

Van 'Agrarisch' naar 'Wonen'



BESTEMMINGSPLAN

Spanbroek – Wadway 27, 29 en 33

Familie Bos, Broers en Ottenbros

NL.IMRO.0432.BPLG-VA02

Ontwerp November 2023

INHOUDSOPGAVE

1	INLEIDING	
1.1	<i>Aanleiding tot projectprocedure</i>	4
1.2	<i>Ligging en begrenzing van het plangebied</i>	6
1.3	<i>Huidige juridische regeling van het projectgebied</i>	7
1.4	<i>Leeswijzer</i>	7
2	RUIMTELIJK KADER EN PLANBESCHRIJVING	
2.1	<i>Cultuurhistorie</i>	8
2.2	<i>Ruimtelijk kader</i>	10
2.3	<i>Planbeschrijving</i>	11
3	BELEIDSKADER	
3.1	<i>Bovengemeentelijk beleid</i>	12
3.2	<i>Gemeentelijk beleid</i>	16
4	OMGEVINGSASPECTEN EN ONDERZOEK	
4.1	<i>Geluidshinder</i>	19
4.2	<i>Hinder van bedrijven</i>	20
4.3	<i>Bodemonderzoek</i>	21
4.4	<i>Luchtkwaliteit</i>	23
4.5	<i>Waterhuishouding</i>	23
4.6	<i>Flora en fauna</i>	24
4.7	<i>Cultuurhistorie en archeologie</i>	25
4.8	<i>Externe veiligheid</i>	27
4.9	<i>Verkeer en parkeren</i>	28
4.10	<i>Kabels en leidingen</i>	28
4.11	<i>Duurzaamheid</i>	28
4.12	<i>Spruitzone bestrijdingsmiddelen</i>	29
4.13	<i>Milieueffectrapportage</i>	29
5	JURIDISCHE OPZET	
5.1	<i>Algemeen</i>	32
5.2	<i>Juridische vormgeving</i>	33
6	UITVOERBAARHEID	
6.1	<i>Economische uitvoerbaarheid</i>	34
6.2	<i>Maatschappelijke uitvoerbaarheid</i>	35

BIJLAGE

I	Akoestisch onderzoek	37
II	Ecologische quickscan	
	<i>Quickscan</i>	51
	<i>Bureaustudie</i>	93
III	Bodemonderzoek	
IIIa.	<i>Wadway 27, Verkennend bodemonderzoek</i>	105
	<i>Wadway 27, Aanvullend bodemonderzoek</i>	153
IIIb.	<i>Wadway 29, Verkennend & aanvullend Bodemonderzoek</i>	171
IIIc.	<i>Wadway 33, Verkennend bodemonderzoek</i>	224
	<i>Wadway 33, Aanvullend bodemonderzoek</i>	276

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding tot projectprocedure

De familie Bos, bewoners van Wadway 27 in Spanbroek kadastraal sectie X perceel nr.292, de familie Ottenbros bewoners van Wadway 29 kadastraal sectie X perceel nr.290 en 327 en de familie Broers bewoners van Wadway 33 kadastraal sectie X perceel nr.281 en 288 wonen in een agrarische bedrijfswoning binnen een agrarische bestemming ondanks dat zij géén agrarisch bedrijf hebben. Formeel is dit in strijd met het bestemmingplan, dit wordt echter vaak gedoogd door gemeenten. Desondanks zijn bewoners ernstig belemmert in hun ruimtelijke rechten doordat zij géén aanspraak maken op de rechten zoals beschreven binnen de agrarische bestemming noch op de rechten binnen de woonbestemming. Bewoners vallen tussen de wal en het schip. Recentelijk heeft de familie Ottenbros het eigendom verworven van de stolpboerderij aan de Wadway 29 in Spanbroek met de intentie deze te restaureren. Helaas is dat in de huidige ruimtelijke situatie niet toegestaan.

De drie percelen liggen in de kern van het buurtschap Wadway. De omliggende percelen hebben reeds de 'Woon' bestemming. Hierdoor is een agrarisch bedrijf onwenselijk in verband met milieuhinder. Vanuit ruimtelijk oogpunt is het dan ook wenselijk de huidige agrarische bestemming te veranderen in een woonbestemming. Dit plan behelst het omzetten van de vigerende bestemming 'Agrarische' om te zetten in 'Wonen'.

Eind 2022 heeft de gemeente Opmeer besloten planologische medewerking te verlenen aan eigenaren van het perceel op de locatie Wadway 27, 29 en 33 1715 GX in Spanbroek om de bestemming te veranderen van 'Agrarisch' naar 'Wonen'.

Binnen het vigerende bestemmingsplan Landelijk Gebied Opmeer 2014 hebben de gronden en de woningen op de percelen Wadway 27, 29 en 33 de bestemming 'Agrarisch'. Op grond van artikel 3.5.1 sub a lid 3 is 'permanente of tijdelijke bewoning, met uitzondering van bedrijfswoningen instrijd met het gebruik van gronden en bouwwerken'. Om de huidige bewoning te legaliseren is het noodzakelijk om middels een planologische procedure af te wijken van het bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan beschrijft onder welke voorwaarden afgeweken kan worden van het vigerende bestemmingsplan. De gemeente Opmeer is voornemens medewerking te verlenen aan dit initiatief onder voorbehoud dat het ruimtelijk goed onderbouwd is.



Bestaande situatie Wadway 27 Spanbroek



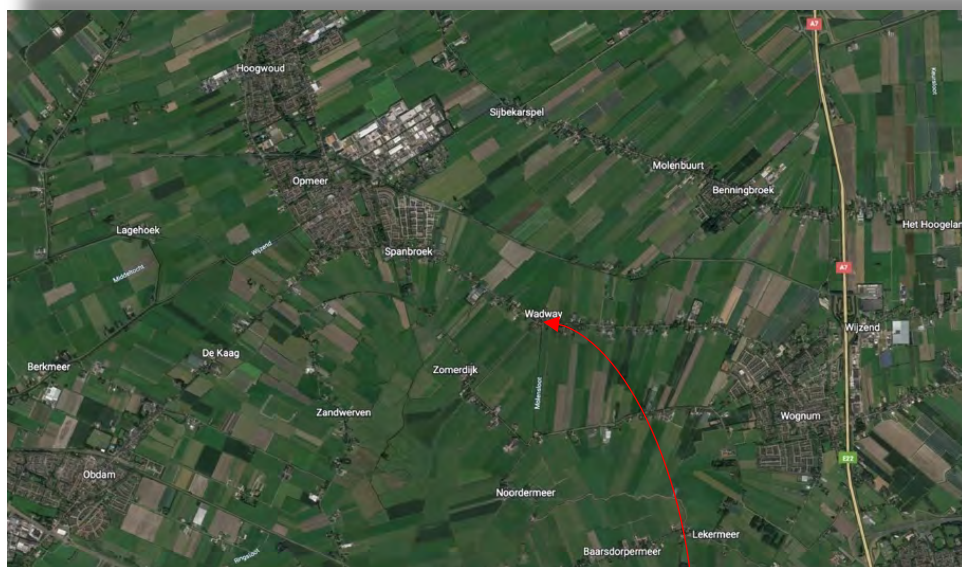
Bestaande situatie Wadway 29 Spanbroek



Bestaande situatie Rijksmonument Wadway 33 Spanbroek

1.2 Ligging en begrenzing van het plangebied

De planlocatie is gelegen binnen de gemeente Opmeer in het gebied tussen Obdam, Opmeer, Spanbroek en Wognum ten zuiden van de rijksweg N-203 aan de Wadway. De Wadway maakt onderdeel uit van één van de oude oost-west georiënteerde lint structuren die de dorpen Spanbroek en Wognum met elkaar verbinden. Het perceel is omgeven door open weilanden, rondom begrensd door kavelsloten en wordt ontsloten op de Wadway.



