

-concept-

Gemeente **O P M E E R**

Ruimtelijke onderbouwing

ex. art. 2.12 Wabo

t.b.v. een omgevingsvergunning voor een afwijking van het
bestemmingsplan

Project:

“Woonhuis, Groene Wuiver 7, Hoogwoud”

Versie:

23 juli 2013

TOELICHTING

Inhoud

1.	Inleiding	1.
2.	Omschrijving nieuwe ontwikkeling	2.
2.1	De bestaande situatie	2.
2.2	De stedenbouwkundige structuur	2.
2.3	De nieuwe situatie	2.
2.4	Het bouwplan	4.
3.	Ruimtelijk beleidskader	5.
3.1	Rijksbeleid/Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	5.
3.2	Provinciaal beleid	6
3.2.1	Relatie met de Wro	6.
3.2.2	Structuurvisie NH 2040	6.
3.2.3	Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie	7.
3.3	Gemeentelijk beleid	10.
3.3.1	Structuurvisie Opmeer	10.
3.3.2	Archeologische Beleidsadvieskaart	10.
3.3.3	Bestemmingsplan	11.
3.3.4	De Nota 'Beleidsnotities Woondoeleinden'	12.
4.	Beeldkwaliteit	13.
4.1	Beeldkwaliteit als onderdeel van provinciaal ruimtelijk beleid	13.
4.2	De gemeentelijke welstandsnota	14.
5.	Milieubeperkingen en omgevingsaspecten	14.
5.1	Milieu	14.
5.1.1	Bodem en grondwater	14.
5.1.2	Watertoets	14.
5.1.3	Bedrijven en milieuzonering	15.
5.1.4	Geluid	15.
5.2	Verkeersaspecten	15.
5.3	Luchtkwaliteit	15.
5.4	Externe veiligheid	16.
5.5	Leidingen	16.
5.6	Cultuurhistorie / Archeologie	16.
5.7	Natuurwaarden / Habitatrichtlijn -Vogelrichtlijn / Flora en Fauna	17.
5.8	Duurzaamheidsaspecten	18.
6.	Uitvoerbaarheid	18.
6.1	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	18.
6.1.1	Wettelijk vooroverleg ex. art. 3.1.1. Bro	18.
6.1.2	Tervisielegging ontwerp	18.
6.1.3	Verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad	18.
6.2	Economische/financiële uitvoerbaarheid	18.
Bijlage 1	Samenvatting en conclusies bodemonderzoek	

1. Inleiding

██████████ Groene Wuiver 7, 1718 LM Hoogwoud, eigenaar van de aldaar gevestigde kwekerij, is voornemens op het erf de bestaande bedrijfswoning te vervangen door een nieuw te bouwen bedrijfswoning in de vorm van een stolp. Aanvrager wenst met zijn gezin en zijn moeder één huishouden te voeren in de te realiseren stolp.

De gronden zijn kadastraal bekend als gemeente Opmeer, **sectie .. nummer**



afb. 1 ligging planlocatie in groter verband

De vigerende stedenbouwkundige regeling betreft het bestemmingsplan “Buitengebied Hoogwoud”, vastgesteld door de raad van Opmeer d.d. 11 september 1997 en goedgekeurd door GS d.d. 28 april 1998.

De bestemming van de gronden is “Kwekerij (Kw)”, waarbij een bouwperceel is aangegeven ruim om de bestaande gebouwen heen (zie **afb. 13**).

De nieuwe locatie is weliswaar binnen het aangegeven bouwperceel gesitueerd, maar de omvang van de nieuwe bedrijfswoning is meer dan in het bestemmingsplan is toegestaan. Dit betreft derhalve een strijdigheid met het vigerende bestemmingsplan.

Er is echter een nota ‘*Beleidsnotities Woondoeleinden*’ opgesteld, bestaande uit de nota ‘*Gebruiksmogelijkheden voormalige agrarische bedrijfsbebouwing*’, vastgesteld 24 januari 2006, de nota ‘*Stolpenbeleid*’, eveneens vastgesteld 24 januari 2006 en de nota ‘*Vergroten woningen in het buitengebied*’, vastgesteld 13 maart 2007 (zie ook paragraaf 3.3.4). Hierin zijn als aanvulling en nader specificatie van de ruimtelijke uitgangspunten van het bestemmingsplan aanvullende mogelijkheden geformuleerd voor woningbouw in het buitengebied van de gemeente Opmeer. Die maken het mogelijk om medewerking te verlenen aan de nu voorgestelde vervangende nieuwbouw van een dienstwoning in een stolpvorm. Hiervoor dient echter een passende procedure te worden gevolgd.

Planologische regeling

Voor een passende planologische regeling wordt een procedure ex art. 6.5 van het Besluit omgevingsrecht (**Bor**) gevolgd.

Als onderdeel van de procedure dient een “goede ruimtelijke onderbouwing” (ex. artikel 2.12 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (**Wabo**)) te worden opgesteld, waarin het plan en de beleidsmatige en ruimtelijk- stedenbouwkundige afwegingen ten behoeve van de realisering van het plan dienen te zijn verwoord.

Het voorliggende document voorziet in deze vereisten.

2. Omschrijving nieuwe ontwikkeling

2.1. De bestaande situatie

De planlocatie is onderdeel van het 'landelijk lint' Groene Wuiver, één van de dun bebouwde wegen die kenmerkend zijn in Opmeer. De kwekerij bestaat uit een efficiënte, rechthoekige verkaveling van kweekpercelen ter weerszijden van een ontsluitingspad, met aan de oostzijde een strook kassen en aan de westzijde de bedrijfswoning en schuur (**afb. 2**).

De bedrijfsontsluiting is aan de noordzijde van de bedrijfsbebouwing gelegen; het woonhuis heeft een eigen oprit met parkeergelegenheid vanaf de Groene Wuiver.



afb. 2 De structuur en inrichting van de kwekerij

2.2 De stedenbouwkundige structuur

De stedenbouwkundige structuur van het gebied betreft 'open landschap' met een regelmatige strokenverkaveling; de Groene Wuiver is hierin een ontginningsas met beperkte, aanliggende bebouwing aan de zuidzijde. De agrarische vestigingen en plattelandswoningen liggen ruim tot ver uit elkaar en daar tussen domineert het landschap.

De bebouwing ligt op enige afstand vanaf de weg en heeft – met de aanwezige variatie - overwegend een eenvoudige hoofdvorm en een ambachtelijk- traditionele karakteristiek.

2.3 De nieuwe situatie

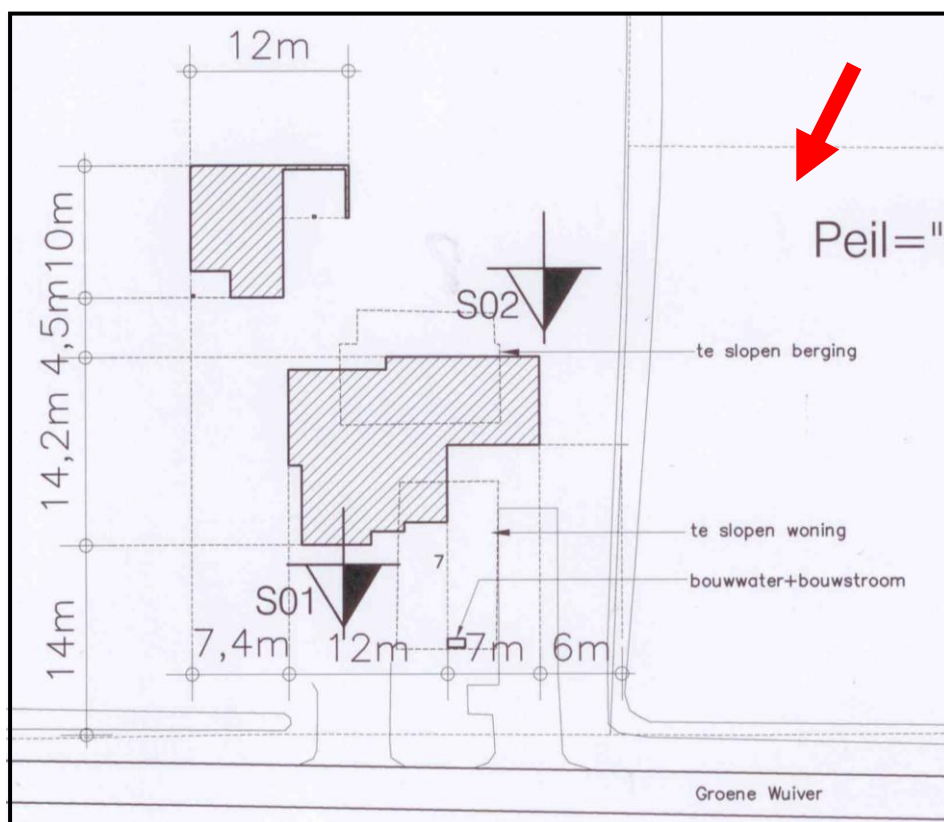
Overeenkomstig de mogelijkheid die gegeven wordt in het aangepaste ruimtelijke beleid inzake het wonen in het landelijke gebied (zie paragraaf 3.3.4) is de nieuwe bedrijfswoning ca. 7,00 m' meer naar achteren gesitueerd ten opzichte van de bestaande bedrijfswoning.

