



Wijzigingsplan

De Buurt 69 Venhuizen

In opdracht van:
Uitgevoerd door:
Versie:
IMRO-code:
Datum:

Familie Laan
Pieter de Vries, AgROM
Ontwerp
NL.IMRO.0498.WPdebuurt69-VG01
26 september 2018

Inhoudsopgave

HOOFDSTUK 1: INLEIDING	1
1.1. AANLEIDING	1
1.2. LIGGING EN BEGRENZING PLANGEBIED	2
1.3. VIGEREND BESTEMMINGSPLAN	3
1.4. LEESWIJZER	4
HOOFDSTUK 2: GEBIEDSVISIE	5
2.1. BESTAANDE SITUATIE OMGEVING	5
2.2. BESTAANDE SITUATIE PLANGEBIED	7
HOOFDSTUK 3: TOEKOMSTIGE SITUATIE	9
3.1. VISIE OP GEWENSTE ONTWIKKELING EN BIJBEHORENDE MOTIVERING	9
3.2. NIEUWE SITUATIE PLANOLOGISCH VERTAALD	12
HOOFDSTUK 4: VIGEREND BELEID	13
4.1. INLEIDING	13
4.2. RIJKSBELEID	13
4.3. PROVINCIAAL BELEID	15
4.4. GEMEENTELIJK BELEID	19
4.5. TOETSING AAN WIJZIGINGSREGELS	23
HOOFDSTUK 5: MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN.....	26
5.1. WATER	26
5.2. BODEM	27
5.3. FLORA EN FAUNA	29
5.4. CULTUURHISTORIE EN ARCHEOLOGIE	31
5.5. GELUID	32
5.7. LUCHTKWALITEIT	33
5.8. EXTERNE VEILIGHEID	34
5.9. MILIEUZONERING.....	36
5.10. BESLUIT MILIEUEFFECTRAPPORTAGE.....	38
5.11. DUURZAAMHEID.....	38
5.12. VERKEER EN PARKEREN	38
HOOFDSTUK 6: UITVOERBAARHEID.....	40
6.1. FINANCIËLE UITVOERBAARHEID	40
6.2. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	40
HOOFDSTUK 7: JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING	41
Bijlagen	
- Quickscan Flora en Fauna, Jansen&Jansen, d.d. 28 maart 2018	
- Verkennend bodemonderzoek, inclusief asbest, Lingemilieu BV, d.d. 25 oktober 2017	
- Aanvullend bodemonderzoek De Buurt 69 Venhuizen, Lingemilieu BV, d.d. 2 mei 2018	
- Landschapsonwerp, Borgerink Groendesign, d.d. 6 augustus 2017	

HOOFDSTUK 1: INLEIDING

1.1. Aanleiding

Dit wijzigingsplan heeft betrekking op de agrarische kavel ter plaatse van De Buurt 69, te Venhuizen, gemeente Drechterland.

Het perceel is sinds 1926 in gebruik door de familie Laan. Op het perceel is in het verleden een melkveehouderij gevoerd waarvan de bedrijfsvoering reeds enige tijd is beëindigd.

De familie heeft de wens om een nieuwe toekomstbestendige invulling aan de kavel te geven door de woonfunctie te versterken. De insteek is daarbij om een groot deel van de overbodig geworden en in matige staat verkerende voormalige agrarische opstallen te slopen en om in ruil daarvoor, naast de bestaande monumentale stolp, een extra woning op het perceel in te passen. Op deze wijze wordt in relatie tot de kavel een kwaliteitsverbetering doorgevoerd. Hiertoe dient de bestemming 'Agrarisch' gewijzigd te worden naar de bestemming 'Wonen'.