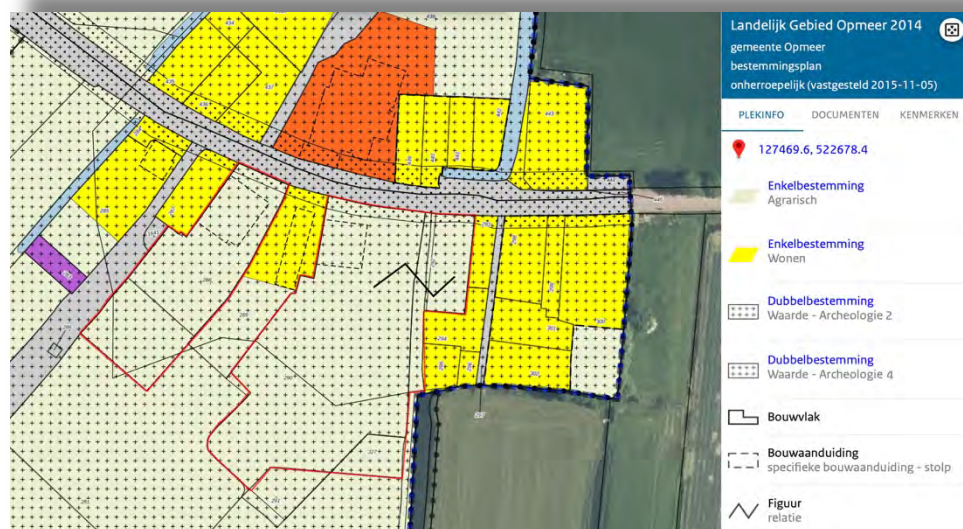
Luchtfoto Wadway 27, 29 en 33 Spanbroek



Luchtfoto Wadway 27, 29 en 33 Spanbroek

1.3 Huidige juridische regeling van het projectgebied

Het perceel aan de Wadway 27, 29 en 33 in Spanbroek, waar de ontwikkeling plaats zal vinden, maakt onderdeel uit van het vigerende bestemmingsplan 'Landelijk Gebied Opmeer 2014' onherroepelijk op 11 mei 2015. De percelen Wadway 27, 29 en 33 hebben de enkelbestemmingen artikel 3 'Agrarisch', de dubbelbestemming artikel 32 "Waarde – Archeologie 2" en artikel 33 "Waarde – Archeologie 4". Daarnaast hebben de gronden geheel of gedeeltelijk een bouwvlak met de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding – stomp'. Tussen percelen Wadway 27 en 29 is het figuur 'relatie' weergegeven.



Verbeelding Bestemmingsplan Landelijk Gebied Opmeer 2014.

Het ruimtelijke verzoek past niet in het vigerende bestemmingsplan omdat de gronden en de bouwwerken niet gebruikt mogen worden ten behoeve van de functie wonen.

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 zal het ruimtelijk kader en het plan beschreven worden. In hoofdstuk 3 zal het van belang zijnde beleidskader beschreven worden dat door de verschillende overheidslagen is geschreven. In hoofdstuk 4 zullen de omgevingsaspecten beschreven worden. Indien van toepassing zullen deze getoetst worden, waarbij de conclusies van de onderzoeken kort beschreven zullen worden. Eventuele onderzoeken zullen als bijlage worden toegevoegd. In hoofdstuk 5 wordt ingegaan op de maatschappelijke- en economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

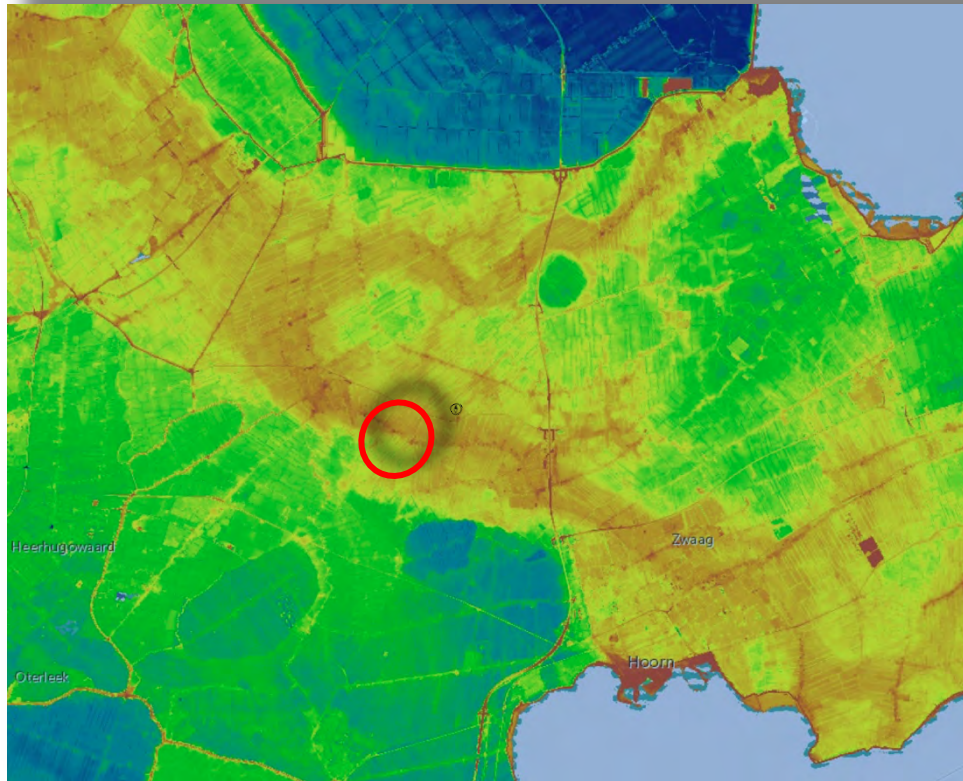
2 RUIMTELIJK KADER EN PLANBESCHRIJVING

2.1 Cultuurhistorie

West-Friesland Midden is ontstaan uit grote hoeveelheden sediment die zijn afgezet door het Zeegat van Bergen. Dit getijdebekken, dat tot ver in het binnenland reikte, zorgde voor opslibbing met zand en klei uit zee. Hierop vestigde zich al vroeg een groot aantal mensen in een relatief hoge dichtheid. West-Friesland is dan ook een archeologisch waardevol gebied. Bijzonder is de strandwal bij Zandwerven, tussen Spanbroek en Spierdijk. Deze oorspronkelijk hooggelegen zandrug behoort tot de oudste bewoonde gebieden van West-Friesland.

Vanaf de IJzertijd vernatte het gebied waardoor er veenontwikkeling tot stand kwam. Dit maakte het gebied ongeschikt voor bewoning. Vanaf de vroege middeleeuwen werd het gebied opnieuw in ontginning genomen. Het centrale deel van West-Friesland werd gezien de archeologische vondsten enkele eeuwen later ontgonnen. Om het gebied te ontwateren werden vanuit bestaande veenrivieren parallelle sloten het veen ingegraven. Op de droge toplaag kon men vervolgens wonen en akkers aanleggen.

Door de doorgaande bodemdaling en erosie ontstonden of groeiden verschillende binnenmeren zoals het Wogmeer, het Berkmeer en het Baarsdorpermeer. Daarnaast kregen veel nederzettingen waterstaatkundige problemen. Om droge voeten te houden werden de nederzettingen verplaatst naar de hoogste plaatsen in het landschap, de kreekruigen. Kreekruigen zijn kronkelende zandbanen die op veel plaatsen in West-Friesland voorkomen. De zandbanen zijn met zand opgevulde restanten van voormalige getijgeulen. De zuidelijke hoofdtak loopt vanaf Hoogwoud via Wognum ten noorden langs Hoorn naar Wijdenes en verder richting Enkhuizen.



AHN Hoogtekaart Westfriesland.

Vanaf omstreeks de 11e eeuw begon men ook met het aanleggen van dijken om de veenontginningen tegen inbraken van de zee te beschermen. Vanaf de tweede helft van de 13e eeuw vormden deze dijken een geheel: de Westfriese Omringdijk.

Wadway is een klein dorpje in de Nederlandse provincie Noord-Holland, gelegen tussen Hoorn en Alkmaar. Het dorp heeft een rijke cultuurhistorie die teruggaat tot de middeleeuwen. Het dorp dankt zijn naam aan de wadden die vroeger in de buurt lagen. Wadway was in de middeleeuwen een belangrijk agrarisch gebied, waar voornamelijk graan en vlas werden verbouwd. Het dorp had destijds een eigen kerk, de huidige Hervormde Kerk, die dateert uit de 15e eeuw.

In de 17e eeuw beleefde Wadway een bloeiperiode dankzij de handel in vlas. Het dorp was een belangrijk centrum voor de vlasverwerking en er waren vele vlassers werkzaam. Ook ontstonden er in deze tijd enkele grote boerderijen in de omgeving van Wadway. In de 19e eeuw veranderde het landschap rond Wadway door de aanleg van de spoorlijn tussen Alkmaar en Amsterdam. Hierdoor werden enkele boerderijen afgebroken en ontstonden er nieuwe wegen en paden.

In de 20e eeuw groeide het dorp uit tot een geliefde plek voor kunstenaars, schrijvers en andere creatievelingen. Als onderdeel van een groot landinrichtingsproces vonden in het midden van de 20e eeuw grootschalige ruilverkavelingen en daarmee schaalvergroting plaats. Aanleiding was de wens het agrarisch gebied beter aan te laten sluiten bij de moderne eisen van de landbouw.

In vergelijking met andere delen van West-Friesland heeft de ruilverkaveling relatief laat plaatsgevonden en heeft men meer oog gehad voor natuur en cultuurhistorisch waardevolle structuren. Verstedelijking is in dit ensemble beperkt gebleven tot enkele grotere dorpen. In het midden van het ensemble zijn de linten onregelmatiger, sterker gebogen en liggen ze dicht bij elkaar. In dit gebied met kleine plaatsen als Wadway, Zuidermeer, Zomerdijk en Zandwerven is het open weidegebied met de historische verkaveling nog goed zichtbaar. In het gebied tussen Abbekerk, Hoogwoud en Wognum is de historische verkaveling vanuit de linten nog mooi te beleven.