De nieuwe woning is aanmerkelijk forser is, zodat een grotere afstand tot de weg tot een betere inpassing en representatie zal leiden (gewenste 'solitaire' positie van de stolp).

De afstand tot de weg varieert hierbij van ca. 16,50 m' tot ca. 24,00 m'.



afb. 3 De locatie van de oude bedrijfswoning c.a. aan de Groene Wuiver 7



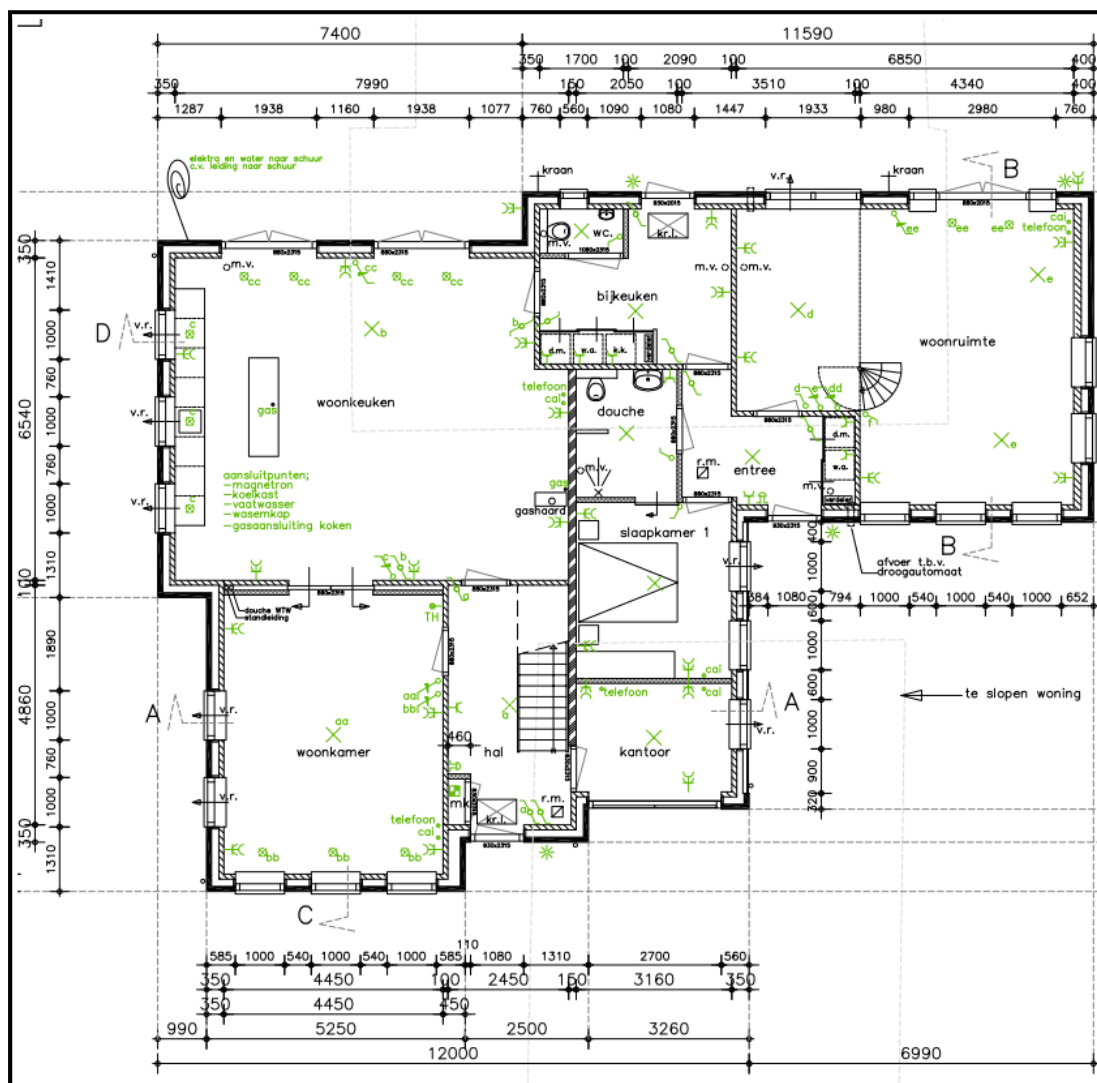
afb. 4. De nieuwe situatie (oude situatie gestippeld) (NB ; noordpijl..)

2.4. Het bouwplan

Het door de initiatiefnemers gewenste woonprogramma en de in de nota “Beleidsnotities Woondoeleinden” aangegeven mogelijkheden hebben de keuze doen vallen voor een stolpvorm voor de nieuwe bedrijfswoning.

De stolp vorm heeft de mogelijkheid qua ruimte om met het gezin van de aanvrager en zijn moeder één huishouden te vormen.

Op de verdieping van het hoofdvolume zijn 3 slaapkamer, een badkamer en een hobbykamer aanwezig; boven de woonruimte in de ‘staart’, is een bergzolder aanwezig.



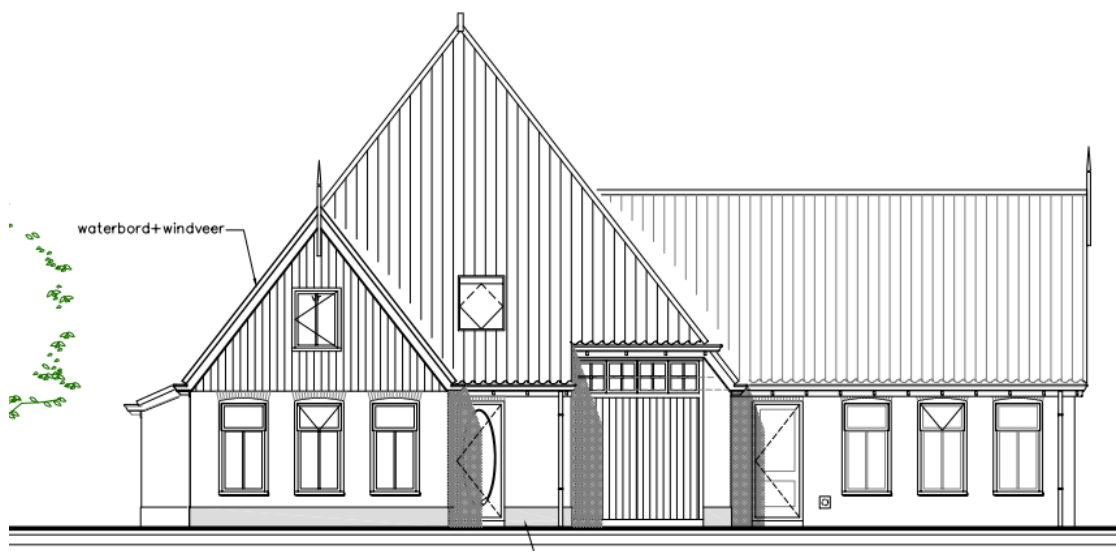
afb. 5 plattegrond beganegrond nieuwe stolpwoning

De goothoogte is ca. 3,00 m' en de bouwhoogte is ca. 10,50 m'.

