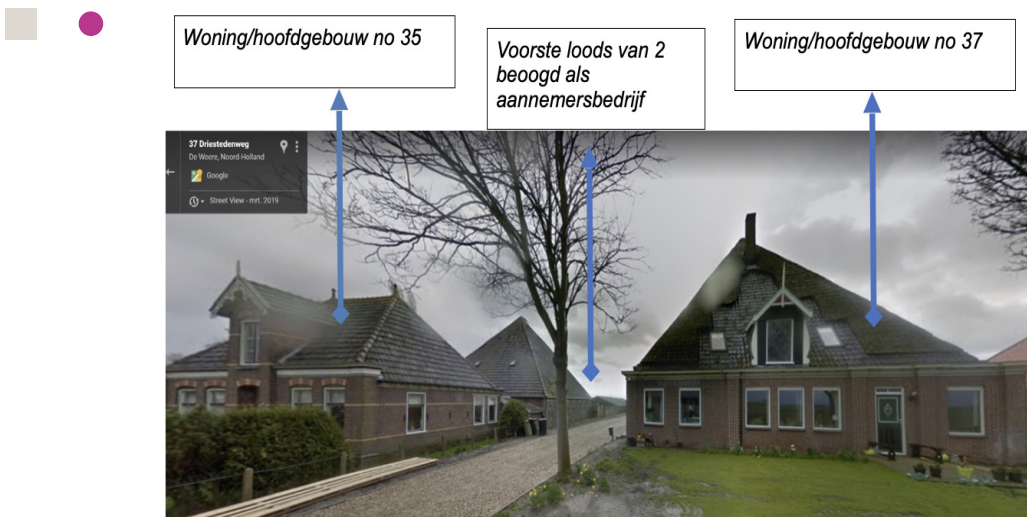
Aan de Driestedenweg 35 in de Weere bevindt zich een perceel waarop al jaren gewoond wordt, in een voorhuis met daarachter een markante stolpboerderij. Planologisch gezien vormt het echter één geheel met no. 37. Er is in het ter plaatse geldende bestemmingsplan aan beide percelen een bestemming Agrarisch-Bedrijf toegekend met een bouwvlak dat beide percelen omvat.

Beoordeling



Uitsnede geldend bestemmingsplan

Het is evenwel zeer onwaarschijnlijk dat de gronden nog agrarisch gebruikt (kunnen) gaan worden. Dat geldt voor beide percelen; ook no. 37 is voor woondoeleinden in gebruik. De eigenaren van beide percelen beschikken niet over de benodigde grond om succesvol een agrarisch bedrijf te exploiteren en bovendien maakt de ingeklemde ligging tussen woningen dat er beperkingen zullen zijn ten aanzien van wat hier milieu hygiënisch mogelijk is. Het plan bestaat om no. 35 om te zetten naar een gebruik als wonen, waarbij tevens de wens bestaat twee achter de stolp gelegen schuren als aannemersbedrijf met een maximale oppervlakte van 1.000 m² te realiseren.



Situatie ter plaatse

Er dient voor dit plan op twee manieren naar de omgeving gekeken te worden. Ten eerste moet beoordeeld worden of het aannemersbedrijf past in de omgeving, gelet op de afstand tot aanwezige woningen. Ten tweede moet beoordeeld worden of het gebruik als wonen toegestaan kan worden gelet op de feitelijke bedrijvigheid in de omgeving alsook gezien de planologische mogelijkheden.

Uitgangspunt bij milieuzonering is dat bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden beperkt en dat ter plaatse van een milieugevoelige functie (de nieuwe woningen in dit geval), sprake is van een aanvaardbaar leef- en verblijfsklimaat. Voor de afstemming tussen milieugevoelige functies en bedrijven dient milieuzonering te worden toegepast. Hierbij wordt gebruik gemaakt van de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' uit 2009. Het doel van de VNG-publicatie is het bieden van een handreiking voor maatwerk in de gemeentelijke ruimtelijke ordeningspraktijk en de publicatie biedt mogelijkheden voor maatwerk en flexibiliteit bij het inpassen van bedrijvigheid in de fysieke omgeving en bij het inpassen van woningen en andere gevoelige functies nabij bedrijven.

Twee omgevingstypen: rustige woonwijk en gemengd gebied

De richtafstanden in bijlage 1 van de VNG-brochure zijn afgestemd op de omgevingskwaliteit zoals die wordt nagestreefd in een rustige woonwijk of een vergelijkbaar omgevingstype (zoals een rustig buitengebied, een stiltegebied of een natuurgebied). Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven of kantoren) voor. Onderstaande tabel geeft inzicht in het verband tussen de (richt)afstand en de milieucategorie. Of aan de richtafstand van de VNG-brochure 'Bedrijven en Milieuzonering' is voldaan, moet worden beoordeeld aan de hand van de afstand

tussen de grens van de bestemming die bedrijven toelaat en de uiterste situering van de gevel van een woning.



Richtafstand	Milieucategorie
10 m	1
30 m	2
50 m	3.1
100 m	3.2
200 m	4.1
300 m	4.2
500 m	5

Deze gaat uit van een “rustige woonwijk”. In zogenaamde “gemengde gebieden” echter kan gemotiveerd een kleinere afstand van milieugevoelige functies (wonen) tot overlast veroorzakende gebieden worden aangehouden. Het idee is dat een rustige woonwijk een hoger beschermingsniveau verdient dan een gebied waar al enige hinder is van bedrijven of infrastructuur (gemengd gebied). In een gemengd gebied komt matige tot sterke functiemenging voor. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid, alsmede gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen, kunnen als gemengd gebied worden beschouwd volgens de VNG-brochure. Een indicatie van richtafstanden bij verschillend bedrijfstypes voor gemengde gebieden is weergegeven in onderstaande tabel. Uitgangspunt is dat steeds één stapje lager kan worden aangehouden wat betreft afstand.

Richtafstand	Milieucategorie
0 m	1
10 m	2
30 m	3.1
50 m	3.2
100 m	4.1
150 m	4.2

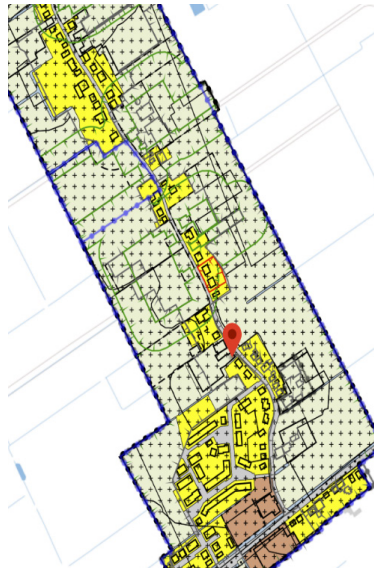
Allereerst wordt geconcludeerd dat sprake is van lintbebouwing in het buitengebied, zodat het perceel in gemengd gebied ligt. Het perceel is gelegen in het landelijk gebied van Opmeer op een strandwal en langs de Driestedenweg is op regelmatige afstand bebouwing aanwezig. Op navolgende afbeelding is te zien dat hoewel de woonfunctie domineert, er toch ook regelmatig nog agrarische bedrijven aanwezig zijn, alsook enkele maatschappelijke functies. Pas indien sprake is van een situatie waar er 200 of 250 m ruimte tussen de bebouwing zit, zou geen sprake meer zijn van lintbebouwing⁵. Bovendien mag

⁵ ECLI:NL:RVS:2017:2388



het gebied gemengd gebied ruim worden opgevat⁶. Er is dus sprake van een verhoogde achtergrondbelasting en er mag daarom gemotiveerd uit worden gegaan van kleinere richtafstanden.