2.2 Ruimtelijke kader

Bebouwingskarakteristiek

De bebouwingslinten hebben voornamelijk smalle straten met overwegend gevarieerde, kleinschalige bebouwing uit diverse periodes in een gegroeide en compacte structuur met als basis het individuele pand met dorps karakter.

De oorspronkelijke bebouwing is georiënteerd op de weg. Het is een mengeling tussen van oorsprong agrarische woon- en bedrijfsbebouwing en moderne woonbebouwing, waarbij de hoofdmassa's variëren in vorm en opbouw. De linten hebben een grote diversiteit aan architectuurstijlen en een zorgvuldige detaillering, sober tot rijk. De opbouw is eenvoudig tot gedifferentieerd en bestaat veelal uit één laag met afwisselende kappen. De nokrichting loopt evenwijdig aan of staat haaks op de weg of verkavelingsrichting. Gevels hebben in het algemeen een traditionele opbouw. Er komen veel verschillende op-, aan- en uitbouwen voor.

Het materiaal- en kleurgebruik is divers en terughoudend. Gevels zijn veelal van baksteen en siermetselwerk, fijn gedetailleerde gootklossen, -daklijsten en -kozijnen komen voor. Oorspronkelijke gevels hebben veel accenten terwijl bij nieuwere panden de detaillering vaak sober is. De woningen zijn vrijwel allemaal voorzien van tuin of erf, deze vormen met de beplanting in het straatprofiel een open groene ruimte.

Aan het lint staan diverse bedrijven. Hier is in de loop der tijd relatief veel nieuwbouw gekomen met een meer sobere uitwerking.



Luchtfoto buurtschap Wadway

2.3 Planbeschrijving

Het plan behelst het omzetten van de bestemming 'Agrarisch' in een 'Woon' bestemming om het gebruik als woning van de bestaande stolpboerderijen op nummer Wadway 29 en 29, en de bestaande woning op Wadway 27 te legaliseren.



Luchtfoto buurtschap Wadway

3 BELEIDSKADER

In het kader van de voorliggende ruimtelijke onderbouwing is het relevante ruimtelijke beleid geanalyseerd om vast te stellen of daaruit randvoorwaarden voor de ruimtelijke onderbouwing voortkomen. Hiertoe is een onderscheid gemaakt tussen bovengemeentelijke beleid en het beleid van de gemeente Opmeer.

3.1 Bovengemeentelijk beleid Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

In het voorjaar van 2012 is de ontwerp Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) van het Ministerie van Infrastructuur en Milieu vastgesteld. Deze structuurvisie geeft een nieuw, integraal kader voor het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. De visie is vernieuwend in de zin dat ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur sterker dan voorheen met elkaar verbonden worden.

In de structuurvisie schetst het Rijk de ambities voor concurrentiekracht, bereikbaarheid, leefbaarheid en veiligheid tot 2040 (lange termijn) en doelen, belangen en opgaven tot 2028 (middellange termijn). Het Rijk streeft naar een krachtige aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk. Deze structuurvisie geeft een nieuw, integraal kader voor het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en is de 'kapstok' voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties. De centrale visie wordt uiteengezet in drie hoofddoelstellingen voor de middellange termijn (2028), namelijk "concurrerend, bereikbaar en leefbaar & veilig".

Vanwege de kleinschaligheid van de beoogde ontwikkeling valt het plan niet onder het nationaal belang waarvoor het beleid in de structuurvisie infrastructuur en ruimte is geschreven

Deze rijks-structuurvisie heeft geen directe betrekking op dit bestemmingsplan. Voor nationaal belang geldt dat in de SVIR de Ladder voor duurzame verstedelijking is geïntroduceerd. Het gaat om een nadere motiveringseis die in het Besluit ruimtelijke ordening is opgenomen ten behoeve van een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten waardoor de ruimte in stedelijke gebieden optimaal benut wordt. Bij elke nieuwe stedelijke ontwikkeling moet gemotiveerd worden dat behoefte is aan deze ontwikkeling.

De Ladder voor Duurzame Verstedelijking

De Ladder voor Duurzame Verstedelijking vormt onderdeel van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) artikel 3.1.6 lid 2. De Ladder vereist dat de behoefte aan een nieuwe stedelijke ontwikkeling onderbouwd moet worden. Nieuwe stedelijke ontwikkelingen worden als zodanig gezien als het een ontwikkeling van elf woningen of meer betreft. Deze grens komt voort uit jurisprudentie van de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Binnen het plangebied wordt de vigerende bestemming veranderd van 'Agrarisch' naar 'Wonen' om wonen in de bestaande Stolpboerderijen en de naast gelegen woning te legaliseren voor het gebruik wonen. Gelet op de aard en de omvang in alle redelijkheid niet te beschouwen als een "nieuwe stedelijke ontwikkeling". Een onderbouwing in het kader van de Ladder is niet noodzakelijk.

Besluit algemene regels omgevingsrecht

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) legt nationale ruimtelijke belangen vast. Het kabinetsbeleid is erop gericht om het aantal regels terug te dringen. De ruimtelijke onderwerpen van nationaal belang zijn daardoor beperkt. Hierdoor komt onder andere de aanwijzing van nationale landschappen te vervallen. Het Rijk maakt geen landsdekkende woningbouwafspraken meer, alleen nog in de Noorden Zuidvleugel van de Randstad. Het Rijk benoemt alleen nog landelijke doelstellingen om de woningmarkt goed te laten werken. Het landschapsbeleid gaat ook naar de provincies. Provincies en gemeenten zijn volgens het kabinet beter op de hoogte van de situatie in de regio en de vraag van bewoners, bedrijven en organisaties. Daardoor kunnen zij beter afwegen wat er met een gebied moet gebeuren.

De locatie aan de Wadway 27, 29 en 33 is gelegen buiten de reikwijdte van de onderwerpen waarvoor het Barro restricties oplegt. De ontwikkeling is derhalve niet strijdig met het Barro.

Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV)

De PRV bevat regels voor ruimtelijke plannen in Noord-Holland, inclusief bestemmingsplannen. Er zijn regels voor landelijke en stedelijke gebieden waar provinciaal belang bij is. Artikel 17 biedt onder voorwaarden de mogelijkheid om een voormalig agrarisch bouwperceel na bedrijfsbeëindiging te wijzigen naar wonen, met één of twee extra woningen afhankelijk van de sloopomvang.

De gemeente is verantwoordelijk voor de sloop en verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Het plan bestaat uit het wijzigen van de bestemming van de bedrijfswoning naar wonen, na beëindiging van de agrarische activiteiten en verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Het voldoet aan de PRV.

Ontwerp Omgevingsverordening

De provincie heeft een integrale omgevingsverordening die alle bestaande verordeningen over de leefomgeving zal vervangen. Het doel is om de regels te vereenvoudigen en te harmoniseren.

Artikel 5c PRV stelt dat kleinschalige ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied alleen mogelijk is binnen een bestaand bouwblok dat al stedelijke functie heeft, zonder het aantal woningen te verhogen. Uitzonderingen zijn bebouwing buiten het bestaande bouwblok, zonder vergroting van het bebouwde oppervlak, en ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied die toegestaan is volgens een ander artikel in de verordening.

Artikel 6.4 stelt dat een ruimtelijk plan in landelijk gebied geen kleinschalige woningbouwontwikkeling kan voorzien. In Noord-Holland Noord is het mogelijk, mits in overeenstemming met regionale afspraken over locaties in of aan kernen of dorpslinten. Nadere regels voor deze afspraken worden door Gedeputeerde Staten gesteld.

Artikel 6.7 stelt dat in landelijk gebied een stedelijke functie of agrarisch bouwperceel maximaal tot twee burgerwoningen kan worden omgezet, onder bepaalde voorwaarden. Uitzonderingen zijn toestemming voor een tweede burgerwoning als meer dan 1.500 m² bedrijfsbebouwing wordt gesloopt, of wanneer de nieuwe burgerwoning zich bevindt in een bebouwingslint en een bedrijfswoning binnen een glastuinbouwconcentratiegebied wordt wegbestemd en gesloopt. Een ruimtelijk plan kan ook functiewijziging van een karakteristieke boerderij toestaan, mits aan bepaalde voorwaarden wordt voldaan.

Leidraad Landschap en Cultuurhistorie

De Leidraad van 10 april 2018 beschrijft de waarden en groeimogelijkheden in 20 landschappelijke gebieden en 10 provinciale structuren in Noord-Holland, waaronder de West-Friese Omringdijk en de Stelling van Amsterdam. De analyse gaat in op belangrijke provinciale waarden. Het West-Fries Midden ensemble, waaronder de planlocatie valt, heeft uitgangspunten voor landschappelijke karakteristiek (behoud van veenverkaveling en openheid tussen linten), bebouwingslinten (duidelijke relatie met landschap en samenhang met structuurdragers) en ontwikkeling passend bij de stolpenstructuur.