In het ontwerp zijn meerdere referenties naar de historische organisatie van de stolpboerderij aangebracht in de vorm van een 'dars', een 'stalgevel' met houten bekleding, een 'voorend' en een 'staart'. Waar mogelijk zijn traditionele detaillering aangehouden.

De gevels zijn opgetrokken in rood- genuanceerd metselwerk met een plint van licht stucwerk. De dakbedekking bestaat uit keramische pannen in een antracietkleur.

De kozijnen en ramen hebben een crème- kleurige afwerking; de deuren zijn 'monumenten'- groen.



afb. 6 de naar de weg gekeerde gevel



afb. 7 rechterzijgevel van de nieuwe stolpwooning

3. Ruimtelijk beleidskader

De ingreep betreft de vervangende nieuwbouw van een dienstwoning bij een agrarische bedrijf, met een specifieke hoofdvorm, t.w. een stolpvorm.

3.1 Rijksbeleid / Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

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

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte - opgesteld door het ministerie van Infrastructuur en Milieu - is qua sturingsfilosofie een logisch vervolg op c.q. een nadere uitwerking van de Nota Ruimte en geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en is de 'kapstok' voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties.

Het Rijk neemt verantwoordelijkheid voor kernopgaven en kerngebieden waar investeringen met rijksmiddelen op nationale schaal in beginsel het meest renderen.

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

Daarnaast wordt (boven)lokale afstemming en uitvoering van verstedelijking overgelaten aan (samenwerkende) gemeenten binnen provinciale kaders. Afspraken over percentages voor binnenstedelijk bouwen, Rijksbufferzones en doelstellingen voor herstructurering laat het Rijk los. Alleen in de stedelijke regio's rondom de mainports (Amsterdam c.a. en Rotterdam c.a.) zal het Rijk afspraken maken met decentrale overheden over de programmering van de verstedelijking.

Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen neemt het Rijk enkel nog een 'ladder' voor duurzame verstedelijking op (gebaseerd op de 'SER-ladder'). In het mobiliteitsbeleid komt de gebruiker centraal te staan en wordt de samenhang tussen de verschillende modaliteiten en tussen ruimtelijke ontwikkeling en mobiliteit versterkt. Hierdoor ontstaat er ruimte voor regionaal maatwerk.

Hiermee wordt duidelijk aangegeven dat het beoordelings- en afwegingsproces inzake initiatieven / projecten van de onderhavige aard en omvang volledig behoort tot het beleidsniveau van de provincie en/of de gemeente.

3.2 *Provinciaal beleid*

3.2.1 *Relatie met de Wro*

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

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

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

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

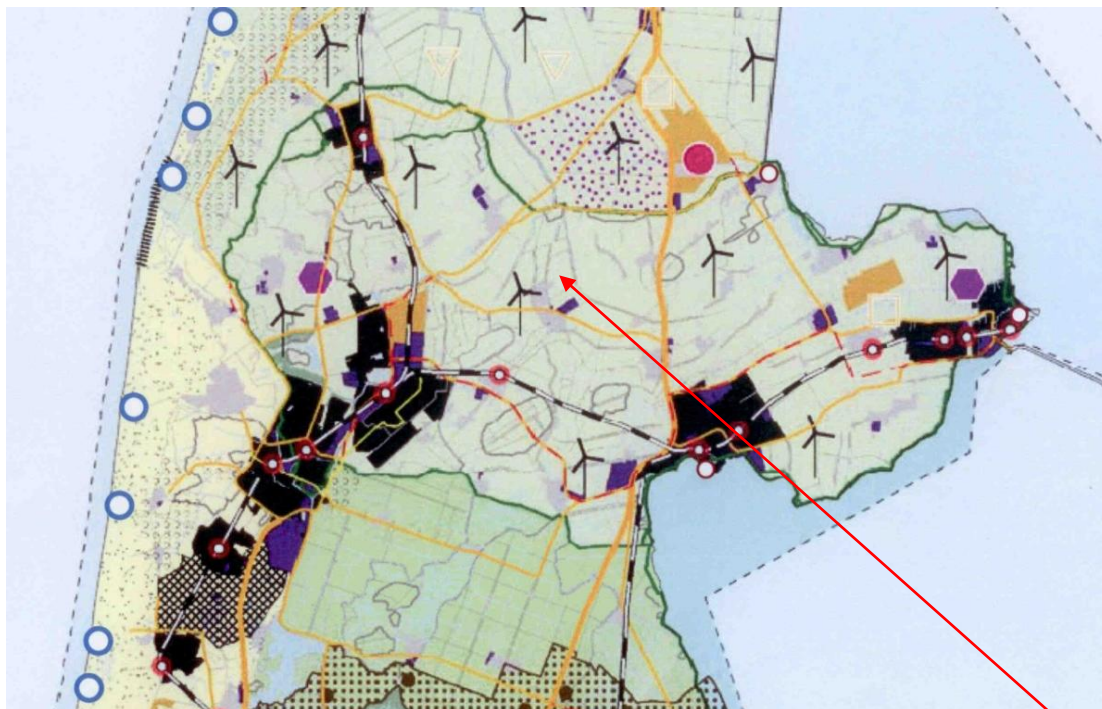
3.2.2 *Structuurvisie NH 2040*

De "Structuurvisie Noord-Holland 2040" - '*Kwaliteit door veelzijdigheid*', is op 21 juni 2010 door Provinciale Staten vastgesteld.

In de structuurvisie zijn de uitgangspunten en de sturingsfilosofie uit het "Ontwikkelingsbeeld Noord-Holland Noord" (Het voormalige Streekplan), overgenomen. Uitgangspunt voor 2040 is "*kwaliteit door veelzijdigheid*".

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

Gelet op deze doelstelling heeft de provincie drie provinciale hoofdbelangen aangewezen, die gezamenlijk de ruimtelijke hoofddoelstelling vormen van de Provincie, te weten: *Ruimtelijke kwaliteit*, *Duurzaam ruimtegebruik* en *Klimaatbestendigheid*.



afb. 8 de planlocatie op een uitsnede van de totaalkaart Structuurvisie 2040

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

Om de provinciale belangen door te laten dringen tot op het gemeentelijke niveau heeft de Provincie de '*Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie*' (PRVS) opgesteld; hierin zijn bindende aanwijzingen/regels geformuleerd om in de gemeentelijke bestemmingsplan te verwerken (zie hierna).

3.2.3 *Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie*

Deze verordening is eveneens op 21 juni 2010 door Provinciale Staten vastgesteld. Hierin wordt een aantal algemene regels vastgesteld omtrent de inhoud van en de toelichting op bestemmingsplannen over onderwerpen in zowel het landelijk als het bestaand bebouwd gebied van Noord-Holland waar een provinciaal belang mee gemoeid is.

In de verordening zijn regels voor zowel het bestaand bebouwd gebied als het landelijk gebied, regels voor *uitsluitend* het bestaand bebouwd gebied en regels voor *uitsluitend* het landelijk gebied.

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

Relevant voor de onderhavige planlocatie is, dat deze is gelegen in een gebied dat is aangegeven als 'Productielandschappen' (ruim baan voor landbouwproductie; geen verdere verstedelijking zonder ontheffing van GS buiten **bestaand bebouwd gebied** (BBG)).