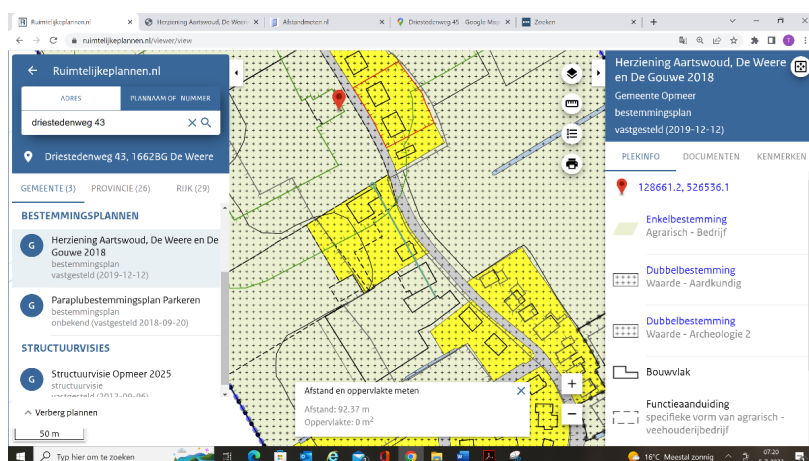
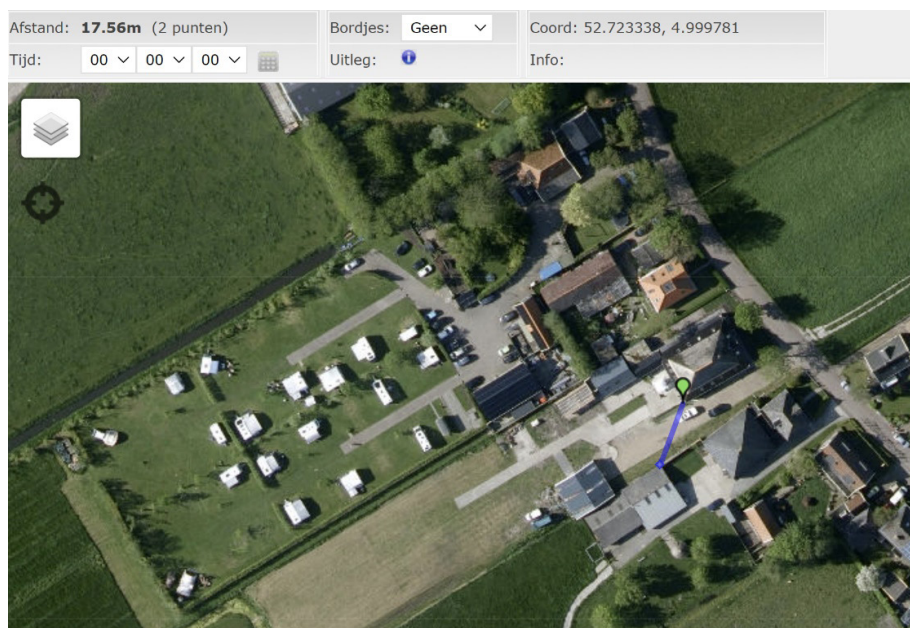
Beoogd wordt zoals aangegeven een aannemersbedrijf met werkplaats tot maximaal b.o 1.000 m² te realiseren in een bestaande schuur. In de VNG publicatie valt deze onder SBI-2009 41,42,43, no.3 in milieucategorie 2. Maatgevend aspect is geluid, waarvoor in gemengd gebied een afstand van 10 m geldt (in dit specifieke geval kan gerekend worden van de loods tot de gevels van woningen, nu er niet meer bedrijfsbebouwing mogelijk is gelet op de agrarische bestemming, en ook niet mogelijk wordt gemaakt in dit bestemmingsplan). Binnen deze afstand zijn geen milieugevoelige functies (woningen) aanwezig. De dichtstbijzijnde woning betreft voornoemde no. 37 en deze is gelegen op ruim 17 m. Zodoende leidt het plan niet tot een onacceptabel woon- en leefklimaat voor derden.



De Weere/ Driestedenweg lintbebouwing/ gemengd gebied

Ten aanzien van de beoogde woonfunctie wordt geconstateerd dat er in de nabijheid diverse bedrijvigheid aanwezig is. Zichtbaar op volgende luchtfoto is minicamping Stammeland, gelegen op meer dan 50 m, ruim voldoende om de conclusie te trekken dat deze geen overlast geeft. Aan de Driestedenweg 43-45 bevindt zich de melkveehouderij Gebr. Van Diepen, op een afstand van ca. 92 m. In gemengd gebied geldt voor dergelijke bedrijven een richtafstand van 50 m (aspect geur), waaraan voldaan wordt.

⁶ ECLI:NL:RVS:2021:1021



Voorts bevindt zich aan de Driestedenweg 41 Jos Stam Interieurbouw en Aannemersbedrijf B.V. Hier zou een afstand van 10 m moeten worden aangehouden, waaraan voldaan wordt. Aan de Driestedenweg 39 is gevestigd M. Berkhout Timmerwerken. Ook hiervoor geldt een afstand van 10 m, waaraan voldaan wordt.

Tot slot wordt beschouwd de Driestedenweg 37. Hier wordt momenteel gewoond. Zoals aangegeven, is ter plaatse geen agrarisch bedrijf meer aanwezig. Echter, in beginsel moet bij de beoordeling worden uitgegaan van de maximale planologische mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt⁷. Dat zou een veehouderij zijn, mits toegestaan, hetgeen het geval is als deze op de bestaande locatie aanwezig is. Met bestaand wordt in dit geval bedoeld

⁷ ABRS 20 februari 2013, nr. 201204384/1/T1/R4, r.o. 5.3, ABRS 23 januari 2013, nr. 201108372/1/R4, r.o. 2.2, ABRS 19 december 2012, nr. 201206265/1/R2, r.o. 2.5 en ABRS 7 november 2012, nr. 201105458/1/R4, BR 2013/21, TBR 2013/30, r.o. 13.2



‘bebouwing, situatie, woning, inhoud, zoals die bestaat of rechtens mag bestaan op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van het plan’. Echter, op dit moment is ter plaatse al geen agrarisch bedrijf meer aanwezig en zoals aangegeven het is niet reëel dat deze er nog kan komen. De maximale mogelijkheden worden daarom bepaald door de huidige, feitelijke situatie. Ondersteuning hiervoor komt terug in de uitspraak⁸. In deze uitspraak is de vraag aan de orde of het bestemmingsplan een vaarverbinding mogelijk maakt voor schepen met een laadvermogen van 900 ton. De Afdeling overweegt dat appellant de uiteenzetting van de gemeenteraad dat het technisch onmogelijk is om de vaarverbinding breder en dieper te realiseren, niet gemotiveerd heeft bestreden. Ook heeft appellant niet aannemelijk gemaakt dat de vaarweg bij de voorziene afmetingen en gezien de sluizen en een bepaalde bocht wel zou kunnen worden bevaren door schepen met een laadvermogen van 900 ton of meer. Gelet op de feitelijke onmogelijkheid om een vaarverbinding voor schepen van 900 ton te realiseren acht de Afdeling het (zelfs) niet nodig dat in de planregels zou moeten worden vastgelegd dat het gebruik van de vaarverbinding voor schepen met een laadvermogen van 900 ton of meer niet is toegestaan. Ook blijktens deze uitspraak mocht de gemeente uitgaan van het feitelijke gebruik en niet de maximale invulling van de planologische mogelijkheden: ECLI:NL;RVS:2017:3524. In deze uitspraak concludeert de Raad van State dat agrarische activiteiten die mogelijk zijn op basis van het bestemmingsplan, maar feitelijk niet aanwezig, rekening hoeft te worden gehouden, nu het niet waarschijnlijk is dat de theoretisch mogelijk activiteiten binnen de planperiode ook daadwerkelijk zullen ontstaan. Daarmee wordt dus het huidig gebruik bepalend. Er wordt dan uitgegaan van een representatieve invulling van de maximale planologische mogelijkheden, dat blijktens meerdere jurisprudentie mogelijk is⁹. In het bijzonder wordt gewezen op een uitspraak van 4 april 2012, ABRS 4 april 2012, nr. 201004316/1/R1 welke betrekking op het nieuw te realiseren bedrijventerrein “Distriport Noord-Holland”. De Afdeling overweegt dat in het akoestisch onderzoek en het luchtkwaliteitsonderzoek uit is gegaan van een invulling van het bedrijventerrein met bedrijven in milieucategorie 3.1 en 3.2. Zij is van oordeel dat niet tevens rekening hoefde te worden gehouden met bedrijven in milieucategorie 4.1. Weliswaar kunnen volgens de Afdeling met ontheffing categorie 4.1-bedrijven op Distriport worden gerealiseerd, maar kunnen tevens bedrijven in een lagere milieucategorie dan 3.1 worden gevestigd. Gelet daarop is de Afdeling van oordeel dat in het akoestisch onderzoek en het luchtkwaliteitsonderzoek een representatieve invulling van de maximale planologische mogelijkheden als uitgangspunt is genomen. Gelet op bovenstaande, kan ter plaatse van no. 35 een acceptabel woon- en leefklimaat worden gegarandeerd, worden bedrijven niet beperkt in hun mogelijkheden en zullen omgekeerde de voorgenomen bedrijfsactiviteiten niet leiden tot een onaanvaardbaar woon- en leefklimaat bij woningen in de