De provincie wil nieuwe ontwikkelingen toelaten zonder het verleden te beschadigen en wil landschappelijke winst behalen door vermindering van bebouwing en verharding. Het plan voldoet aan de Leidraad.

Omgevingsvisie NH2050

Op 19 november 2018 is de nieuwe Omgevingsvisie NH2050 van de Provincie Noord-Holland vastgesteld. Deze vervangt de Structuurvisie Noord-Holland 2040 "Kwaliteit door veelzijdigheid". Doel van deze omgevingsvisie is het zorgen voor balans tussen economische groei en leefbaarheid. Zo kan voor toekomstige generaties het welvaarts- en welzijnsniveau in Noord-Holland op een hoog niveau gehouden worden. Hierbij worden een vijftal samenhangende bewegingen geschetst.

Bewegingen die laten zien hoe omgegaan wordt met opgaven die op onze samenleving afkomen en die gefaciliteerd moeten worden. Het gaat om de volgende vijf bewegingen:

Dynamisch schiereiland – waar de kustverdediging voorop staat en waar toeristische en recreatieve kansen benut kunnen worden en natuurwaarden worden toegevoegd;

- Metropool in ontwikkeling.
- *Sterke kernen, sterke regio's* - het vitaal houden van het voorzieningenniveau in de regio en de kernen hun herkenbare identiteit bewaken;
- *Nieuwe energie* - het benutten van de economische kansen van de energietransitie en circulaire economie;
- *Natuurlijk en vitaal landelijke omgeving* - het ontwikkelen van natuurwaarden in combinatie met het versterken van de (duurzame) agrifood-sector.

Uitgangspunt is dat wonen en werken zoveel mogelijk binnenstedelijk worden gerealiseerd en geconcentreerd. De provincie geeft in de Omgevingsvisie aan dat de metropool zich snel ontwikkelt. De vraag naar woningen en ruimte voor bedrijven houdt aan, evenals de ruimtevraag voor recreatie en andere functies. Tegelijkertijd wil de provincie de landschappen in de metropool sparen. De bebouwingsopgave moet dan ook zoveel mogelijk binnen de bestaande kernen plaatsvinden, met een voorkeur voor knooppunten van openbaar vervoer.

Verdichting vraagt steeds meer inventiviteit en bestuurskracht. De bebouwde omgeving wordt steeds intensiever gebruikt, de plancapaciteit binnenstedelijk blijkt door een andere kijk op stad en stedelijkheid een stuk groter te zijn dan gedacht.

Zowel bij bestaande bouw als nieuwbouw moeten wil de provincie inzetten op besparing van energie, een klimaat adaptieve ruimtelijke inrichting en bij nieuwbouw ook op circulair bouwen. Dit alles moet samengaan met de verdere verbetering van de kwaliteit van de leefomgeving.

Regionaal Actie Programma (RAP), Regionale Woonvisie West-Friesland

De provincie Noord-Holland heeft vastgelegd hoeveel woningen er gebouwd moeten worden in de regionale actieprogramma's (RAP's), die de provinciale woonvisie uitvoeren en ook kwalitatieve afspraken bevatten. De woningvoorraad in West-Friesland moet aangepakt worden om ervoor te zorgen dat deze toekomstbestendig blijft.

Momenteel bestaat de woningvoorraad voornamelijk uit dezelfde soorten woningen uit dezelfde periode en er zijn weinig onderscheidende woonmilieus. De nieuwbouw van de afgelopen jaren heeft hier weinig verandering in gebracht en er moet veel gebeuren aan de verouderde bestaande voorraad. Om deze problemen aan te pakken, is er samen met de Woonvisie een Regionaal Actieprogramma (RAP) opgesteld, waarin staat welk beleid en welke instrumenten hiervoor worden ingezet. De doelen en acties van de regio West-Friesland zijn hierin opgenomen.

Er zijn verschillende uitgangspunten relevant voor het plan, zoals het inzetten op onderscheidende en complementaire producten in de woningmarkt met een goede prijs-kwaliteitsverhouding op sterke locaties. Ook moet er ruimte worden geboden voor marktinitiatieven en moet vrijkomend vastgoed binnen de kernen, waarvoor herbestemming nodig is, worden gefaciliteerd. Daarnaast moet er inbreiding voor uitbreiding zijn en moet wonen en zorg worden gescheiden om langer zelfstandig wonen te bevorderen.

Uit de tabel blijkt dat er in Opmeer van 2016 tot 2030 behoefte is aan 370 nieuwe woningen. Het plan voorziet in het omzetten van drie bestaande bedrijfswoningen naar drie bestaande particuliere. Dit plan sluit hiermee aan op de kwantitatieve ambitie van het regionaal actieplan en de regionale woonvisie Westfriesland.

3.2 Gemeentelijk beleid *Structuurvisie Opmeer 2025 (2012)*

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

In de lintbebouwing zijn geen nieuwe ontwikkelingen voorzien. Kleinschalige initiatieven in de bestaande bebouwing op basis van de ruimte-voor-ruimte regeling van de gemeente vormen hierop een uitzondering.

Het plan beoogt de wijziging van een agrarische bestemming naar een woonbestemming, waarbij in ruil voor sloop van voormalige agrarische opstallen en erfverharding de bedrijfswoning wordt omgevormd naar een woning en binnen de bestaande loopstal een extra woning wordt toegevoegd. De ontwikkeling aan de Wadway 27, 29 en 33 in Spanbroek past in zowel het beleid van de provincie en dat van de gemeente.

Beleidsnotitie Functieverandering van Agrarisch naar Wonen (2013)

In de gemeente Opmeer sluiten veel agrarische bedrijven om diverse redenen hun deuren. Het bestemmingsplan Landelijk Gebied biedt de mogelijkheid om onder bepaalde voorwaarden een wijziging van de functie van "Agrarisch" naar "Wonen" toe te staan. De "Woon" functie is geschikt omdat er veel voormalige bedrijfswoningen aanwezig zijn en deze functie weinig impact heeft op de omgeving. Om te bepalen hoe en onder welke voorwaarden deze functieverandering moet plaatsvinden, zijn criteria nodig, waarbij vooral de omvang van de woonbestemming, de plaatsing van de bouwvlakken en de behandeling van voormalige bedrijfsgebouwen van belang zijn.

Met behulp van deze criteria wordt bepaald waar de bestemmingsgrenzen van de woonbestemming komen te liggen. De woonkavel mag maximaal 2.500 m² groot zijn en de maximale diepte mag 50 meter zijn, gemeten vanaf de achtergevel. Er wordt ook een aanduiding "specifieke vorm van wonen - voormalige bedrijfsbebouwing" opgenomen, waardoor deze percelen ruimere mogelijkheden krijgen dan reguliere woningen.

Voor stolpboerderijen geldt, conform het gemeentelijk stolpenbeleid, een maximale perceeloppervlakte van 2.500 m². Bij eventuele woningsplitsing van een stolp is de maximale oppervlakte 3.300 m². Hierbij wordt in principe uitgegaan van een gelijke verdeling van de beschikbare ruimte tussen beide woningen.

Om de sloop van overtollige bedrijfsgebouwen af te dwingen, wordt in het bestemmingsplan een saneringsregeling opgenomen. Dit wordt gedaan door middel van een afwijkingsbevoegdheid waarmee nieuwe bebouwing kan worden gerealiseerd nadat oude bedrijfsgebouwen zijn gesloopt. In de eindsituatie geldt een maximale oppervlakte van 300 m², waarin ook de bestaande cultuurhistorisch waardevolle gebouwen zijn opgenomen, zoals monumenten en stolpen. Deze gebouwen moeten behouden blijven en mogen dus niet worden gesloopt.

Bestemmingsplan Landelijk Gebied Opmeer

De locatie Wadway 27, 29 en 33 in Spanbroek valt onder het bestemmingsplan 'Landelijk Gebied Opmeer 2014', dat op 5 november 2015 is vastgesteld. De enkelbestemming voor het plangebied is 'Agrarisch' en heeft een bouwvlak en een dubbelbestemming 'Waarde-Aardkundig', 'Waarde-Archeologie 2' en 'Waarde-Archeologie 4'.

De aangewezen gronden voor 'Agrarisch' zijn bedoeld voor agrarische bedrijven, het gebruik als woning valt niet binnen deze bestemming en is daarom strijdig met het bestemmingsplan. De gemeentelijke en provinciale 'ruimte voor ruimte regeling' bieden echter de mogelijkheid om de bestemming te wijzigen naar 'Wonen'.

De dubbelbestemmingen 'Waarde-Archeologie 2' en 'Waarde-Archeologie 4' veroorzaakt geen strijdigheid bij het wijzigen van de bestemming van de bestaande bedrijfswoning naar 'Wonen', omdat er geen grondroerende werkzaamheden plaatsvinden. Er worden geen woningen gebouwd. Deze dubbelbestemming is bedoeld voor aardkundig waardevolle gebieden in het plangebied en biedt bescherming voor het waardevolle reliëf en de geologisch waardevolle opbouw van de bodem. Werkzaamheden die vallen onder het normale beheer en onderhoud van de gronden zijn uitgezonderd van de vergunningplicht. De dubbelbestemming levert geen strijdigheid op bij het wijzigen van de agrarische bestemming naar een woonbestemming en het bouwen van een tweede woning binnen het plangebied.