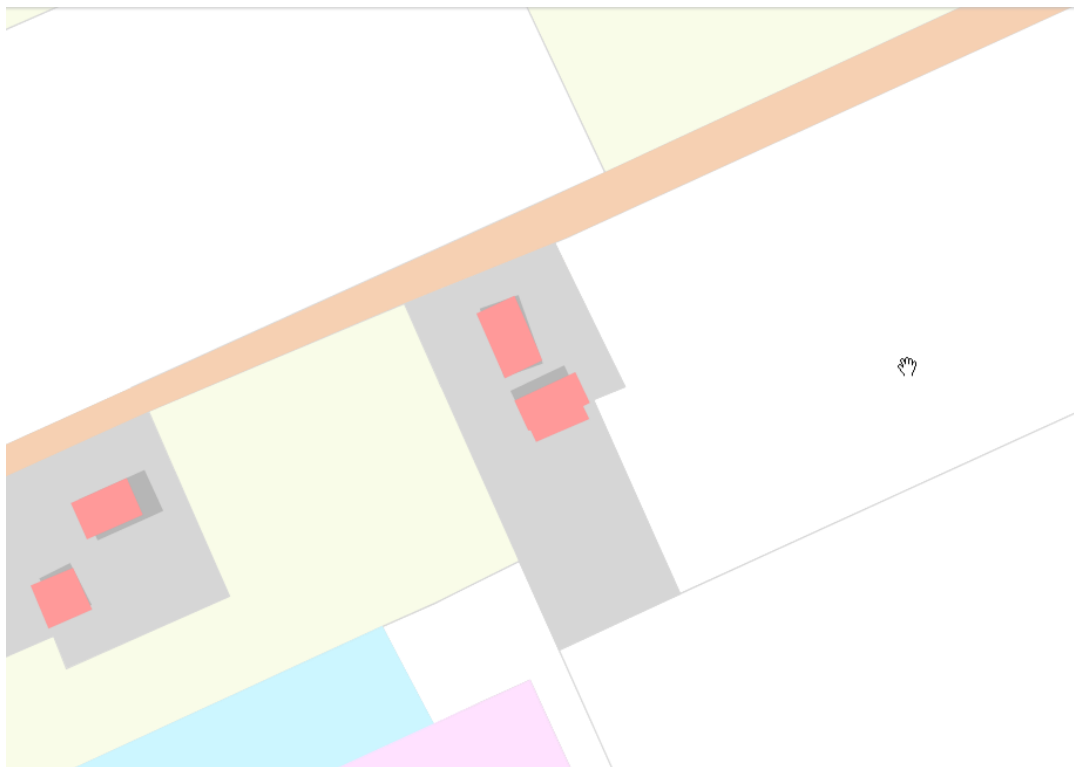
Met betrekking tot het onderhavige initiatief voor de vervangende nieuwbouw van een agrarische dienstwoning worden nauwelijks richtinggevende uitspraken gedaan.

Bij de PRVS zijn negen themakaarten opgenomen, waarin de belangrijkste aspecten zijn verbeeld:

Op de themakaart 'bestaand bebouwd gebied' is te zien dat de huidige gebouwen zijn aangegeven met roze vlakken. Rondom de roze vlakken is sprake van een grijs vlak, dat de 'verstedelijkte' erven aangeeft, behorende bij de bestaande gebouwen. Hieromtrent heeft de provincie geen kenbaar beleid geformuleerd.

De nieuw te bouwen stolpwooning wordt *buiten* het roze vlak, maar *binnen* het grijze gebied gesitueerd.

Aangezien het 'roze' vlak in principe slechts 'vershuift' binnen het grijze vlak, kan verondersteld worden, dat hier geen sprake is van strijdigheid met hetgeen de provincie wenst te beschermen met het aangeven van bestaand bebouwd gebied, t.w. het voorkomen van een verdere 'verstening' van het landelijke gebied.



afb. 9 De planlocatie op de themakaart **bestaand bebouwd gebied** (BBG)

Een andere relevante themakaart is die van de 'Ecologie'. Aan de orde is dat de planlocatie ligt in een 'weidevogelleefgebied' (**afb. 10**).



afb. 10 De locatie op uitsnede van de themakaart "Ecologie" met de 'weidevogelleefgebieden'

Van toepassing voor dit aspect is **niet** de PRVS van 21 juni 2010, maar het Besluit van Provinciale Staten van 17 december 2012 tot wijziging van de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie.

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

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

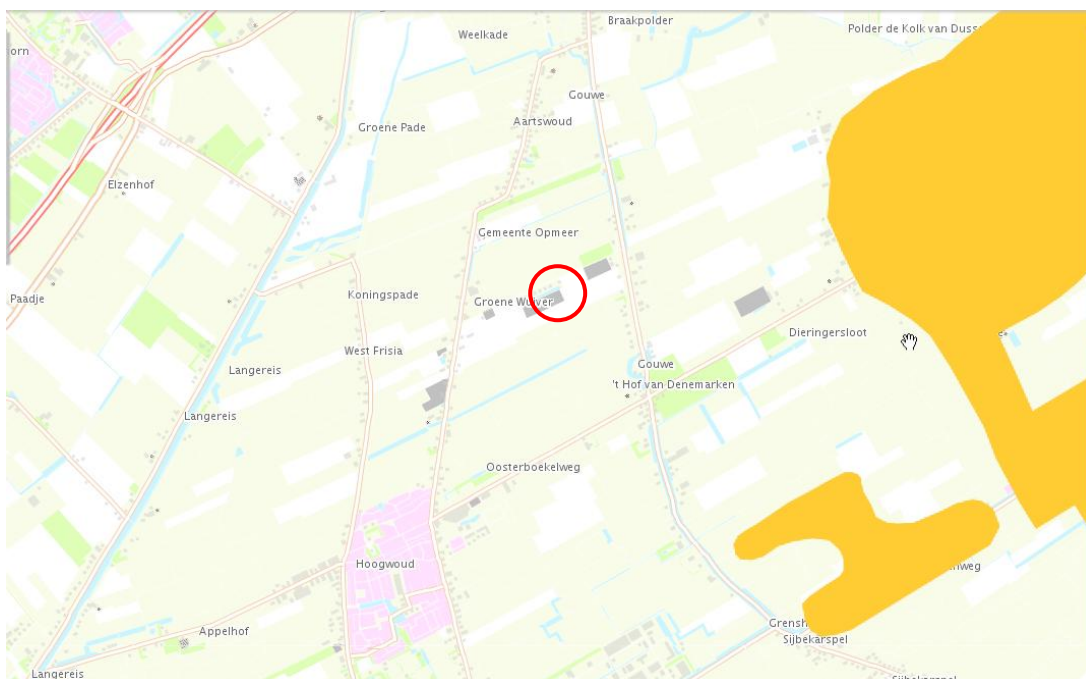
Een ontwikkeling is mogelijk wanneer het een ingreep betreft, die *'netto geen verstoring van het weidevogelleefgebied geeft'*.

In de toelichting op dit artikel wordt gesteld:

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

De vervangende nieuwbouw van een bedrijfswoning c.a. op het bestaande erf en voor een deel op dezelfde plek van de bestaande bebouwing kan worden aangemerkt als **'een ingreep die netto geen verstoring geeft van het weidevogelleefgebied'**.

De overige themakaarten geven geen aanwijzingen of restricties met betrekking tot de onderhavige ingreep.
(zie bijvoorbeeld de ligging van de planlocatie ten opzichte van gebieden met 'aardkundige waarden', **afb. 11**)



afb. 11 De planlocatie op een uitsnede van de themakaart 'Aardkundige waarden'

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie Opmeer

Een structuurvisie is conform artikel 2.1 van de Wet ruimtelijke ordening een gemeentelijk ruimtelijk plan dat bedoeld is voor de vaststelling van de hoofdlijnen van het gemeentelijk ruimtelijk beleid. In de 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.

Van toepassing is de 'Structuurvisie Opmeer 2025', vastgesteld 6 september 2012

Deze structuurvisie vervangt het 'Intergemeentelijk structuurplan gemeenten Obdam, Wester-Koggenland en Opmeer', dat weliswaar op een aantal punten nog goed voldoet, maar tevens op andere punten actualisatie nodig heeft.

Voor de onderhavige ontwikkeling met vervangende nieuwbouw van een bedrijfswoning c.a. is met name relevant hetgeen ten aanzien van **het wonen** is gesteld en hetgeen voor **de lintbebouwing** is geformuleerd.

Met betrekking tot **wonen** streeft de gemeente naar een woningaanbod dat voldoet aan criteria zoals levensloopbestendigheid, duurzaamheid en diversiteit.

Daarbij vormt de '**Kadernota Regionale Woonvisie West-Friesland 2011- 2020**' (regionaal actieprogramma wonen) het belangrijkste beleidskader.

Deze kadernota vormt de input voor het Regionaal Actieprogramma Wonen. Het gemeentelijk beleid ten aanzien van wonen moet aansluiten bij dit beleid.