⁸ ECLI:NL;RVS:2013:BY9259

⁹ ABRS 26 september 2012, nr. 201206937/1/R1 en 20120693/2/R1, r.o. 4.2. en Vz. ABRS 5 november 2010, nr. 201007744/2/R1, r.o. 2.7.5

omgeving. Zodoende vormt het onderdeel bedrijven en milieuzonering geen belemmering voor het plan.



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

Conclusie

4.1.3 Spuitzone

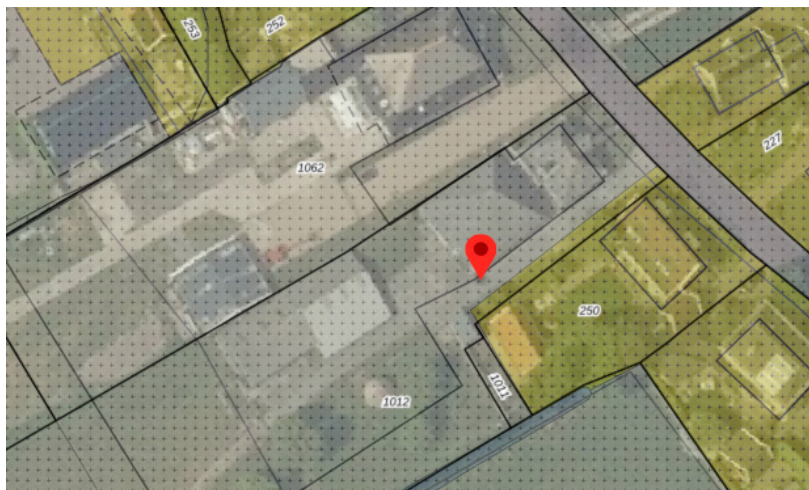
Er is in Nederland geen wettelijke regeling die ziet op minimaal aan te houden afstanden tussen gronden waarop gewassen worden geteeld met daarbij het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen en in de buurt gelegen woningen. In de praktijk is daarom een vuistregel ontstaan die uitgaat van een afstand van 50 m tussen de betreffende agrarische gronden en woningen. Deze vuistregel is ontstaan vanuit de fruitteelt. Als die afstand wordt aangehouden wordt enerzijds het agrarische bedrijf niet belemmerd en anderzijds het woon- en leefklimaat bij de woningen gegarandeerd. In de vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrecht van de Raad van State is deze afstand geaccepteerd.

De afstand van 50 m is een indicatieve afstand. Onder omstandigheden en in een specifiek geval kan ervan worden afgeweken en dus een kortere afstand worden aangehouden. Ook dit is in de vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrecht van de Raad van State geaccepteerd. De afstand die wordt aangehouden in een specifiek geval moet worden onderbouwd.

Vanuit het Activiteitenbesluit geldt tevens een teeltvrij zone van 1,50 meter bij de aanwezigheid van waterlopen. Binnen deze zone mag niet gespoten worden en er moet een drift reducerende techniek worden toegepast, waarbij minimaal 75% driftreductie gehandhaafd moet worden.

Het plan betreft de wijziging van de bestemming van 'agrarisch' naar 'wonen'. Aan de achterzijde van het plangebied bevinden zich geen gronden in de nabijheid van het plangebied (+50 meter) vanaf waar gewassen kunnen worden geteeld en gewasbeschermingsmiddelen kunnen worden gebruikt. Aan de overzijde bevindt zich een agrarisch perceel waar dit wel plaats kan vinden. Door de aanwezigheid van een perceel met een woonbestemming naast het plangebied en aan de overzijde van het plangebied dient er al rekening te worden gehouden met een spuitzonering waardoor de woning binnen het plangebied op meer dan 50 meter ligt vanaf waar de gewassen mogen worden geteeld en gewasbeschermingsmiddelen mogen worden gebruikt. De kans op overlast van gewasbeschermingsmiddelen is daardoor nihil en kan er een aanvaardbaar woon- en leefklimaat worden gegarandeerd.

Beoordeling



Conclusie Het aspect spuitzone vormt daarmee geen belemmering voor de uitvoering van dit plan.

4.1.4 Externe veiligheid

Algemeen Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege handelingen met gevaarlijke stoffen. De handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en de productie, als op het transport van gevaarlijke stoffen. Uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de richtlijnen voor vervoer gevaarlijke stoffen vloeit de verplichting voort om in ruimtelijke plannen in te gaan op de risico's in het plangebied ten gevolge van handelingen met gevaarlijke stoffen. De risico's dienen te worden beoordeeld op 2 maatstaven, te weten het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Plaatsgebonden risico Het plaatsgebonden risico beschrijft de kans per jaar dat een onbeschermd individu komt te overlijden door een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in risicocontouren rondom de risicobron (bedrijf, weg, spoorlijn etc.), waarbij de 10⁻⁶ contour (kans van 1 op 1 miljoen op overlijden) de maatgevende grenswaarde is.

Groepsrisico Het groepsrisico beschrijft de kans dat een groep van 10 of meer personen gelijktijdig komt te overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico geeft een indicatie van de maatschappelijke ontwrichting in geval van een ramp. Het groepsrisico wordt uitgedrukt in een grafiek, waarin de kans op overlijden van een bepaalde groep (bijvoorbeeld 10, 100 of 1000 personen) wordt afgezet tegen de kans daarop. Voor het groepsrisico geldt de oriëntatiewaarde als ijkpunt in de verantwoording (géén norm).

Voor elke verandering van het groepsrisico (af- of toename) in het invloedsgebied moet verantwoording worden afgelegd, over de wijze waarop de toelaatbaarheid van deze verandering in de besluitvorming is betrokken. Samen met de hoogte van groepsrisico moet andere kwalitatieve aspecten worden meegewogen in de

beoordeling van het groepsrisico. Onder deze aspecten vallen zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid. Onderdeel van deze verantwoording is overleg met (advies vragen aan) de regionale brandweer.



Er moet getoetst worden aan het Bevi en de richtlijnen voor vervoer gevaarlijke stoffen wanneer bij een ontwikkeling (beperkt) kwetsbare objecten worden toegestaan. (Beperkt) kwetsbare objecten zijn o.a. woningen, scholen, ziekenhuizen, hotels, restaurants.