Ter plaatse van het perceel De Buurt 69 te Venhuizen geldt het bestemmingsplan Drechterland Zuid. In artikel 3.7.8 wordt het college van burgemeester en wethouders de mogelijkheid geboden om, onder voorwaarden, met toepassing van een wijzigingsbevoegdheid, de agrarische bestemming te kunnen wijzigen in een woonbestemming en daarbij een extra woonhuis te kunnen toestaan. De gemeente heeft op 9 maart 2017 aangegeven medewerking te willen verlenen aan de genoemde procedure teneinde de wijziging van de bestemming 'agrarisch' naar de bestemming 'wonen' mogelijk te maken.

Met voorliggend wijzigingsplan wordt voorzien in het planologisch-juridisch kader op basis waarvan de gewenste planvorming mogelijk gemaakt kan worden. Met dit wijzigingsplan worden de gestelde randvoorwaarden uit de wijzigingsbevoegdheid behandeld en worden de ruimtelijke aanvaardbaarheid en uitvoerbaarheid van het gewenste initiatief aangetoond. Door bureau Borgerink Groendesign is een landschapsontwerp opgesteld. Dit ontwerp van 6 augustus 2017, vormt de basis voor het wijzigingsplan.

1.2. Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied is gelegen in het landelijke gebied tussen de kernen Enkhuizen en Hoorn en betreft de agrarische kavel aan De Buurt 69, te Venhuizen.

Het plangebied bestaat uit het perceel dat kadastraal geregistreerd is als gemeente Venhuizen, sectie G, nummer 3942 en beslaat ook een deel van het kadastrale perceel Venhuizen, sectie G, nummer 4221. De genoemde percelen zijn respectievelijk 6530 en 8180 vierkante meter groot.

De begrenzing van het plangebied wordt aan de noordzijde gevormd door de weg De Buurt, aan de noordwestzijde door de perceelgrens met De Buurt 71 en aan de noordoostzijde door het perceel De Buurt 65. Het zuidelijk deel van het plangebied grenst aan het open agrarisch landschap.



Afbeeldingen: ligging van het plangebied in relatie tot de wijde omgeving (linksboven). Het plangebied ter plaatse van het perceel De Buurt 69, te Venhuizen is weergegeven op de rechterafbeelding, het plangebied is bij benadering met het rode kader weergegeven.

1.3. Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied aan De Buurt 69 te Venhuizen geldt het bestemmingsplan 'Drechterland Zuid'. Het bestemmingsplan is door de gemeenteraad van de gemeente Drechterland vastgesteld op 24 juni 2013.

Conform het vigerend bestemmingsplan geldt ter plaatse van het plangebied de bestemming 'Agrarisch' (artikel 3). Tevens is het plangebied voorzien van de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2' (artikel 44).



Afbeelding: uitsnede van de verbeelding van bestemmingsplan Drechterland Zuid ter plaatse van het projectgebied.

Agrarisch (artikel 3)

De gronden met de bestemming 'Agrarisch' mogen benut worden voor het agrarisch grondgebruik, met uitzondering van houtteelt en bosbouw, voor bedrijfsgebouwen en overkappingen ten behoeve van de uitoefening van een volwaardig agrarisch bedrijf met een grondgebonden agrarische bedrijfsvoering, voor bedrijfswoningen en bijgebouwen bij bedrijfswoningen, al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan-huis-verbonden beroep of een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit en voor cultuurgrond. Voorts is het behoud en het herstel van de karakteristieke hoofdvormen van de stolpen, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – stomp' toegestaan. De stomp die binnen het plangebied gelegen is van een dergelijke aanduiding voorzien. Ondergeschikt mogen de gronden ook voor het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de landschappelijke, natuurlijke en cultuurhistorische waarden, nutsvoorzieningen, extensief dagrecreatief medegebruik, wegen en paden, sloten, vaarten en daarmee gelijk te stellen waterlopen benut worden.

Met de bouwregels binnen de bestemming Agrarisch is bepaald dat gebouwen uitsluitend binnen een bouwvlak mogen worden opgericht. Het plangebied bevat twee bouwvlakken. De oppervlakte, goothoogte en dakhelling van een stomp mag niet minder en niet meer bedragen dan de bestaande oppervlakte, goothoogte en dakhelling.