Voor vervangende nieuwbouw van een bedrijfswoning worden in de kadernota geen specifieke voorwaarden of belemmeringen aangegeven.

De **lintbebouwing** in het landelijk gebied van Opmeer is van grote waarde voor de landschappelijke kwaliteit van het buitengebied. De gemeente streeft er daarom naar de karakteristieke linten waar mogelijk te behouden. Nieuwe ontwikkelingen binnen linten zijn alleen mogelijk wanneer ze geen afbreuk doen aan de bestaande structuur.

In de lintbebouwing worden overigens in principe geen nieuwe ontwikkelingen voorgestaan.

Uitzondering hierop zijn kleinschalige initiatieven in de bestaande bebouwing op basis van Ruimte voor Ruimte (provinciaal beleid) en het eigen beleid, die bijdragen aan kwaliteitsverbetering, door het saneren of het herinvullen van voormalige agrarische bedrijfsgebouwen of door het saneren van landschappelijk storende en/of niet-passende bebouwing of functies.

Ten aanzien van de onderhavige kleinschalige ontwikkeling in de vorm van vervangende nieuwbouw van een bedrijfswoning is binnen het eigen gemeentelijke beleid de nota "*Beleidsnotities Woondoeleinden*" relevant (zie paragraaf 3.3.4).

In ieder geval kan in dit kader worden gesteld dat met de vervangende nieuwbouw van de bedrijfswoning c.a. de bestaande structuur niet wordt aangetast en dat sprake is van verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.

3.3.2 Gemeentelijke Archeologische Beleidsadvieskaart (2010)

Op de archeologische beleidkaart is te zien dat de precieze planlocatie grotendeels valt in het met blauw aangegeven vlak. Dit betekent dat aldaar pas voor een planomvang van meer dan 2.500 m² bijzondere aandacht vereist is inzake het aspect archeologie.

Bij de voorgestelde ingreep heeft de nieuwe bebouwing een omvang van ca. 280 m².

Er is derhalve geen aanleiding om 'Archeologie West-Friesland' om een nadere quick-scan archeologie te vragen (zie ook paragraaf 5.6).



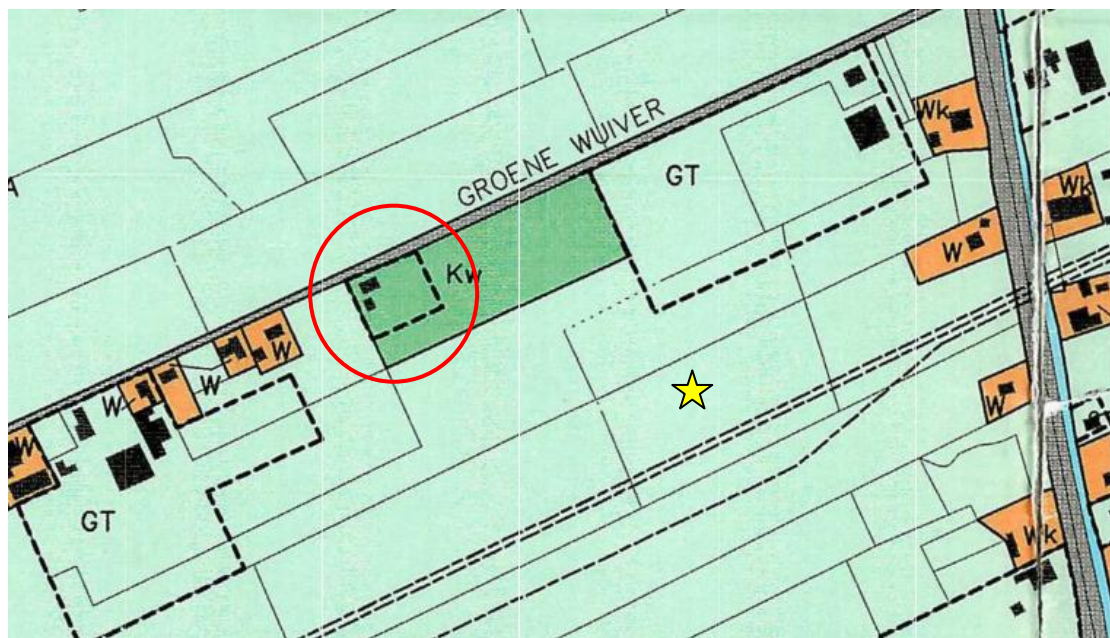
afb. 12 De planlocatie op de uitsnede van de gemeentelijke Archeologische beleidskaart

3.3.3 Bestemmingsplan

De vigerende stedenbouwkundige regeling betreft het bestemmingsplan “Buitengebied Hoogwoud”, vastgesteld door de raad van Opmeer d.d. 11 september 1997, goedgekeurd door Provinciale Staten d.d. 28 april 1998).

De bestemming van de gronden is “Kwekerij (Kw)” (artikel 12)), waarbij een bouwperceel (stippellijn) is aangegeven ruim om de bestaande gebouwen heen.

De nieuwe locatie is binnen dit aangegeven bouwperceel gesitueerd.



afb. 13 De planlocatie op de kaart van het vigerende bestemmingsplan

In artikel 12 lid 4 onder a is aangegeven dat de inhoud van een bedrijfswoning niet meer dan 650 m3 mag bedragen. De voorgestelde stolpwooning heeft een inhoud van ca. 1.110 m3.

Aan de gestelde maximum goothoogte wordt voldaan; aan de bouwhoogte is geen maximum gesteld; deze hoogte is afhankelijk van de verplichte toepassing van een kap.

De strijdigheid van het nieuwbouwplan met het geldende bestemmingsplan betreft derhalve de inhoud van de bedrijfswoning.

In de nota 'Beleidsnotities Woondoeleinden' (zie hierna) is aangegeven dat vervangende nieuwbouw met een grotere omvang en maximaal 10,00 m' verschoven ten opzichte van de bestaande dienstwoning ruimtelijk aanvaardbaar wordt geacht.

Ten aanzien van de omvang van het grondvlak is in de nota voor de stolp maximaal 20,00 m' x 20,00 m' aangegeven; het grondvlak van de nieuwe stolp is gemiddeld ca. 12,00 m' x 12,00 m' en een staartstuk van ca. 50 m².

In het deel van de beleidsnota waarin de vergroting van bedrijfswoningen in het landelijk gebied wordt behandeld wordt een maximale inhoud van 800 m³ genoemd.

In het deel van de beleidsnota waar de compensatie voor het 'inleveren' van niet meer in gebruik zijnde agrarische opstallen wordt behandeld, wordt een vergroting van een (voormalige) bedrijfswoning tot 1500 m³ als mogelijkheid aangegeven.

Een maximum voor de inhoud is voor stolpen niet gegeven, maar met een grondvlak van 20,00 m' x 20,00 m' en een goothoogte van 3,00 m' is alleen de inhoud van de eerste bouwlaag (beganegrond) reeds 1200 m³.

Vastgesteld kan worden dat voor nieuw gebouwde stolpen de inhoud een afgeleide is van het uiterste (toegestane) grondoppervlak en de gebruikelijke tentkap.

3.3.4 De nota "Beleidsnotities Woondoeleinden"

Deze nota, in onderdelen vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 24 januari 2006 en 13 maart 2007, betreft een verzameling van beleidsnota's op het gebied van wonen welke geldend zijn binnen de gemeente Opmeer. Er zijn beleidsnotities ontwikkeld met betrekking tot voormalige bedrijfsbebouwing, stolpenbeleid en het vergroten van woningen in het buitengebied.

Aan deze verzameling van beleidsnota's zijn nieuwe beleidsnota's met betrekking tot de functie 'woondoeleinden' aangehecht.

In het voorliggende geval betreft het de nieuwbouw van een vervangende (grotere) dienstwoning in de vorm van een stolp.