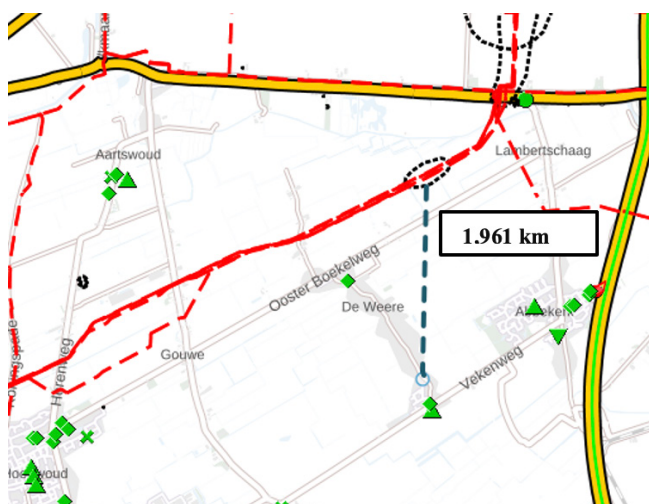
(Beperkt) kwetsbare objecten

In het kader van het plan moet bekeken worden of erin of in de nabijheid van het plan sprake is van risicovolle activiteiten (zoals Bevi-bedrijven, BRZO-bedrijven en transportroutes) of dat risicovolle activiteiten worden toegestaan.

Risicovolle activiteiten

Het plan betreft de wijziging van een bestemming van 'agrarisch' naar 'wonen'. Er worden hierdoor geen kwetsbare objecten toegevoegd aan het plangebied. Het plangebied bevindt zich niet binnen de 10-6 contour (+150 meter) van een gevaarlijke inrichting (zie uitsnede risicokaart) en binnen een buisleiding (+1 km) of route gevaarlijke stoffen. Evenmin bevindt het plangebied zich binnen de invloedssfeer van dergelijke inrichtingen, buisleidingen en routes.

Beoordeling



Uitsnede verbeelding Risicokaart met in licht blauw omcirkeld de omgeving van het plangebied

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

Conclusie

4.1.5 Bodem

In de planvorming moet rekening worden gehouden met de bodemkwaliteit in relatie tot toegelaten functies. Volgens artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening dient in verband met de uitvoerbaarheid van een initiatief onderzoek te worden verricht naar de bodemgesteldheid in het plangebied. Bij functiewijzigingen dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is

Algemeen



voor de beoogde nieuwe functie. Nieuwe bestemmingen dienen bij voorkeur op schone grond te worden gerealiseerd.

De Woningwet d.d. 13 juni 2018 (artikel 8, tweede lid) verplicht gemeenten in hun bouwverordening voorschriften op te nemen voor het tegengaan van bouwen op verontreinigde grond. Of sprake is van verontreinigde grond kan met een bodemonderzoek worden aangetoond.

Beoordeling Het plan voorziet in het wijzigen van de bestemming van 'agrarisch' naar 'wonen'. Er is geen bodemonderzoek beschikbaar en er zijn geen historisch verdachte activiteiten bekend. Op basis van de Bodemkwaliteitskaart en Bodemfunctieklassenkaart van de gemeenten Drechterland, Enkhuizen, Hoorn, Koggenland, Medemblik, Opmeer en Stede Broec (20 juli 2016, herzien november 2020) is de kwaliteit van de boven- en ondergrond onverdacht. Een bodemonderzoek kan daarom achterwege blijven.

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

4.1.6 Geluid

Wettelijk kader De mate waarin het geluid, veroorzaakt door het wegverkeer en/of door inrichtingen, het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). Langs wegen en spoorwegen liggen zones. Voor wegen tot 30 km/uur is geen geluidszone van toepassing. Voor wegen met een maximumsnelheid tot 30 km/uur is geen geluidszone van toepassing. Binnen deze zones moet voor de realisatie van geluidsgevoelige bestemmingen akoestisch onderzoek worden uitgevoerd om aan te tonen dat de ontwikkeling voldoet aan de voorkeursgrenswaarden die in de deze wet zijn vastgelegd.

Beoordeling Op basis van art. 76 lid 3 Wgh hoeft de geluidsbelasting van een aanwezige weg (waar geen wijzigingen optreden) op bestaande woningen niet getoetst te worden aan de grenswaarden. Hieronder valt het omzetten van een (agrarische) bedrijfswoning naar een (burger)woning. Geluidsgevoelige ruimten komen niet dichterbij de weg dan in de huidige situatie.

Conclusie Vanuit de Wgh zijn er, geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling.

4.1.7 Luchtkwaliteit

Wettelijk kader Het aspect luchtkwaliteit is verankerd in de Wet Milieubeheer hoofdstuk 5, titel 5.2 (hierna: "Wlk") en is een implementatie van diverse Europese richtlijnen betreffende luchtkwaliteit waarin onder andere grenswaarden voor vervuulende stoffen in de buitenlucht zijn vastgesteld ter bescherming van mens en milieu. In Nederland zijn stikstofdioxide (NO₂) en zwevende deeltjes als PM₁₀ (fijn stof) de maatgevende stoffen waar de concentratieniveaus het dichtst bij de grenswaarden liggen. Overschrijdingen van de grenswaarden komen, uitzonderlijke situaties daargelaten, bij andere stoffen niet voor.

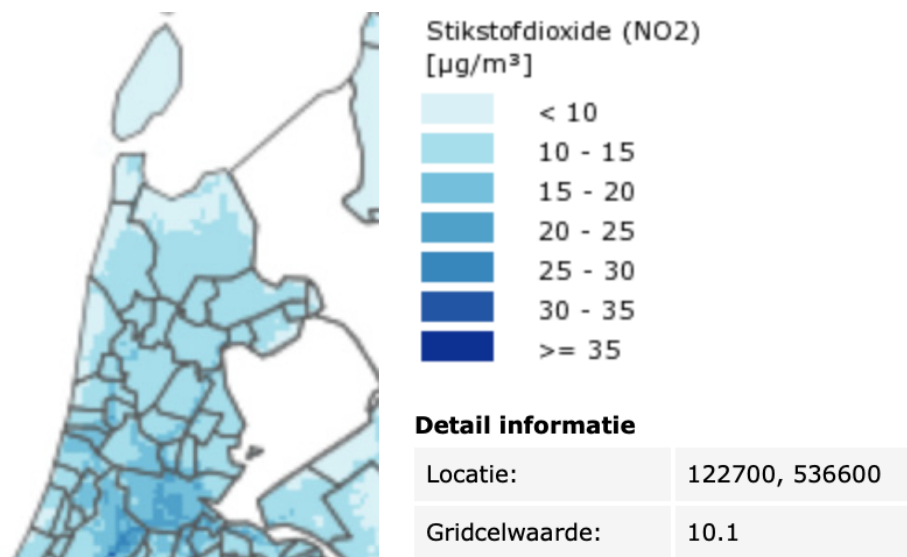
De jaargemiddelde grenswaarden voor NO_2 en PM_{10} is $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$; voor $\text{PM}_{2,5}$ is dat $25 \mu\text{g}/\text{m}^3$. Het uitgangspunt is dat de grenswaarden voor luchtkwaliteit worden gehaald. In artikel 5.16 lid 1 van de Wm staat opgesomd wanneer een (luchtvervuilend) project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

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

Hoewel de luchtkwaliteit de afgelopen jaren flink is verbeterd kan Nederland niet voldoen aan de luchtkwaliteitseisen die in 2010 van kracht zijn geworden. De EU heeft Nederland derogatie (uitstel) verleend op grond van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Dit betreft een gemeenschappelijke aanpak van het Rijk en diverse regio's om samen te werken aan een schonere lucht waarbij ruimte wordt geboden aan noodzakelijke ruimtelijke ontwikkelingen. Plannen die in betekenende mate bijdragen aan luchtverontreiniging worden opgenomen in het NSL in de provincies c.q. regio's waar overschrijdingen plaatsvinden. Het maatregelenpakket in het NSL is hiermee in evenwicht en zodanig dat op termijn de luchtkwaliteit in heel Nederland onder de grenswaarden ligt. Plannen die 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan luchtverontreiniging hoeven niet langer individueel getoetst te worden aan de Europese grenswaarden omdat deze niet leiden tot een significante verslechtering van de luchtkwaliteit. Deze grens is in de AMvB NIBM gelegd bij 3% van de grenswaarde van een stof: Voor NO_2 en PM_{10} betekent dit dat aannemelijk moeten worden gemaakt dat het plan tot maximaal $1,2 \mu\text{g}/\text{m}^3$ verslechtering leidt. Voor een aantal functies (o.a. woningen, kantoren, tuin- en akkerbouw) is dit gekwantificeerd in de ministeriële regeling NIBM. Bij woningen ligt de grens op 1.500 bij één ontsluitingsweg.