De wijziging van de agrarische bestemming naar een woonbestemming en de dubbelbestemmingen 'Waarde-Archeologie 2' en 'Waarde-Archeologie 4' zijn in overeenstemming met de voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid. Aan alle voorwaarden kan worden voldaan.

4 OMGEVINGSASPECTEN EN ONDERZOEK

De gemeente heeft de verplichting om de bestemmingen voor zowel bebouwing als voor infrastructuur te toetsen aan een goede ruimtelijke ordening. Omgevingsaspecten voor mens en natuur spelen bij deze toets een steeds belangrijkere rol. Europese richtlijnen over diverse omgevingsaspecten werken rechtstreeks door in de bescherming van de menselijke en natuurlijke omgeving. Een aantal van de EU-richtlijnen is inmiddels in landelijke wetgeving verankerd.

4.1 Geluidshinder

In de Wet geluidshinder (Wgh) wordt de omvang van de wettelijke zones langs verkeerswegen aangegeven. Doel van deze wet is het terugdringen van hinder als gevolg van geluid en het voorkomen van een toename van geluidshinder in de toekomst. Voor nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen die in een zone geprojecteerd worden, bepaalt de wet dat akoestisch onderzoek verplicht is. De geluidsbelasting van het verkeer op de buitengevels van geluidsgevoelige bestemmingen mag de in de wet genoemde normen niet overschrijden.

De Wet geluidshinder is niet van toepassing op wegen die liggen binnen een woonerf en voor 30 km/u-wegen. Deze wegen veroorzaken meestal geen geluidsbelastingen boven de voorkeurswaarde. In voorkomende gevallen kan een 30 km-weg met een relatief hoge verkeersdruk aan (vracht)wagens in combinatie met een niet-vlakke bestrating (klinkerbestrating) toch voor een hoge geluidsbelasting zorgen. In de jurisprudentie is om deze reden bepaald dat een akoestische afweging bij het opstellen van een ruimtelijk plan wel gewenst is met een verwijzing naar een goede ruimtelijke ontwikkeling.

Om de geluidbelasting van wegverkeerslawaaï op de gevels van de bestaande agrarische woningen aan de Wadway (nummers 27, 29 en 33) te bepalen voor herbestemming naar wonen, is er medio februari 2023 een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Deze woningen bevinden zich in de geluidszone van de weg Wadway met een 50 km regime volgens artikel 74 van de Wet geluidshinder. Uit het onderzoek blijkt dat de hoogste geluidbelasting L_{den} (inclusief een 5 dB aftrek volgens artikel 110g van de Wet geluidshinder) op de voorgevels van de drie woningen (peiljaar 2033) tussen 55 en 58 dB bedraagt vanwege de weg Wadway. Dit overschrijdt de voorkeurswaarde van 48 dB met 7 tot 10 dB. De zij- en achtergevels hebben een lagere geluidbelasting, maar de voorgevels zijn maatgevend voor een hogere grenswaarde.

Hoewel geluidmaatregelen aan de weg (zoals het wegdek) mogelijk zijn, leiden deze niet tot de vereiste geluidreductie tot of onder de voorkeurswaarde van 48 dB. Een snelheidsverlaging naar 30 km/uur kan worden overwogen, waardoor de geluidzone vervalt en toetsing aan de Wet geluidhinder niet meer nodig is. Het is aan de wegbeheerder en het bevoegd gezag om te bepalen of dit wenselijk is. Dit onderzoek geeft inzicht in de geluidbelasting van de weg en het wordt geadviseerd om vooruitlopend daarop een hogere waarde vast te stellen, omdat er sprake is van een ontheffingsgrond. Een hogere waarde wordt voorgesteld voor de aanwezige woningen in het stedelijk gebied.

Als er in de toekomst een procedure wordt overwogen voor het omzetten van een agrarische bedrijfswoning naar een (burger)woning via het geldende bestemmingsplan, geeft dit onderzoek inzicht in de geluidbelasting en kan toetsing aan de grenswaarden van de Wet geluidhinder achterwege blijven en vormt geluidsbelasting geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

De planlocatie bevindt zich niet binnen de invloedsferen van industrielawaai noch van een spoorweg waarmee geconcludeerd kan worden dat geluidshinder geen belemmering vormt voor de planvorming. Het onderzoek is als bijlage toegevoegd.

4.2 Hinder van bedrijven

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en bevorderen. Ten aanzien van bedrijven die onder de werkingssfeer van de Wet milieubeheer vallen, geldt deze Wet en de verschillende Algemene Maatregelen van Bestuur als toetsingskader voor de toegestane bedrijfshinder ten gevolge van deze bedrijven.

In bestemmingsplannen wordt voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven/inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als kantoren anderzijds. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Het plangebied aan Wadway 27, 29 en 33 in Spanbroek bevindt zich niet binnen de invloedsferen van milieubelastende bedrijven.

4.3 Bodemsituatie

Op grond van artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening moet een bodemonderzoek worden verricht om de realiseerbaarheid van een bestemmingswijziging te beoordelen.

Voor alle ruimtelijke plannen waar een functiewijziging of herinrichting mogelijk is, moet ten minste een verkennend bodemonderzoek worden verricht. Onderzocht moet worden of de bodem verontreinigd is en wat voor gevolgen dit (eventueel) heeft voor de uitvoerbaarheid van het plan. Een nieuwe bestemming mag pas worden opgenomen als is aangetoond dat de bodem geschikt is voor de nieuwe of aangepaste bestemming. Daarbij is wettelijk bepaald dat een bouwvergunningsplichtig bouwwerk niet mag worden gebouwd op een zodanig verontreinigd terrein, dat schade of gevaar is te verwachten voor de gezondheid van de gebruikers en het milieu. Ook voor het verkrijgen van een omgevingsvergunning voor het bouwen is het dan ook noodzakelijk dat de kwaliteit van de bodem wordt vastgelegd.

Om aan te tonen dat de kwaliteit van het grondwater en de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik van wonen is het nodig dat er een verkennend bodemonderzoek verricht wordt.

GRS Milieu heeft eind januari 2023 op verzoek van de initiatiefnemers een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd aan de Wadway 27, de locatie van de te restaureren stolpboerderij en aan de Wadway 29 te Spanbroek en aan de Wadway 33. Het doel van het onderzoek was om de milieu hygiënische kwaliteit van de bodem vast te stellen vanwege de aanvraag van een omgevingsvergunning voor verbouw en wijziging van het bestemmingsplan.

Op basis van de onderzoeksresultaten van het verkennende bodemonderzoek op Wadway 27 dient de hypothese verdacht te worden aangenomen. De licht tot sterk verhoogde gehalten in de grond zijn te relateren aan het aanwezige antropogene bronnen in de grond. Het grondwater is licht tot matig verontreinigd met enkele zware metalen en naftaleen. De verhoogde concentratie met barium is naar verwachting van natuurlijke herkomst. Voor de overige verhoogde verontreinigingen is geen aanleiding gevonden. Formeel gelden verhoogde gehalten PAK in de bovengrond (boring 04) als aanleiding voor nader bodemonderzoek.

Middels aanvullend onderzoek van dd. 15 november 2023, is bij bemonstering middels zeven en wegen aangetoond dat de met PAK verontreinigde laag geen bodem betreft. Er is dan ook geen sprake van een ernstig geval van verontreiniging met PAK in de grond. De geanalyseerde monsters van de grond zijn hoogstens licht verontreinigd met PAK.

Uit de resultaten van het verkennende bodemonderzoek op Wadway 29 blijkt dat de hypothese van licht tot matig verhoogde gehalten in de grond als verdacht moet worden beschouwd, vanwege de aanwezigheid van antropogene bronnen zoals baksteen.

Het grondwater is licht verontreinigd met enkele zware metalen. De oorzaak van de verhoogde concentraties is onbekend. Na overleg met de opdrachtgever zijn de matig verhoogde gehalten in de grond nader onderzocht, waarbij de deelmonsters van het mengmonster apart zijn geanalyseerd op de parameter lood. Dit is in overeenstemming met het landelijk beleid dat voorschrijft dat bij een overschrijding van de interventiewaarde of tussenwaarde, vervolg-/naderonderzoek moet worden uitgevoerd door het uitsplitsen van het mengmonster. De onderzoeken zijn als bijlage toegevoegd.

Op basis van de onderzoeksresultaten van het verkennende bodemonderzoek op Wadway 33 dient de hypothese verdacht te worden aangenomen. De licht tot matig verhoogde gehalten in de grond zijn te relateren aan het aanwezige antropogene bronnen in de grond (baksteen). Het aangetoonde matig verhoogde gehalte in de grond is na overleg met de opdrachtgever nader onderzocht. Uit de resultaten van de uitsplitsing blijkt dat in de deelmonsters, op deelmonster 01.1, sterk verhoogde gehalten met lood zijn aangetoond. Formeel gelden verhoogde gehalten loodgehalte aanleiding voor nader bodemonderzoek, echter na contact met het onderzoeksbureau is door de onderzoekers zelf aangegeven dat het achtergrond waarde betreft en veel voorkomt in de directe omgeving.