Ten aanzien van de vergroting van dienstwoningen is het volgende geformuleerd:

- Deze regeling is enkel van toepassing op particuliere en bedrijfswoningen welke zijn gelegen in het *buitengebied* van de gemeente Opmeer welke als zodanig begrensd wordt door het bestemmingsplan;
- Een woning mag vergroot of herbouwd worden tot een maximale inhoud van 800 m³;
- Het is hierbij mogelijk om de woning maximaal *10 meter te verschuiven* op het erf. Het verschuiven van de woning dient gepaard te gaan met inachtneming van de 'frontbreedteregeling', de bepaalde afstanden tot de weg en de voorgevelrooilijn. Wanneer er geen duidelijke voorgevelrooilijn aanwezig is, gelden de stedenbouwkundige bepalingen als opgenomen in de gemeentelijke bouwverordening;
- Woningen welke reeds binnen de minimale afstand van de zijgevel zijn gerealiseerd mogen uitbreiden in het verlengde de huidige woning;
- Er dient gebouwd te worden conform de bepalingen als opgenomen in het Bouwbesluit en de Bouwverordening;
- De woningen en gebouwen dienen legaal te zijn opgericht;

Daarnaast is ook beleid geformuleerd t.a.v. (nieuwe) stolpen:

Het is mogelijk om één karakteristieke West-Friese- of Noord-Hollandse stolp terug te bouwen na de sanering van één eengezinswoning. De stolp dient een minimale omvang van 12 x 12 meter te hebben waarbij de maximale omvang 20 x 20 meter mag bedragen. De stolpwoning mag hierbij worden uitgebreid middels één authentiek staartstuk.

Het betreffende perceel dient wel gelegen te zijn buiten bestaand stedelijk gebied zoals aangeduid in het ontwikkelingsbeeld Noord-Holland Noord.

De 'frontbreedte-regeling' is als volgt:

De frontbreedte is de afstand tussen de twee zijgevels van een woning, vanaf de weg gezien. Een grote frontbreedte vraagt uit oogpunt van goede verhoudingen tussen bebouwd en onbebouwd op een kavel, grotere zijdelingse afstanden. Zodoende blijft de breedte van de woning gerelateerd aan de breedte van het perceel en zodoende wordt de openheid bevorderd en gewaarborgd. De frontbreedte kan maximaal 65% van de breedte van het perceel bedragen. Hiervoor is gesteld dat de zijdelingse afstand met het toenemen van de frontbreedte groter dient te worden.

Conclusie

Alles overziende past de onderhavige vervangende nieuwbouw van een dienstwoning in een stolpvorm geheel binnen het hier geformuleerde gemeentelijke beleid:

De betreffende agrarische vestiging ligt in het buitengebied, de nieuwbouw komt binnen 10,00 m' naast de bestaande te slopen dienstwoning, er wordt voldaan aan de 'frontbreedteregeling' (gezien de grote perceelbreedte is een maximale breedte van de stolp mogelijk van 20,00 m'); de voorgestelde stolp is gemiddeld 12,00 m' breed en gemiddeld 12,00 m' diep en heeft een staart van ca. 7,00 x 7,00 m'. De inhoud is berekend op ca. 1.110 m³.

4. Beeldkwaliteit

4.1. Beeldkwaliteit als onderdeel van provinciaal ruimtelijk beleid

In de Structuurvisie 2040 is het maken van een 'beeldkwaliteitsplan' verplicht gesteld voor nieuwe ontwikkelingen. De intentie van de provincie daarbij is samengevat in het credo "*behoud door ontwikkeling*", waarbij een sterke nadruk wordt gelegd op '*regionale identiteit*' en '*ruimtelijke kwaliteit*'.

Voor de onderhavige ontwikkeling, waarbij sprake is van vervangende nieuwbouw van een bedrijfswoning op dezelfde locatie c.q. naast de huidige bedrijfswoning, wordt een beknopte beeldkwaliteitsparagraaf geacht voldoende inzicht te geven in de gevolgen van de ingreep voor de bestaande beeldkwaliteit.

De volgende vijf elementen worden van belang geacht voor een beeldkwaliteitsplan:

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

De onderhavige ingreep betreft de vervangende nieuwbouw van een bedrijfswoning in een stolpvorm; de bestaande woning wordt gesloopt.

De situering van de nieuw woning is op het perceel binnen 10,00 m' van de bestaande woning. Hiermee ontstaan geen strijdigheden met de ontwikkelingsgeschiedenis, noch met het ordeningsprincipe van het landschap. Qua bebouwingskarakteristiek is gekozen voor een streekeigen vormgeving t.w. de stolpvorm.

De inpassing van de vervangende nieuwbouw past in de karakteristiek van de wijdere omgeving; bestaande kwaliteiten van het gebied worden niet bedreigd.

In feite wordt daarmee volledig voldaan aan de eisen, welke gesteld kunnen worden in het kader van het *provinciale* uitgangspunt "*behoud door ontwikkeling*".

4.2 De gemeentelijke welstandsnota

Van toepassing is de Gemeentelijke Welstandsnota van februari 2011.

De planlocatie valt in een gebied dat is ondergebracht in 'Landelijk lint' (gebied 3), waar sprake is van 'bijzonder welstandsgebied':

"Inzet voor het welstandsbeleid is de ruimtelijke kwaliteit en het aanzien van de landelijke linten, waarbij voor het welstandstoezicht de nadruk ligt op de inpassing van de bebouwing in het landschap en de bescherming van streekeigen landelijke lintbebouwing"

Als aanvullend beleid wordt óók weer in de welstandsnota verwezen naar de Nota "Beleidsnotities Woondoeleinden".

De welstandscriteria voor het 'Landelijk Lint' zijn weergegeven in bijlage I. Hieruit is op te maken dat de voorgestelde vervangende nieuwbouw van de stolpwoning voldoet aan de eisen van welstand.

Een en ander is bevestigd door het positieve advies van de welstandscommissie dat op 7 maart 2013 is uitgebracht.

5. Milieubeperkingen en omgevingsaspecten

5.1 Milieu

5.1.1 Bodem en grondwater

Door Klijn Bodemonderzoek BV te Oostwoud is een verkennend bodemonderzoek gedaan. De resultaten zijn opgenomen in de rapportage d.d. 5 juni 2013, projectnummer. 13KL137.

Op basis van de onderzoeksresultaten bestaan er, vanuit milieuhygiënisch oogpunt gezien, geen belemmeringen ten aanzien van het gebruik van en de geplande aanvraag van een omgevingsvergunning ten behoeve van de geplande bouwactiviteiten op het terrein.

In bijlage 1 is paragraaf 6 "Samenvatting, conclusies en aanbevelingen" van het rapport weergegeven.

Het betreffende rapport zal aan de stukken voor de aanvraag van de omgevingsvergunning worden toegevoegd.

5.1.2 Watertoets

De volgende aspecten zijn aan de orde:

- a. waterbergend oppervlak;
- b. het graven of vergraven van sloten;
- c. toe te passen materialen in relatie met mogelijke verontreiniging van water;
- d. afvoer HWA in relatie met riolering.
- e. maatregelen t.b.v. het onderhoud en beheer
- f. grondwater en waterbodems

Ad. a:

Van belang is de 'nieuwe' verhardingssituatie versus de bestaande verhardings- situatie; de verhardingssituatie wijzigt zich in principe slechts beperkt:

De bestaande – te amoveren - bebouwing heeft een oppervlak van ca. 194 m²; de nieuwbouw (woning + berging) is ca. 270 m². Dit betekent dat - afgezien van de in beide gevallen aanwezige toegangspaden en terrassen, zowel in de oude als nieuwe situatie - het verharde (bebouwde) oppervlak met ca. 75 m² toeneemt.

Hiermee wordt bij lange na niet de grens van 800 m² bereikt, die door het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier als grens is gesteld, waarbij de noodzaak van compenserende maatregelen 'in beeld' komt.

Ad. b:

n.v.t.

Ad. c:

In/aan de bouwwerken zullen geen materialen worden toegepast, welke een verontreinigende werking hebben op hemelwater en/of grondwater.

Ad. d:

De afvoer van hemelwater vindt gescheiden plaats ten opzichte van het riool.

Ad. e:

n.v.t.

Ad. f:

Sinds 22 december 2009 heeft het hoogheemraadschap een deel van de bevoegdheid van de provincie overgenomen op het gebied van grondwater en waterbodems. Op grond van de Waterwet is een vergunning vereist voor het onttrekken van grondwater en/of oppervlaktewater en/of infiltratie in de bodem.