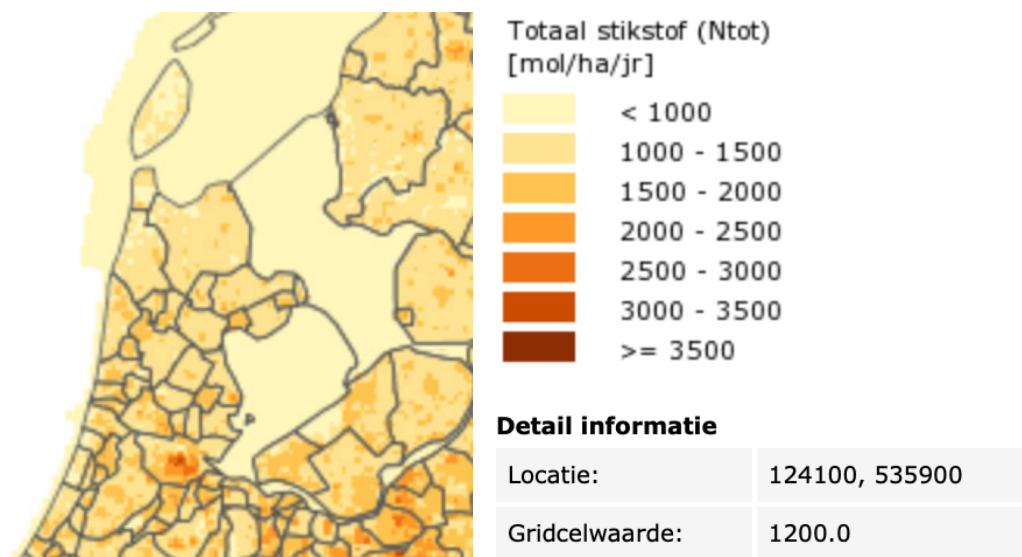
Het plan beoogt het wijzigen van de bestemming 'agrarisch' naar 'wonen'. Dit plan blijft daarmee ruimschoots binnen de grenswaarde van 1.500 woningen. Het plan draagt hierdoor in zeer beperkte mate bij aan luchtverontreiniging en is daardoor op grond van het besluit 'niet in betekende mate' (NIBM) vrijgesteld van toetsing aan grenswaarden. Daarnaast blijkt uit de Grootchalige Concentratie- en Depositiekaarten van het RIVM dat de luchtkwaliteit ter plaatse goed is; er worden geen grenswaarden overschreden (PM_{10} , $\text{PM}_{2,5}$ of NO_2).

Beoordeling



Uitsnede Grootchalige concentratie Depositiekaarten Nederland, bron RIVM Geodatasite

Beoordeling



Uitsnede Grootchalige concentratie Depositiekaarten Nederland, bron RIVM Geodatasite

Conclusie

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

4.2 Omgevingsaspecten

4.2.1 Water

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

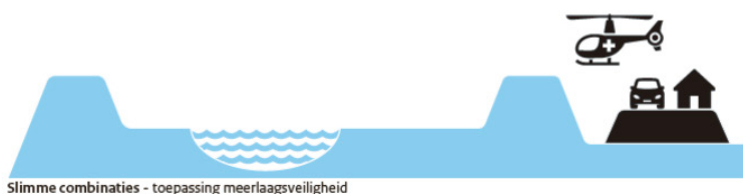
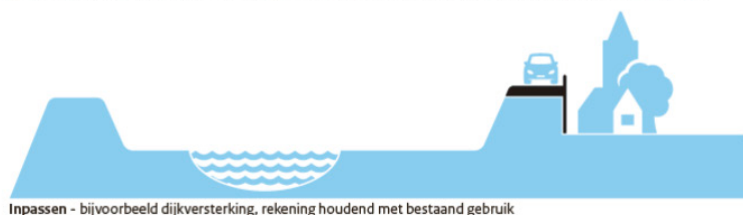
Beleid

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

Europees beleid

Water en ruimte verbinden

Samenwerken voor het water: maatwerk met brede blik





Binnen Rijn-West werkt Noord-Holland samen met alle betrokken waterbeheerders (Rijkswaterstaat, buurprovincies, waterschappen en gemeenten) aan het opstellen van het regionale deel van het genoemde stroomgebiedbeheersplan Rijndelta.

Rijksbeleid

In het Nationaal Bestuursakkoord Water hebben Rijk, provincies, waterschappen en gemeenten afgesproken dat in 2015 het watersysteem op orde moet zijn en blijven. Water moet weer de ruimte krijgen en is mede sturend voor het ruimtelijk beleid. Als een van de eerste stappen is afgesproken dat de waterschappen in beeld brengen hoeveel waterberging er nodig is om aan de zogenaamde werknormen te kunnen voldoen. Voor stedelijk gebied houdt dit bijvoorbeeld in, de hoeveelheid wateroppervlak die nodig is om te zorgen dat bij neerslag het waterpeil maar eens in de 100 jaar tot aan het maaiveld kan stijgen.

Provinciaal beleid

In het provinciaal Waterplan Noord-Holland is het Europese en nationale beleid vertaald naar wat er binnen de provincie moet gebeuren om het water zo goed mogelijk te blijven. Het Provinciaal Waterplan staat niet op zichzelf. Water heeft met heel veel zaken te maken, variërend van landbouw tot recreatie en van stadsuitbreidingen tot gezond drinkwater. Daarom is het Provinciaal Waterplan afgestemd met het beleid op het gebied van natuur, recreatie, landschap, cultuurhistorie, milieu, landbouw, ruimtelijke ordening en verkeer en vervoer. In het Provinciaal Waterplan is het waterbeleid beschreven aan de hand van de thema's veiligheid, wateroverlast en watertekort, waterkwaliteit en grond- en drinkwater. Het Provinciaal Waterplan fungeert hierbij als het kader voor de uitvoering: het is de basis voor allerlei te nemen maatregelen door de Provincie, waterschappen en gemeenten gedurende de looptijd van het plan. Het is dus geen uitvoeringsprogramma. Er zal een apart uitvoeringsprogramma worden opgesteld dat jaarlijks wordt aangepast.

Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier: Waterprogramma 2016-2021

Op 16 december 2015 is het Waterprogramma 2016-2021 vastgesteld door het algemeen bestuur van het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier.

In het Waterprogramma 2016 - 2021 wordt antwoord gegeven op de vragen:

1. Hoe wordt in de toekomst gezorgd voor veilige dijken, droge voeten en voldoende schoon en gezond water in Hollands Noorderkwartier?
2. Welke benadering wordt daarvoor gekozen?
3. Welke kosten en inzet gaan daarmee gepaard?