Artikel 3.7.8 bevat een wijzigingsbevoegdheid waarmee het college van burgemeester en wethouders onder gegeven voorwaarden en na bedrijfsbeëindiging van de agrarische functie de bestemming kan wijzigen in een woonbestemming en daarbij een extra woonhuis kunnen toestaan. Deze voorwaarden hebben betrekking op de geschiktheid van het woon- en leefklimaat ter plaatse, de vormgeving en situering van de extra woning, de beeldkwaliteit en het voorkomen van belemmeringen van functies/percelen in de omgeving. Voorts geldt als voorwaarde dat binnen het betreffende bouwvlak alle voormalige bedrijfsgebouwen, waaronder schuurkassen, met een gezamenlijke oppervlakte van niet meer dan 1.000 m², die ten minste tien jaar oud zijn en niet bestaan uit glasopstanden, cultuurhistorisch waardevolle en/of karakteristieke bedrijfsgebouwen, wordt gesloopt. Aanwezige glasopstanden moeten mede worden gesloopt.

Waarde – Archeologie 2 (artikel 44)

De aangewezen gronden met de bestemming 'Waarde – Archeologie 2' zijn bestemd voor het behoud en bescherming van de archeologische waarden van de gronden.

Conclusie

Het gewenste plan, te weten het gebruiken van de kavel De Buurt 69 als woonperceel en het toevoegen van een extra woning, kan niet mogelijk gemaakt worden op basis van het bestaande planologische regime. In artikel 3.7.8 van het vigerende bestemmingsplan wordt het college van burgemeester en wethouders de mogelijkheid geboden om onder gegeven voorwaarden en na bedrijfsbeëindiging de bestemming te wijzigen in een woonbestemming en daarbij een extra woonhuis toe te staan. Met toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid kan het gewenste initiatief gerealiseerd worden.

In hoofdstuk 4 wordt het initiatief getoetst aan de voorwaarden die aan de wijzigingsbevoegdheid gesteld worden. Geconcludeerd wordt dat voorliggend wijzigingsplan voldoet aan de voorwaarden zoals deze in het bestemmingsplan 'Drechterland Zuid' zijn opgenomen. Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Drechterland kan daarmee toepassing geven aan de wijzigingsbevoegdheid.