Aanleiding voor aanvullend onderzoek dd. 14 november 2023 is door de Omgevingsdienst uitgevoerde beoordeling van een eerder uitgevoerde verkennende bodemonderzoek. Doel van het onderzoek is het vaststellen van de spoedeisendheid tot saneren van een verontreiniging met lood en het vaststellen of er sprake is van een verontreiniging ter plaatse van een mogelijk gedempte watergang.

Na beoordeling wordt geconcludeerd dat er een geval van ernstige verontreiniging is, maar de locatie niet met spoed hoeft te worden gesaneerd. Ter plaatse van de voormalige watergang zijn zintuiglijk geen verdachte of bodemvreemde materialen als dempingsmateriaal aangetroffen. Het geanalyseerde grond-mengmonster is niet verontreinigd met een van de onderzochte parameters.

4.4 Luchtkwaliteit

In het Besluit Luchtkwaliteit is indirect een koppeling gelegd met ruimtelijke plannen. Deze koppeling houdt in dat bij het voorbereiden van ruimtelijke plannen, de luchtkwaliteit moet worden betrokken in de afwegingen ten aanzien van een goede ruimtelijke ordening.

Op 11 november 2007 is de Wet Luchtkwaliteit onderdeel van de Wet milieubeheer in werking getreden. Conform deze wetgeving kunnen de plangebieden worden gezien als projecten dat niet in betekende mate zullen bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Op grond van de Regeling "Niet in betekende mate bijdragen" zijn woningbouwprojecten met minder dan 1.500 woningen vrijgesteld van toetsing.

Aangezien deze ontwikkeling van toepassing is op het realiseren van één woning is onderzoek in het kader van de luchtkwaliteit niet nodig. De ontwikkeling zal daarom niet in betekende mate (NIBM) zijn waarmee luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor de beoogde ontwikkeling.

4.5 *Waterhuishouding*

Om het hoofd te kunnen bieden aan de toenemende (kans op) wateroverlast in Nederland als gevolg van verdere inklinking van grond, bodemdaling, zeespiegelstijging en klimaatverandering is op 2 juli 2003 het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW) gesloten tussen het Rijk, de provincies, het Interprovinciaal Overleg (IPO), de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) en de Unie van Waterschappen (UvW). Op 25 juni 2008 is dat akkoord geactualiseerd.

Op provinciaal niveau is de wateropgave vertaald in de vorm van het Provinciaal Waterplan 2006-2010 (Bewust omgaan met water), inmiddels alweer opgevolgd door het Waterplan 2010-2015 (vastgesteld op 16 november 2009). De belangrijkste uitvoeringsinstantie daarbij is het Hoogheemraadschap Hollands-Noorderkwartier, dat diverse uitvoeringsplannen heeft, zoals het Waterbeheersplan 2010-2015 (WBP4), vastgesteld op 14 oktober 2009 door het college van hoofdingelanden.

Voorliggend ruimtelijk plan behelst uitsluitend een functiewijziging van bestaande bebouwing van 'Agrarisch' naar 'Wonen' waarmee het waterschap belang niet zal worden geschaad.

4.6 Flora en fauna

Op grond van de Wet Natuurbescherming (Wnb) is in het kader van een ruimtelijke onderbouwing inzicht nodig in de mogelijke effecten van het plan op de aanwezige ecologische waarden. De Wet Natuurbescherming kent soort bescherming en gebied beschermende wet- en regelgeving. Naast bepalingen in de Wnb kunnen gebieden ook beschermd worden onder de Wet op de ruimtelijke ordening (Wro) als onderdeel van het Natuurnetwerk Nederland, voorheen de Ecologische hoofdstructuur (EHS) of als Provinciaal aangewezen Weidevogelleefgebied of belangrijk weidevogelgebied. De ontwikkeling vindt niet plaats in het open landschap maar binnen bestaand bebouwd gebied. Gezien de ligging van het voorgenomen plan is geen sprake van een mogelijk negatief effect op de Provinciale Beschermde Landschap of de Weidevogelsleefgebied. Aantasting van het gebied of haar functioneren is uitgesloten.

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is een landelijk netwerk van bestaande en nog te realiseren natuurgebieden. Het is bedoeld om de biodiversiteit in Nederland te behouden en zo mogelijk te verhogen. Het NNN is planologisch verankerd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (Ministerie van Infrastructuur en Milieu, 2012) en op provinciaal niveau in de Provinciale Structuurvisie en bijbehorende Provinciale Ruimtelijke Verordening (Provincie Noord-Holland, 2017).

Omgevingsvergunningen die afwijken van een bestemmingsplan mogen geen nieuwe activiteiten in het NNN mogelijk maken, die per saldo leiden tot significante aantasting van de wezenlijke kenmerken en waarden of tot vermindering van het oppervlak van het NNN, of van de samenhang binnen het NNN (lid 3), tenzij er een groot openbaar belang is en reëel alternatieven ontbreken (het 'nee-tenzij' beginsel).

Begin januari 2023 is in opdracht van initiatiefnemers een ecologische quickscan verricht naar de aanwezige flora en fauna. Hierbij is aangetoond dat het restaureren van de bestaande stolpboerderij aan de Wadway nr. 29 in Spanbroek geen negatieve effecten zal hebben op broedvogels of andere beschermde diersoorten. Voor huisnummer 27 en 33 zal enkel de bestemmingsplan-aanduiding veranderen, terwijl de gebouwen en de omgeving onveranderd blijven. Een ontheffing volgens de Wet natuurbescherming is niet nodig, evenals voor andere natuurwaarden. De mogelijke effecten zijn samengevat in onderstaande tabel. Het is raadzaam om de conclusie van het rapport te laten bevestigen door het bevoegd gezag voor de omgevingsvergunning (Gemeente Opmeer). Het rapport kan ter beoordeling worden voorgelegd aan de provincie Noord-Holland, maar dit is niet verplicht omdat negatieve effecten zijn uitgesloten en er mogelijk speciale maatregelen worden genomen om enkele diersoorten te bevorderen na de werkzaamheden.

Het ecologisch onderzoek toont aan dat er geen belemmeringen te verwachten zijn van de beoogde ontwikkeling voor de aanwezige flora en fauna. Het onderzoek is als bijlage toegevoegd

Om te toetsen of het gebruik van nieuwe objecten negatieve invloed heeft op nabijgelegen Natura 2000-gebieden ten behoeve van stikstofdepositie of stikstofgevoelige habitats kan een berekening uitgevoerd voor de vergunningverlening in het kader van de Wet natuurbescherming (Wnb) middels de Aerius Calculator. In beginselen mag ten gevolge van de uitspraak geen sprake zijn van een significante toename. Sinds 1 juli 2021 is dit alleen nodig voor de nieuwe gebruiksfase en niet meer voor kortdurende sloop- en bouwphase. Voorliggend ruimtelijk plan behelst de functiewijziging van reeds bestaande bebouwing van 'Agrarisch' naar 'Wonen' en het legaliseren van het gebruik als woning. Er worden geen nieuwe woningen gebouwd.

4.7 Cultuurhistorie en archeologie

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is bepaald dat in een ruimtelijk plan een beschrijving opgenomen moet worden van de manier waarop met de aanwezige cultuurhistorische waarden rekening is gehouden. Denk aan aanwezige monumenten, historische gebieden, kenmerkende (straat)-beelden en landschapselementen. Bij het maken van plannen kan ook (weer) rekening gehouden worden met al deze elementen die er vroeger wel waren maar nu niet meer. Een bijzonder onderdeel van cultuurhistorie is archeologie.

Cultuurhistorie

Het belang van cultuurhistorie is wettelijk vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening. Het Besluit geeft aan dat "een beschrijving van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden" in de ruimtelijke onderbouwing opgenomen moet worden. Het voornaamste doel hiervan is om het cultuurhistorische karakter van Nederland op gebiedsniveau te behouden en te versterken.

In hoofdstuk 2 het Ruimtelijk kader en planbeschrijving is de ontstaansgeschiedenis van de locatie kort beschreven in context van de omgeving.

Archeologie

Het Europees verdrag inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed (het verdrag van Valletta) is ingevoerd middels een wijziging van de Monumentenwet (Wet op de archeologische monumentenzorg, WAMZ) die op 1 september 2007 in werking is getreden. Het Verdrag heeft tot doel om archeologie te laten fungeren als inspiratiebron en toevoeging van kwaliteit aan de ruimtelijke ontwikkeling van stad en land, ook wel culturele planologie genoemd. Hiermee wordt tot uitdrukking gebracht dat het archeologisch onderzoek en de juridisch – planologische vertaling daarvan een volwaardige plaats heeft gekregen in het planologisch afwegingsproces.