Het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK) presenteert in het Waterprogramma het beleid, de maatregelen, de programma's en de projecten die ze in de periode 2016 - 2021 gaan uitvoeren. Het Hoogheemraadschap bouwt voort op de regionale Deltavisie en verankert de landelijke Deltabeslissingen. Met het Waterprogramma wordt richting gegeven aan het waterbeheer tussen 2016 en 2021. Dat is nodig, want de klimaatverandering en de veranderende maatschappij dwingen tot aanscherping en heroverweging van onze keuzes. Door het veranderende klimaat wordt het waterbeheer steeds complexer. Veranderende patronen in communicatie en participatie in de maatschappij vragen grotere

betrokkenheid en intensievere dialoog met de partners en belanghebbenden. Bovendien zijn er steeds meer partijen betrokken bij het waterbeheer. Alleen door slim samen te werken is integraal en doelmatig waterbeheer mogelijk. Om achteruitgang van het watersysteem te voorkomen, vraagt het Waterprogramma in ruimtelijke plannen om maatregelen die de nadelige effecten van verharding voorkomen of compenseren. Dit is vastgelegd in de keur van het Hoogheemraadschap.



In 2016 heeft het hoogheemraadschap een nieuwe Keur en bijbehorende Algemene Regels vastgesteld. *Artikel 4.2 Verbod versnelde afvoer door verhard oppervlak* is in de nieuwe Keur gewijzigd. In de nieuwe Keur 2016 is nu het volgende opgenomen:

Keur en algemene regels

“Artikel 3.3 Verbod versnelde afvoer door nieuw verhard oppervlak. Het is verboden zonder watervergunning van het bestuur neerslag door nieuw verhard oppervlak versneld tot afvoer te laten komen.”

In de Algemene Regels 2016 zijn vervolgens de volgende aanvullingen opgenomen: “Artikel 23. nieuw verhard oppervlak. Op grond van artikel 3.9, eerste lid van de keur geldt een vrijstelling van de vergunningplicht van artikel 3.3 voor het aanbrengen van nieuw verhard oppervlak indien:

1. de bebouwing of verharding van de onverharde grond door een of meer aaneengesloten bouwplannen met een gezamenlijke oppervlakte minder dan 800 m² bedraagt en;
2. de aanleg van nieuw verhard oppervlak minder dan 10% van het oppervlak van het desbetreffende peilvak beslaat en;
3. het desbetreffende watersysteem de toename van de piekafvoer kan verwerken.”

Met behulp van de watertoets wordt getoetst of binnen nieuwe plannen voldoende aandacht aan de waterhuishouding is besteed. Uitgangspunt van de watertoets is dat de initiatiefnemer en de waterbeheerder samen werken aan het ruimtelijk plan, waarbij het wateraspect volledig wordt ingevuld. In de dagelijkse praktijk van de ruimtelijke ordening is de positie van de waterbeheerder met de introductie van de watertoets sterker geworden.

Watertoets

Er is een watertoets uitgevoerd voor dit plan. In bijlage 2 is deze opgenomen. Het betreft hier een plan dat enkel en alleen een wijziging van de bestaande bestemming betreft. Er is daarom geen Waterschapsbelang aanwezig. Er is verder geen sprake van een toename van de verharding. In het plan is geen sprake van activiteiten die als gevolg kunnen hebben dat vervuild hemelwater naar het oppervlaktewater afstroomt. Het hemelwater kan als schoon worden beschouwd. Voorts wordt niet gebouwd in een beschermingszone van een waterkering en wordt er geen water gedempt.

Beoordeling

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

Conclusie



4.2.2 Natuur

Bij ruimtelijke ingrepen moet rekening gehouden worden met de aanwezige natuurwaarden van het plangebied. Bescherming in het kader van de natuur wet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming. Bij gebiedsbescherming zijn de Wet natuurbescherming en provinciale verordeningen van toepassing.

De provincies beschermen via provinciale verordening waardevolle natuurgebieden zoals het Natuurnetwerk Nederland, weidevogelgebied en ganzenfoerageergebied. Daarnaast kunnen natuurgebieden of andere gebieden die essentieel zijn voor het behoud van bepaalde flora en fauna, aangewezen worden als Europees vogelrichtlijn- en/of habitatrichtlijngebied (Natura 2000). De verplichtingen uit de Vogel- en Habitatrichtlijn zijn in Nederland opgenomen in de Wet natuurbescherming. Ook de bescherming van individuele plant- en diersoorten is geregeld in deze wet. Ten behoeve van de instandhouding van de natuurgebieden dienen negatieve effecten te worden uitgesloten, waardoor onder andere onderzoek plaats dient te vinden naar de stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden.

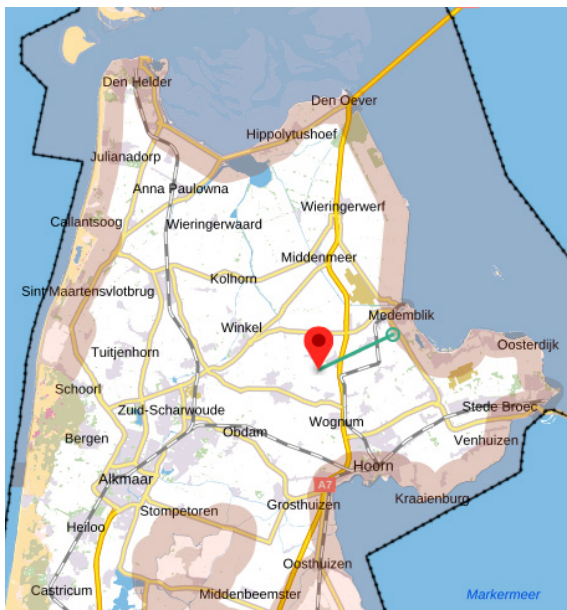
Beoordeling

Gebiedsbescherming geen significante toename

Het plan voorziet in het wijzigen van de bestaande agrarische bestemming naar een woonbestemming waarbij het mogelijk is om ondergeschikt een aannemersbedrijf tot 1.000 m² te vestigen. Het plan mag in beginsel geen negatieve effecten veroorzaken op de omliggende Natura 2000-gebieden. Met het voorgeschreven programma AERIUS Calculator wordt de depositie van stikstofverbindingen in de vorm van ammoniak (NH₃) en stikstofoxiden (NO_x) op het oppervlak van de omliggende Natura 2000-gebieden inzichtelijk gemaakt. Bij een projecteffect kleiner dan of gelijk aan 0,00 mol/ha/jaar zorgt het beoogde plan niet voor een significante toename in stikstofdepositie en kunnen negatieve effecten worden uitgesloten.

Voor het plan wordt uitsluitend het projecteffect van de uiteindelijke gebruiksfase inzichtelijk gemaakt. Voor de aanlegfase (sloop en bouwwerkzaamheden) wordt aangesloten bij de in de Wet stikstofreductie en natuurbescherming (Wsn) opgenomen partiële vrijstelling, welke per 1 juli 2021 in werking zal treden.

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling is een onderzoek noodzakelijk naar de stikstofdepositie op de omliggende Natura 2000- gebieden. Het plan is niet gelegen binnen de grenzen van een gebied dat aangewezen is als Natura 2000- gebied. Het Natura 2000-gebied 'IJsselmeer' ligt op circa 7 kilometer afstand het meest nabij het plan.



Uitsnede N2000, zwarte stip globale ligging plangebied (bron: Natura2000.nl en provincie Noord-Holland)

Toekomstig aardgas verbruik

Het toekomstige aardgasverbruik zal niet meer bedragen dan circa 3.500 m³. De calorische onderwaarde van aard- gas in Nederland bedraagt 31.650 kJ/m³, waardoor bij verbranding voor de verwarming van een verblijf circa 158 GJ aan warmte wordt afgeleverd. In het toekomstige gebruik zal 1 ketel aanwezig zijn. De ketel is in 2007 in gebruik genomen. Een HR-ketel uit 2007 emitteert 23 g NO_x per GJ⁴, wat overeenkomt met 3,64 kg NO_x per jaar.