Bij het voorliggende initiatief zal geen sprake zijn van het oppompen van grondwater of het op een andere wijze benutten van grondwater.

5.1.3 *Bedrijven en milieuzonering*

n.v.t.

5.1.4 *Geluid*

De te realiseren stolpwooning komt in de plaats van de bestaande woning; de afstand van de voorgevel tot de weg neemt bij de nieuwbouw toe (van ca. 9,50 m' tot ca. 16,50 m').

De verkeerfrequentie op de Groene Wuiver is zeer laag; een nader akoestisch onderzoek is niet nodig.

Bij de tekeningen voor de aanvraag omgevingsvergunning zal worden verantwoord dat de gevelconstructie zodanig is, dat de gewenste binnenwaarden worden gehaald.

5.2 *Verkeersaspecten*

Het betreft de vervangende nieuwbouw van een bedrijfswoning; het aantal verkeersbewegingen op de Groene Wuiver neemt hiermee niet toe. Ook de parkeerbehoefte neemt niet toe; evenals in de huidige situatie is voldoende parkeer- gelegenheid op eigen terrein aanwezig.

5.3 *Luchtkwaliteit*

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

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

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

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

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

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

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

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

Met de vervangende nieuwbouw van een bedrijfswoning wijzigt de situatie ter plaatse zich niet; een en ander heeft geen invloed op de luchtkwaliteit ter plaatse.

5.4 Externe veiligheid

Bij ruimtelijke ingrepen dient rekening gehouden te worden met het Besluit externe veiligheid inrichtingen milieubeheer (Bevi) en het transport van gevaarlijke stoffen over de weg, over water en over het spoor.

Op de 'Risicokaart' van Noord-Holland zijn in de omgeving rondom de planlocatie geen inrichtingen aanwezig, die vallen onder het Bevi.

Op ca. 200 m' ten zuidoosten van de planlocatie zijn 3 buisleidingen van de Gasunie aanwezig. Voor het realiseren van vervangende nieuwbouw van een woning op de planlocatie is dit geen belemmering.

5.5 Leidingen

Er bevinden zich op de nieuwe locatie geen doorgaande buis- en of telecom-leidingen.

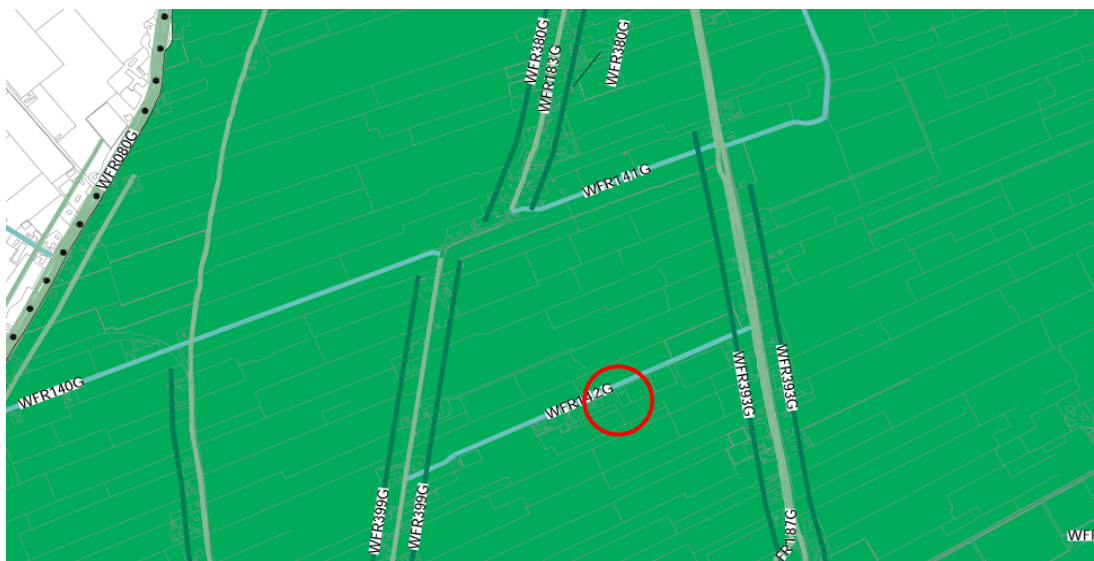
5.6 Cultuurhistorie / Archeologie

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

De te behouden archeologische waarden zijn o.m. vastgelegd op de 'Cultuurhistorische Waardenkaart' van Noord-Holland. Hierop zijn de (bekende) aanwezige waarden geregistreerd betreffende de aspecten **geografie**, **archeologie** en **bouwkunde**.

De Cultuurhistorische Waardenkaart Noord-Holland

De Cultuurhistorische Waardenkaart geeft voor een gebied aan of er sprake is op of nabij de planlocatie van **geografische**, **archeologische** en/of **bouwkundige** waarden aan.



afb. 14 De planlocatie op uitsnede Cultuurhistorische waardenkaart, aspect **geografie**

Met betrekking tot de **geografie** kan worden vastgesteld dat de planlocatie en de ruimere omgeving zijn aangegeven als **WFR323G**:

“Regelmatige strokenverkaveling, uit de vroege Middeleeuwen, van zeer hoge waarde”.
en

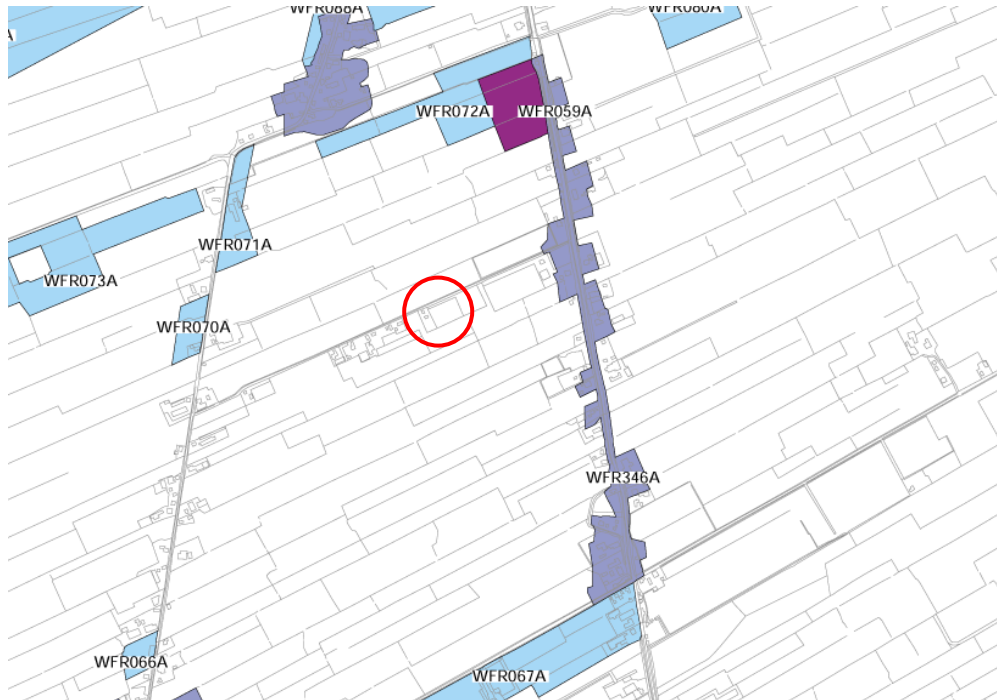
“Strokenverkavelingen met een regelmaat als deze zijn zeer kenmerkend voor delen van West-Friesland. De samenhang met de bewonings- en ontginningsas en de afwateringskanalen en de dijken is waardevol. Ook zijn er nog een aantal binnendijken en achterkaden herkenbaar, waardoor verschillende oorspronkelijke ontginningsblokken nog herkenbaar zijn. Dergelijke grote oppervlakken van opstrekende ontginningen komen in Noord-Holland niet veel voor”.

Het landelijke lint Groene Wuiver heeft als kenmerk **WFR142G** gekregen:

“Binnenwaterkerende kade of dijk”, Vroege of Volle Middeleeuwen, van ‘waarde’, niet zeldzaam.