De WAMZ gaat uit van: het zoveel mogelijk bewaren van archeologische waarden in de bodem, het bevorderen van een in een zo vroeg mogelijk stadium van ruimtelijke ordening rekening houden met archeologische waarden en het principe “de verstoorder betaald” voor het archeologisch onderzoek en de eventuele opgraving.

De WAMZ kent drie verschillende regimes:

1. voor mer. plichtige projecten;
2. voor het bouwen en uitvoering van werken in het kader van bestemmingsplannen en afwijkingsprocedures;
3. voor ontgrondingen.

In de Erfgoedwet stellen het Rijk en de provincie dat in het ruimtelijk beleid zorgvuldig met het archeologisch erfgoed moet worden omgegaan. Voor gebieden waar archeologische waarden voorkomen of waar reële verwachtingen bestaan dat er ter plaatse archeologische waarden aanwezig zijn, dient voorafgaand aan bodemingrepen archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd. In 2006 heeft Gedeputeerde Staten van Noord-Holland het beleidskader Landschap en Cultuurhistorie vastgesteld.

Bij nieuwe ontwikkelingen dienen archeologische terreinen zoveel mogelijk behouden te blijven en ingepast te worden in de nieuwe ruimtelijke structuur. Voorliggende ontwikkeling behelst een functiewijziging van bestaande bebouwing van ‘Agrarisch’ naar ‘Wonen’ en het legaliseren van het gebruik voor wonen van een tweetal bestaande Stolpboerderij en een naast gelegen woning. Er worden geen nieuwe woningen gebouwd.

4.8 Externe veiligheid

Externe veiligheid betreft het risico dat aan bepaalde activiteiten verbonden is voor niet bij de activiteit betrokken personen. Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het voorkomen en beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en van risicovol transport (o.a. van gevaarlijke stoffen).

Het gaat daarbij om de bescherming van individuele burgers en groepen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen of omstandigheden. Risicobronnen kunnen onderscheiden worden in risicovolle inrichtingen (onder andere lpg.-tankstations), vervoer van gevaarlijke stoffen (via wegen, spoorwegen, waterwegen) en leidingen (o.a. aardgas, vloeibare brandstof en elektriciteit).

Om voldoende ruimte te scheppen tussen risicobron en de personen of objecten die risico lopen (kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten) moeten vaak afstanden in acht worden genomen. Ook ontwikkelingsmogelijkheden die ingrijpen in de personendichtheid kunnen om onderzoek vragen.

Bij externe veiligheid wordt onderscheid gemaakt in het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de kans dat een persoon die (onafgebroken aanwezig en onbeschermd) op een bepaalde plaats overlijdt als gevolg van een calamiteit met een inrichting of een transportmodaliteit.

Het GR bestaat uit de cumulatieve kans per jaar dat een groep van een bepaalde omvang overlijdt als gevolg van een calamiteit met een inrichting of een transportmodaliteit.

Voor bepaalde risicovolle bedrijven geldt het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Hierin zijn de risiconormen voor externe veiligheid met betrekking tot bedrijven met gevaarlijke stoffen wettelijk vastgelegd. Het Besluit heeft tot doel zowel individuele burgers (plaatsgebonden risico) als groepen burgers (groep gebonden risico) een minimum beschermingsniveau te bieden tegen een ongeval met gevaarlijke stoffen. Om dit doel te bereiken verplicht het besluit gemeenten en provincies in het kader van de Wet milieubeheer en de Wet op de ruimtelijke ordening afstand te houden tussen gevoelige objecten (zoals woningen) en risicovolle bedrijven.

De locatie van voorliggende ontwikkeling aan de Wadway 27, 29 en 33 in Spanbroek bevindt zich niet binnen het invloedsgebied van een risicovolle activiteit (transportroute). Externe veiligheid vormt dan ook belemmering voor deze beoogde ontwikkeling.

4.9 Verkeer en parkeren

Verkeer:

Voorliggend ruimtelijk plan behelst uitsluitend een functiewijziging van bestaande bebouwing van 'Agrarisch' naar 'Wonen'. De verkeerskundige gevolgen blijven onveranderd en vormen geen belemmering voor de doorstroming van de Wadway in Spanbroek.

Parkeren:

Het parkeren van de bewoners zal onveranderd geschieden op het eigen terrein en in de daarvoor gecreëerde openbare ruimte langs de Wadway in Spanbroek.

4.10 Kabels en leidingen

Relevante kabels en leidingen voor de planologie zijn: transportleidingen voor gevaarlijke stoffen, gastransport-, watertransport- en rioolpersleidingen met een regionale functie en optisch vrije paden.

Voorliggend ruimtelijk plan behelst uitsluitend een functiewijziging van bestaande bebouwing van 'Agrarisch' naar 'Wonen' en het legaliseren van het gebruik als woning. Er zullen geen grondroerende werkzaamheden plaatsvinden waardoor geen KLIC-melding noodzakelijk is.

4.11 Duurzaamheid

Het Europees beleid is erop gericht dat nieuwe gebouwen na 2020 geen of heel weinig energie gebruiken. De energie die nog nodig is moet in belangrijke mate afkomstig zijn uit hernieuwbare bronnen. Dit is vastgelegd in de herziende Europese richtlijn EPBD uit 2010. In 2013 is het Energieakkoord van kracht geworden. De gemeenten onderschrijven de voorwaarden uit het Energieakkoord; aan energiebesparing en duurzame energie is een belangrijke rol toegekend; besparing van het energieverbruik met gemiddeld 1,5% per jaar.

Een toename van het aandeel hernieuwbare energieopwekking van 4,5% in 2013 naar 14% in 2020 en een verdere stijging van dit aandeel naar 16% in 2023. Om resultaten te boeken en om innovatie te stimuleren is de energieprestatie-coëfficiënt voor nieuwe woningen in het Bouwbesluit (wettelijk kader) in 2015 aangescherpt van 0,6 naar 0,4. Richting 2020 wordt toegewerkt naar "Bijna Energie Neutrale Gebouwen" (de BENG).

Aandacht voor duurzaamheid betekent expliciete aandacht voor een gezond, leefbaar binnenmilieu van de woningen, beperkingen van de negatieve gevolgen voor mens en milieu en beperkingen van de woonlasten (energierekening) op termijn.

Voorliggend ruimtelijk plan behelst de functiewijziging van bestaande bebouwing van 'Agrarisch' naar 'Wonen' en het legaliseren van het gebruik als woning. Er worden geen nieuwe woningen gebouwd.

4.12 *Spruitzone bestrijdingsmiddelen*

Het EU-beleid beïnvloedt en bepaalt het Nederlandse gewasbeschermingsbeleid sterk. Er zijn twee EU-verordeningen en twee EU-richtlijnen opgesteld met betrekking tot gewasbeschermingsmiddelen, die de kern vormen van het gewasbeschermingsbeleid. Er bestaat momenteel geen Nederlandse wetgeving die de minimale afstanden tussen gevoelige functies en percelen met open teelt waarop gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt, beschrijft. In de praktijk is er een vuistregel ontstaan die uitgaat van een afstand van 50 meter tussen de betreffende agrarische gronden en woningen, maar er is geen wetenschappelijk bewijs voor deze afstand.

De 50-meter spuitvrije zone vanaf woningen is bedoeld voor fruitbomen, waarbij gewasbeschermingsmiddelen niet alleen neerwaarts worden gespoten, maar ook zij- en opwaarts worden gespoten.

Op de agrarische gronden grenzend aan de locatie van dit plan zijn volgens het vigerende bestemmingsplan bestemd voor 'de uitoefening van akkerbouwbedrijven met een grondgebonden agrarische bedrijfsvoering, niet zijnde permanente bollenteelt, of een champignon- of witlofkwekerij;'. Fruitbomen zijn niet toegestaan.

Op de achtergelegen percelen is genoeg ruimte om de 50 m spuitvrije zone te realiseren. Er zal een agrarische 'bufferzone' gemaakt worden om agrarische werkzaamheden niet te hinderen. De agrarische 'bufferzone' zal gemeten vanaf de overzijde van de sloot en 1,5 m vanaf de slootkant 50 m over het perceel van initiatiefnemers vallen en aansluiten op bestaande spruitzones van omliggende woonbestemmingen. De 50 m lijn zal de grens vormen tussen de woonbestemming en de agrarische bestemming.

4.13 *Milieueffectrapportage*

Met ingang van 16 mei 2017 is de regelgeving voor de MER en MER-beoordeling gewijzigd met daarin een nieuwe procedure voor de vormvrije MER-beoordeling. Gemeenten zijn thans verplicht om voor een ontwerp-bestemmingsplanfase een expliciet beslissing te nemen over het al dan niet opstellen van een milieueffectrapport (MER). Zo moet worden aangegeven of wel of geen MER nodig is, gelet op de kenmerken van het project, de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële (milieu)effecten en mogelijke mitigerende maatregelen.

Beleid en normstelling

In onderdeel C en D van de bijlage bij het Besluit-MER is aangegeven welke activiteiten in het kader van het omgevingsvergunning plan mer-plichtig, project mer-plichtig of MER-beoordelingsplichtig zijn. Voor deze activiteiten zijn in het Besluit-MER-drempelwaarden opgenomen.