Toekomstige verkeersbewegingen

De verkeersgeneratie voor de toekomstige gebruiksfase is bepaald aan de hand van de berekening in paragraaf 4.2.6. Tijdens het toekomstig gebruik zullen in de worstcase benadering 40,8 verkeersbewegingen per etmaal plaatsvinden.

Berekening geen significante toename

De berekening van het projecteffect van de gebruiksfase is verricht met behulp van het programma AERIUS Calculator en is opgenomen in bijlage 3 van deze toelichting. Onderstaand is de screenshot van het berekeningsresultaat weergegeven.

Resultaten stikstofgevoelige Natura 2000 gebieden situatie "Situatie 1" (Beoogd) incl. saldering e/o referentie

	Berekend (ha gekarteerd)	Hoogste totale depositie (mol N/ha/jr)	Met toename (ha gekarteerd)	Grootste toename (mol N/ha/jr)	Met afname (ha gekarteerd)	Grootste afname (mol N/ha/jr)
Totaal	-	-	-	-	-	-



Het projecteffect op de Natura 2000-gebieden ten gevolge van de gebruiksfase is kleiner dan of gelijk aan 0,00 mol/ha/jaar. Bij een dergelijk projecteffect zal het beoogde plan niet voor een significante toename in stikstofdepositie zorgen en kunnen negatieve effecten worden uitgesloten. Op basis van het onderzoek blijkt dat er geen vergunning Wet natuurbescherming (gebiedsbescherming) benodigd is voor het aspect stikstof.

Natuurnetwerk Nederland en Weidevogelleefgebied

Het NNN wordt beschermd via het ruimtelijke spoor en is opgenomen in de Provinciale Structuurvisie. Ruimtelijke ontwikkelingen, die de wezenlijke kenmerken en waarden van het Natuurnetwerk Nederland aantasten, staat de provincie in beginsel niet toe. De locatie grenst niet aan het NNN waardoor negatieve effecten op het NNN kunnen worden uitgesloten.

Soortenbescherming

Aangezien er geen gebouwen worden gesloopt, beplanting wordt verwijderd en er geen ingrepen aan het dak plaatsvinden, kunnen (negatieve) effecten op de vaste rust- en verblijfplaats van (strikt) beschermde soorten worden uitgesloten.

Conclusie

Het aspect natuur vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit plan.

4.2.3 Archeologie

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

Voor het plangebied geldt een dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie 2'. Om te kunnen bouwen dient er bij een project dat een oppervlakte van meer dan 100 m² behelst en waarbij dieper dan 0,4 meter onder maaiveld wordt gegraven een archeologisch rapport dan wel een QuickScan van Archeologie West-Friesland te worden overlegd.

Op gronden ter plaatse van de aanduiding 'Waarde-Aardkundig' behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), geldt tevens een regime voor de bescherming en veiligstelling van het aardkundig waardevolle reliëf en de geologisch waardevolle opbouw van de bodem. De dubbelbestemming blijft behouden op de verbeelding en een verbinding met de regels uit het moederplan.

Het plan beoogt het wijzigen van de bestemming 'agrarisch' naar 'wonen'. Er vinden geen bouwwerkzaamheden plaats die in strijd zijn met de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie 2' en 'Waarde-Aardkundig'. In de verbeelding en de regels is de dubbelbestemmingen weer opgenomen.

 
Beoordeling

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

Conclusie

4.2.4 Cultuurhistorie

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

Algemeen

In hoofdstuk 2 en paragraaf 3.2.4 is reeds ingegaan op de cultuurhistorie. Binnen het plangebied vinden er geen wijzigingen plaats. De stulp wordt behouden. Het karakter van het lint wordt behouden. De kenmerken van het landschap (zichtrelatie tussen stolpen, relatie tussen lint en landschap, slotenpatronen etc.) en het landelijke karakter blijft behouden. Hierdoor worden de cultuurhistorische waarden van de locatie geborgd.

Beoordeling

Cultuurhistorie vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

Conclusie

4.2.5 Verkeer en parkeren

Uitgangspunt van de gemeente is dat de benodigde parkeerplaatsen op eigen terrein dienen te worden gerealiseerd. Of er sprake is van voldoende parkeergelegenheid, wordt bepaald aan de hand van de parkeernormen in de "Nota Parkeernormen gemeente Opmeer" welke door het college van burgemeester en wethouders is vastgesteld.

Wettelijk kader

De gemeente hanteert voor het bepalen van de parkeerbehoefte de richtlijnen van het CROW (CROWkerncijfers, publicatie 317 - kerncijfers parkeren en verkeersgeneratie). Het CROW is een kennisinstituut voor verkeerskundige gegevens. De richtlijnen van het CROW gaan uit van een bandbreedte van minimale en maximale parkeercijfers. Het aanhouden van een bandbreedte kan leiden tot allerlei discussies over de verschillende invloedsfactoren. Bij het opstellen van de parkeerregels heeft de gemeente ervoor gekozen om uit te gaan van het gemiddelde van de minimale en maximale parkeerkerncijfers (afgerond naar boven).

De ontsluiting van het plangebied vindt plaats via de Driestedenweg. De gemeente Opmeer is eigenaar/wegbeheerder van deze weg. Het plangebied heeft een eigen op- en afrit. De verkeerssituatie ter plaatse is overzichtelijk. Vanuit de in- en uitritten is voldoende zicht op de weg.

Beoordeling



Verkeersgeneratie

Voor het berekenen van de verkeersgeneratie is de worstcase benadering uitgangspunt. Er is daarom rekening gehouden met de maximale effecten als het plangebied in gebruik wordt genomen voor het kleine aannemersbedrijf en heeft er geen verrekening plaatsgevonden met het voormalige agrarische activiteiten. Ten behoeve van wonen zal de verkeersgeneratie nagenoeg hetzelfde blijven en daarom is deze niet meegenomen in de berekening.

De verkeersgeneratie is berekend op basis van kengetallen van het CROW. Voor het berekenen van de verkeersgeneratie is gebruik gemaakt van CROW-publicatie 317 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie'. Het te gebruiken kengetal voor de berekening wordt bepaald op basis van de functietype en de stedelijkheidskenmerken van een gebied. De stedelijkheidskenmerken voor deze locatie is 'buitengebied'. Het functietype is bepaald op basis van de bestemmingsplanregels en is 'bedrijf arbeidsextensief/bezoekersextensief (loods, opslag, transportbedrijf)'. Dit plan maakt het mogelijk om een aannemersbedrijf ondergeschikt aan de woonfunctie tot 1.000 m² bvo te exploiteren. Bij een worstcase benadering is de verkeersgeneratie per 100 m² bvo 4,8. Dit betekent dat de verkeersgeneratie maximaal 40,8 mvt/etmaal (motorvoertuigen per dag) kan zijn voor die functie aannemersbedrijf.

De Driestedenweg heeft ruim voldoende capaciteit voor de verkeersafwikkeling van het nieuwe gebruik die het plangebied krijgt.

Parkeren

Zoals in paragraaf 3.3.3 is beschreven is het uitgangspunt van het parkeerbeleid van de gemeente Opmeer dat parkeren op eigen erf opgelost wordt. Op basis van dit beleid geldt een parkeernorm van 2 parkeerplaatsen per woning en voor het aannemersbedrijf 1,1 per 100 m² bvo (bedrijf arbeidsextensief/ bezoekers extensief). Totaal aan parkeerruimte zijn er maximaal 13 parkeerplaatsen nodig. Voor haaksparkeren zijn parkeervakken van 2,4 a 2,5 m breed nodig. Naast ruimte voor de auto zelf van doorgaans 1.80 m is er ruimte nodig voor het in- en uitstappen. De lengte van de parkeerplaats is 5 m. Voor het inrijden en het maken van de bocht moet de straatbreedte 6 meter breed zijn. Per parkeerplaats is er circa 12,5 m² nodig. Per woning is er circa 25 m² aan parkeerruimte nodig en voor de functie aannemer 137,50. Totaal is er 162,50 m² aan parkeerruimte nodig. De bestaande terreinverharding bedraagt meer dan 300 m² waarvan 100 m² aan ruimte die nodig is voor het op en af rijden van het terrein. Aangenomen mag worden dat er binnen het plangebied voldoende ruimte is om te voorzien in de benodigde parkeerplaatsen (worstcase).