De vervangende nieuwbouw van een bedrijfswoning op een relatief geringe afstand van de bestaande, te slopen woning, tast de hier bedoelde geografische waarden niet aan.

Ten aanzien van de **archeologie** is op de betreffende kaart op de planlocatie geen waarden aangegeven.



afb. 15 De planlocatie op uitsnede Cultuurhistorische waardenkaart, aspect **archeologie**

De gemeente heeft echte zelf ook inhoud gegeven aan het aspect archeologie door het in 2010 vaststellen van een ‘Archeologische Beleidsadvieskaart’ (zie ook paragraaf 3.3.2, **afb. 12**). Van deze kaart is af te leiden dat voor het aspect archeologie op de planlocatie (ontwikkeling kleiner dan 2.500 m²) geen bijzondere aandacht vereist is.

5.7 Natuurwaarden / Habitatrichtlijn-Vogelrichtlijn / Flora en Fauna

Natuurwaarden

Natuurgebieden (EHS of Nationaal Landschap) zijn niet gelegen binnen de invloedssfeer van de te bebouwen locatie. ‘Ecologische verbindingzones’ bevinden zich op ca. 800 m’ ten noorden en ca. 1.100 m’ ten westen van de locatie.

De planlocatie en wijdere omgeving behoren niet tot een speciale beschermingszone op grond van de Habitatrichtlijn, noch op grond van de Vogelrichtlijn.

Flora en Fauna

De precieze locatie van de nieuwbouw bestrijkt een deel van de bestaande woning, een deel van het grotendeels verharde erf en een deel van de bestaande schuur (zie **afb. 4**).

Op deze bebouwde, verharde en gedeeltelijk als siertuin ingerichte gronden zijn geen beschermde planten aanwezig en het is in de directe nabijheid van de bestaande bedrijfswoning en intensief gebruikte schuur onwaarschijnlijk dat hier beschermde zoogdier- en vogelsoorten verblijven en/of foerageren. De aanwezige opstallen zijn ongeschikt voor verblijf van vleermuizen.

Bij de realisering van de nieuwe bedrijfswoning is geen sloot betrokken.

Een nader onderzoek in het kader van de flora en fauna is niet opportuun.

Indien aan de orde, zal rekening gehouden worden met broedende vogels.

5.8 *Duurzaamheidsaspecten*

Het bouwplan wordt uitgevoerd conform de richtlijnen van het 'Nationaal Pakket Duurzaam Bouwen'

6. **Uitvoerbaarheid**

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

6.1. *Maatschappelijke uitvoerbaarheid*

6.1.1. *Wettelijk vooroverleg ex artikel 3.1.1. Bro*

Op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient de gemeente bij de voorbereiding van een omgevingsvergunning o.a. inhoudende een grote planologische afwijking, overleg te plegen met betrokken waterschappen en diensten van Rijk en provincie die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan of bij het project in geding zijn.

Aan de volgende instanties is de concept-ruimtelijke onderbouwing aangeboden ten behoeve van een reactie:

p.m.

6.1.2. *Tervisielegging ontwerp*

De ontwerp omgevingsvergunning, voor wat betreft de activiteit grote planologische afwijking, zal na publicatie voor 6 weken ter inzage worden gelegd. De zienswijzen worden door burgemeester en wethouders in de besluitvorming meegenomen.

6.1.3. *Verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad*

De omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3 van de Wabo, kan slechts worden verleend *nadat* de gemeenteraad heeft verklaard daartegen geen bedenkingen te hebben. De verklaring kan slechts worden geweigerd in het belang van een goede ruimtelijke ordening.

6.2. *Economische uitvoerbaarheid*

Het voorliggende plan is een initiatief van de familie J. Bakker, Groene Wuiver 7, 1718 LM Hoogwoud.

De kosten van sloop van de bestaande woning, het bouwrijp maken van de locatie en de bouw van de stolpwoning c.a. zijn geheel voor rekening van de initiatiefnemers.

Exploitatieovereenkomst

Tussen de gemeente en de initiatiefnemer zal een exploitatieovereenkomst worden gesloten. Hierin zal ook de risico van planschade worden meegenomen.

6. SAMENVATTING EN CONCLUSIES

6.1. Samenvatting

In opdracht van [REDACTED] is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd op de locatie Groene Wuiver 7 te Hoogwoud. In het uitgevoerde bodemonderzoek is door middel van de bemonstering en analyse van grond en grondwater de milieuhygiënische bodemkwaliteit ter plaatse van de onderzoekslocatie vastgesteld.

Van de bodemkwaliteit op de onderzoekslocatie is het volgende beeld verkregen:

- Zintuiglijk zijn er in de boringen 4, 5 en 6, in de bodemlaag 10-60 cm-mv, een lichte puin bijmenging waargenomen;
- Zintuiglijk zijn geen asbestverdachte materialen waargenomen;
- Analytisch zijn in de bovengrond licht verhoogde gehalten aan kwik en PAK geconstateerd;
- Analytisch zijn in de ondergrond geen verhoogde gehalten geconstateerd;
- Analytisch zijn in het grondwater licht verhoogde gehalten aan barium en zink geconstateerd.

6.2. Conclusies en aanbevelingen

Gezien de resultaten van het onderzoek wordt geconcludeerd dat de voor de onderzoekslocatie opgestelde hypothese “niet verdachte locatie”, formeel gezien niet juist is. Er zijn immers op de locatie enkele licht verhoogde gehalten aangetroffen.

De geconstateerde verhoogde gehalten liggen onder het “criterium voor nader onderzoek” en vormen géén aanleiding tot het instellen van een nader bodemonderzoek.

Op basis van de onderzoeksresultaten bestaan er, vanuit milieuhygiënisch oogpunt gezien, geen belemmeringen ten aanzien van het gebruik van en de geplande aanvraag van een omgevingsvergunning ten behoeve van de geplande bouwactiviteiten op het terrein.

Voor de volledigheid kan nog worden vermeld dat de grond, bij eventuele ontgravingswerkzaamheden, naar verwachting niet als schone grond kan worden hergebruikt. Hierbij dient te worden opgemerkt dat dit een indicatieve toetsing aan de Regeling en het Besluit Bodemkwaliteit betreft; het onderzoek is immers niet uitgevoerd conform de eisen van het Besluit Bodemkwaliteit. Voor grond welke op het perceel wordt toegepast gelden ons inziens, gezien de geringe overschrijding(en) ten opzichte van de achtergrondwaarden, geen gebruiksbeperkingen.

6.3. Slotopmerking

Het onderhavige onderzoek is op zorgvuldige wijze verricht volgens de huidige inzichten en algemeen gebruikelijke methoden. Hoewel het verrichte veldonderzoek, zoals ieder milieutechnisch onderzoek, steekproefsgewijs is uitgevoerd, is ernaar gestreefd om representatieve monsters te verkrijgen. Het is echter nooit uit te sluiten dat er lokaal afwijkingen in de bodem voorkomen. Klijn Bodemonderzoek B.V. acht zich niet aansprakelijk voor de schade die hieruit voort kan vloeien.

Het uitgevoerde onderzoek is een momentopname, waardoor de onderzoeksresultaten een beperkte geldigheid hebben. Beïnvloeding van grond- en grondwaterkwaliteit zal ook plaats kunnen vinden na uitvoering van een onderzoek, bijvoorbeeld door het bouwrijp maken van de locatie, aanvoer van grond van elders zonder kwaliteitsgegevens of verspreiding van verontreinigingen van verder gelegen terreinen via het grondwater. Naarmate de periode tussen uitvoering van het onderzoek en het gebruik van de resultaten langer wordt, zal meer voorzichtigheid betracht moeten worden bij het gebruik van de gegevens.

De conclusies zijn deels gebaseerd op de analyse van gegevens die door de opdrachtgever en derden zijn verstrekt. Wij nemen daarom geen verantwoording voor de gevolgen van fouten door verzuiming in informatie of factoren dan wel informatie die niet toegankelijk was voor ons, of die wij niet hebben kunnen achterhalen in het normale verloop van het onderzoek.