Daarnaast dient het bevoegd gezag bij de betreffende activiteiten die niet aan de bijbehorende drempelwaarden voldoen, na te gaan of sprake kan zijn van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu, gelet op de omstandigheden als bedoeld in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling.

Deze omstandigheden betreffen:

- De kenmerken van de projecten;
- De plaats van de projecten;
- De kenmerken van de potentiële effecten.

In het Besluit milieueffectrapportage is opgenomen dat de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject MER-beoordelingsplichtig is in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op een oppervlakte van 100 hectare of meer of een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat (Besluit milieueffectrapportage, Bijlage onderdeel D11.2).

Dit bestemmingsplan beschrijft onder welke voorwaarden afgeweken kan worden van het bestemmingsplan om een bouwvlak te realiseren voor een nieuwe woning op het perceel aan de Wadway 27, 29 en 33 in Spanbroek. Opgemerkt dient te worden dat voor activiteiten die niet aan de bijbehorende drempelwaarden voldoen, toch dient te worden nagegaan of er sprake kan zijn van belangrijke gevolgen voor het milieu.

Uit de uitgevoerde onderzoeken naar de omgevingsaspecten en waarvan de resultaten zijn weergegeven in hoofdstuk 4 kan het volgende worden geconcludeerd:

- Voor het milieuthema Akoestiek heeft het bevoegde gezag een selectiebesluit genomen over de omgang met eventuele aanwezige archeologische waarde in het plangebied.
- Voor het milieuthema Bodemsituatie is voor de percelen Wadway 27, 29 en 33 bodemonderzoek verricht. In verkennend onderzoek zijn 'verdachte stoffen aangetroffen, echter in het aanvullende onderzoek is middels monsters aangetoond dat ter plaatse hoogstens sprake was van lichte verontreiniging, waarmee het aspect bodem geen belemmering vormt voor de beoogde ruimtelijke ontwikkeling.

- Voor het milieuthema flora en fauna is ecologisch onderzoek verricht waarbij aan is getoond dat de beoogde ontwikkeling geen belemmeringen vormt voor de aanwezige flora en fauna.

Gelet op de kenmerken van het plan zoals het kleinschalige karakter in vergelijking met de drempelwaarden uit het Besluit-MER, de plaats van het plan en de kenmerken van de potentiële effecten zullen geen belangrijke negatieve milieugevolgen optreden. Onderdeel van de ruimtelijke onderbouwing is de aanmeldingsnotitie MER. Hiermee is aangetoond dat geen milieueffectrapportage nodig is.

5 JURIDISCHE OPZET

5.1 Algemeen

In vorige hoofdstukken is de gewenste ruimtelijke ontwikkeling voor de ontwikkelingslocatie geschetst. De gemeentelijke overheid heeft twee belangrijke mogelijkheden om richting te geven aan deze ontwikkelingen. Zij kan zelfinitiatieven nemen op terreinen die tot haar takenpakket behoren (zoals aanleg en onderhoud van straten en plantsoenen) en daarnaast kan zij wettelijke middelen gebruiken om regelend op te treden. De Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) geven hierbij het bestemmingsplan als instrument aan de gemeente. In het bestemmingsplan moet aan ieder stuk grond een bepaalde bestemming (en omschrijving van het toegestane gebruik) worden gegeven. Uitgangspunt hierbij voor dit bestemmingsplan is het op een zodanige manier inpassen van de nieuwe ontwikkelingen dat recht wordt gedaan aan de aanwezige kwaliteiten van het gebied.

De planregels zijn opgesteld conform de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP).

Verbeelding

De verbeelding is een digitale kaart, waarop bestemmingen en aanduidingen zijn weergegeven. Aanduidingen worden gebruikt om bepaalde zaken specifiek te regelen, bijvoorbeeld in de vorm van gebiedsaanduidingen, bouwaanduidingen, bouwvlakken, functie-aanduidingen etc.

Voor de analoge verbeelding van het bestemmingsplan en voor de vaststelling van het bestemmingsplan is door de Wet basisregistratie grootschalige topografie uit 2016, de Basisregistratie Grootchalige Topografie (de BGT kaart) verplicht. Daar waar een verschil is tussen de digitale en de analoge verbeelding, is de digitale versie leidend.

Regels

De planregels zijn standaard onderverdeeld in vier hoofdstukken.

- Hoofdstuk I: Inleidende regels, deze bevatten de begrippen en wijze van meten;
- Hoofdstuk II: Bestemmingsregels, dit zijn de verschillende bestemmingen op alfabetische volgorde. De regels bevatten een bestemmings-omschrijving en regels voor het bouwen en het gebruik.
- Hoofdstuk III: Algemene regels, dit zijn regels die gelden voor alle bestemmingen. Dit zijn onder meer (mogelijke) flexibiliteitsbepalingen in de vorm van wijzigings- en afwijkingsbevoegdheden.
- Hoofdstuk IV: Overgangs- en slotbepalingen.

5.2 Juridische vormgeving

Nadat in de vorige paragraaf in algemene trekken het juridisch profiel van het bestemmingsplan is aangegeven, worden hieronder de bestemmingen en andere artikelen specifiek beschreven.

Voorliggend bestemmingsplan bevat de volgende bestemmingen:

- *Agrarisch*; deze bestemming is bedoeld voor de uitoefening van agrarische bedrijven waar geen sprake is van bijzondere waarden.
- *Water*: de bestemming Water is toegekend aan het in het plangebied aanwezige water dat een functie voor de waterhuishouding heeft. Alle werkzaamheden die aan een watergang worden uitgevoerd, behalve het normale onderhoud, zijn daarnaast ontheffingsplichtig op grond van de keur van het waterschap. Het is verboden zonder ontheffing op grond van de keur werkzaamheden uit te voeren.
- *Wonen*: deze bestemming is opgenomen voor de toekomstige woonpercelen. De bouw- en gebruiksregels sluiten aan op de regels van het bestemmingsplan 'Landelijk Gebied Opmeer 2014'.
- *Waarde – Archeologie 2 (dubbelbestemming)*: Deze dubbelbestemming is opgenomen ter bescherming van aanwezige of naar verwachting aanwezige archeologische waarden. Voor het bouwen van bouwwerken die de aangegeven grenzen overschrijden, namelijk dieper dan 40 cm beneden peil en tevens met een oppervlakte van meer dan 500 m², moet een archeologisch rapport worden overlegd, waaruit blijkt dat de aanwezige archeologische waarden niet wezenlijk worden geschaad.
- *Waarde – Archeologie 4 (dubbelbestemming)*: Deze dubbelbestemming is opgenomen ter bescherming van aanwezige of naar verwachting aanwezige archeologische waarden. Voor het bouwen van bouwwerken die de aangegeven grenzen overschrijden, namelijk dieper dan 40 cm beneden peil en tevens met een oppervlakte van meer dan 2.500 m², moet een archeologisch rapport worden overlegd, waaruit blijkt dat de aanwezige archeologische waarden niet wezenlijk worden geschaad.

6 UITVOERBAARHEID

Wettelijk gezien bestaat de verplichting om inzicht te geven in de uitvoerbaarheid-aspecten van een bestemmingsplan. In dat verband wordt onderscheid gemaakt tussen de economische- en de maatschappelijke uitvoerbaarheid.

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Het betreft hier een ontwikkeling waarbij het risico geheel door de eigenaren en initiatiefnemers van dit plan wordt gedragen. Op 1 juli 2008 is de Wet ruimtelijke ordening inwerking getreden. Doel van de wet is een goede regeling voor het kostenverhaal. De gemeente zal de kosten van de procedure verhalen via het heffen van leges. Daarom zal tussen initiatiefnemers en de gemeente een anterieure overeenkomst aangegaan moeten worden en is het vaststellen van een exploitatieplan geen verplichting. Indien een belanghebbende schade lijdt of zal lijden ten gevolge van dit ruimtelijk besluit kan een verzoek tot planschadevergoeding worden ingediend. Dit verzoek moet ingediend worden binnen vijf jaar nadat de desbetreffende bepaling van het ruimtelijk besluit onherroepelijk is geworden. Het college van B&W van de gemeente Opmeer kan vervolgens op grond van artikel 6.1 van de Wet Ruimtelijke Ordening een belanghebbende een schadevergoeding toewijzen naar redelijkheid en billijkheid. Hiertoe zal een planschadeovereenkomst worden gesloten met de gemeente waarbij initiatiefnemers van dit plan verantwoordelijk zullen worden gesteld voor eventuele planschade.

Op grond van het voorgaande kan worden geconcludeerd dat de economische en financiële uitvoerbaarheid van het project voldoende is gegarandeerd.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het ontwerp van dit bestemmingsplan zal ter inzage worden gelegd. Daarnaast zal het plan voorgelegd worden aan de betrokken diensten en instanties als bedoeld in het overleg ex artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening. Hieronder zullen de reacties weergegeven en beantwoord worden.