Conclusie

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

4.2.6 Kabels en leidingen

Bij de uitvoering van ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening worden gehouden met de aanwezigheid van elektriciteit- en communicatiekabels en nutsleidingen in de grond. Hier gelden beperkingen voor ingrepen in de bodem. Daarnaast zijn zones, bijvoorbeeld rondom hoogspanningsverbindingen, straalpaden en radarsystemen van belang. Deze vragen vaak om het beperken van gevoelige functies of van de hoogte van bouwwerken. Voor ruimtelijke plannen zijn alleen de hoofdleidingen van belang. De kleinere, lokale leidingen worden bij de uitvoering door middel van een Klic-melding in kaart gebracht.

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

Beoordeling en conclusie

4.2.7 Duurzaamheid

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

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

Voor de uitvoering van het plan zullen geen bouwactiviteiten nodig zijn. Mocht hiervan wel sprake zijn dan zal initiatiefnemer rekening houden met het aspect duurzaamheid. Hij zal zich dan onder andere wenden tot het Servicepunt Duurzame Energie waarbij in ieder geval de mogelijkheden voor het plaatsen van zonnepanelen en gasloos bouwen worden betrokken.

Beoordeling

Het aspect duurzaamheid vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit plan.

Conclusie



5. Economische uitvoerbaarheid

5.1 Inleiding

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

5.2 Beoordeling plan

Financiële haalbaarheid

De kosten voor het ontwikkelen van het plan komen voor rekening van initiatiefnemer. Aangenomen wordt dat deze over de financiële middelen beschikt om het plan uit te kunnen voeren. Er wordt met de gemeente een anterieure overeenkomst afgesloten waar eventuele planschade ook mee is gedekt.

Grondexploitatie

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

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

Planschade

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

5.3 Conclusie

De economische uitvoerbaarheid van het plan is voldoende aangetoond.

6. Juridische regeling



6.1 Planonderdelen

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

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

Verbeelding

De planregels zijn verdeeld over 4 hoofdstukken:

Planregels

1. Inleidende regels.

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

De begripsomschrijvingen/- bepalingen zijn niet uitputtend bedoeld.

De belangrijkste en/of onduidelijke begrippen zijn opgenomen in dit artikel.

De wijze van meten beschrijft hoe de genoemde maatvoeringen in de diverse bestemmingsbepalingen gemeten dienen te worden.



2. Bestemmingsregels.

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

3. Algemene regels.

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

4. Overgangs- en slotregels.

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

Toelichting

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

6.2 De bestemmingen

6.2.1 Planvorm

Het bestemmingsplan Herziening Aartswoud, De Weere en De Gouwe 2018 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 Herziening Aartswoud, De Weere en De Gouwe 2018 waarmee de ruimtelijke kwaliteit in het gebied als zodanig kan worden versterkt.

6.2.2 De verbeelding

Op de verbeelding is één woonfunctie en is de agrarische functie bestemd, waardoor het direct mogelijk is om met het bijbehorende renvooi (verklaring van de bestemmingen) te zien welke bestemmingen aan de gronden binnen het plangebied gegeven zijn. In de bijbehorende regels zijn de bestemmingsregels, de bouwregels en gebruiksregels alsmede de afwijkingsbevoegdheden te vinden.

De bestemming wonen bestaat uit een bestemmingsvlak. Het bestemmingsvlak geeft aan waar het woongebruik toegestaan is. In de regels zijn regels opgenomen met betrekking tot de situering van de bebouwing in het bestemmingsvlak.

Vanwege de ligging van het plangebied in een omgeving met een zekere archeologische verwachtingswaarde is naast de woonbestemming de dubbelbestemming “waarde -archeologie 2” toegevoegd.

Tenslotte is de specifieke bouwaanduiding “Stolp”, gebiedsaanduiding ‘Milieuzone - Stillegebied’ en ‘Waarde-Aardkundig’ en een gebiedsaanduiding ‘Overige Zone - Weidevogelgebied’, opgenomen analoog aan het bestemmingsplan Herziening Aartswoud, De Weere en De Gouwe 2018 en de Provinciale Ruimtelijke Verordening Provincie Noord-Holland 2020.

6.2.3 Regels

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

De regels zijn opgedeeld in de onderstaande hoofdstukken:

Inleidende regels

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

Bestemmingsregels

In het hoofdstuk Bestemmingsregels zijn in de planregels alle bestemmingen opgenomen met de daarbij behorende bestemmingsomschrijving. Waar noodzakelijk is gebruikgemaakt van aanduidingen om toegestaan gebruik nader te specificeren.

Wonen - Historisch lint

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



Het is onder voorwaarden toegestaan aan-huis-gebonden-beroep uit te oefenen binnen hoofdgebouwen tot een maximum van 30% van het vloeroppervlak van de woning, met een absoluut maximum van 40 m². Onder aan huis gebonden beroepen valt ook internetdetailhandel. Hieronder wordt verstaan een internetwinkel met daarbij behorende opslag en logistiek. Een fysieke bezoekenmogelijkheid mag niet worden geboden. Klantcontacten vinden uitsluitend digitaal plaats en de handel vindt uitsluitend plaats via verzending per post.

Door middel van de aanduiding 'aannemersbedrijf maximaal 1.000 m²' is het toegestaan om een kleinschalig bedrijf aanwezig te hebben in de bijgebouwen.

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 2

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 100 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 100 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.

Milieuzone - stiltegebied

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.

Overige zone - weidevogelgebied

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

Algemene regels

In dit hoofdstuk van de regels komen algemene regels aan de orde die gelden voor alle bestemmingen in het wijzigingsplan. De algemene regels bestaan uit de volgende artikelen.

Antidubbeltelregel

De antidubbeltelregel wordt opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein niet nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld. De formulering van de antidubbeltelregel wordt bindend voorgeschreven in artikel 3.2.4 van het Besluit ruimtelijke ordening.

Algemene bouwregels

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

In dit artikel wordt omschreven in welke gevallen bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van de bouwregels. Dit betreft bijvoorbeeld de bevoegdheid om af te wijken om kleine nutsvoorzieningen mogelijk te maken en om van de voorgeschreven maten en percentages af te wijken, maar ook om het bouwvlak te overschrijden. Bij dit laatste wordt met name gedacht aan het ruimte



en flexibiliteit bieden ten behoeve van toekomstige bebouwing die binnen de woonbestemming wordt ontwikkeld. De omgevingsvergunning wordt overigens alleen verleend wanneer hiermee geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan aspecten als het straat- en bebouwingsbeeld, de verkeersveiligheid en de woon- en milieusituatie van aangrenzende percelen. Verder is een afwijking mogelijk om een bestaande woning door een stolp te vervangen.

Algemene wijzigingsregels

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

Algemene procedureregels

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

Overgangs- en slotregel

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

7. Maatschappelijke uitvoerbaarheid



7.1 Overleg

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

7.2 Zienswijzen

Op de procedure is afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht van toepassing. In navolging hiervan wordt het ontwerpbesluit voor zes weken ter inzage worden gelegd. Eenieder kan in deze periode zienswijzen indienen. Indien er binnen de termijn zienswijzen worden ingediend, worden deze hier samengevat en van een antwoord voorzien.

7.3 Conclusie

PM