1.4. Leeswijzer

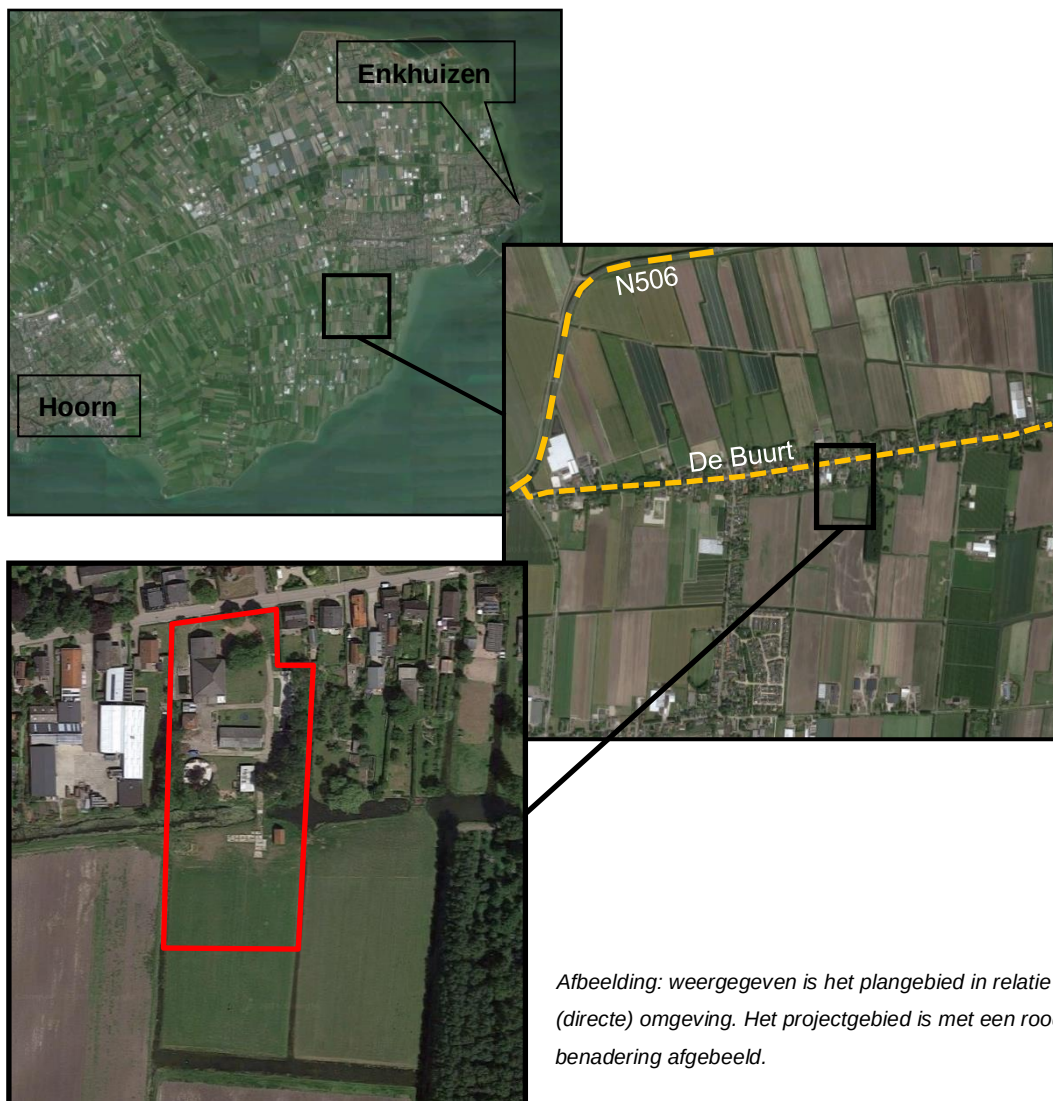
In hoofdstuk 2 is de bestaande situatie beschreven en in hoofdstuk 3 wordt ingegaan op het gewenste initiatief. In hoofdstuk 4 is de gewenste ontwikkeling getoetst aan het relevante rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid. In hoofdstuk 5 is de toetsing van de gewenste ontwikkeling aan de relevante sectorale milieuaspecten beschreven. Met hoofdstuk 6 wordt ingegaan op de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid. Ten slotte is in hoofdstuk 7 de juridische regeling van het wijzigingsplan nader toegelicht.

HOOFDSTUK 2: GEBIEDSVISIE

2.1. Bestaande situatie omgeving

Het plangebied ligt binnen de gemeente Drechterland aan De Buurt 69, te Venhuizen.

Het perceel is ten noordoosten van de kern Venhuizen gesitueerd in het noordelijke deel van Polder de Drieban. Dit deel van de polder kent een karakteristieke verkavelingsstructuur van hoofdzakelijk rechthoekige noord-zuidgeoriënteerde percelen. De droogmakerij wordt van oost naar west doorsneden door diverse lange polderwegen. De Buurt betreft een dergelijke polderweg, waarbij ter plaatse van het projectgebied een maximum snelheid van 30 km/u geldt. De weg sluit in oostelijke richting aan op de Zuiderdijk, welke langs de IJsselmeerkust is gelegen, en in westelijke richting op de provinciale weg N506. De N506 vormt de belangrijke verbindingroute tussen Hoorn en Enkhuizen.



Afbeelding: weergegeven is het plangebied in relatie tot de (directe) omgeving. Het projectgebied is met een rood kader bij benadering afgebeeld.

De bebouwing in de polder concentreert zich hoofdzakelijk langs de polderwegen. Ter plaatse van De Buurt is de bebouwingsdichtheid dermate hoog dat zich lintbebouwing heeft gevormd. De percelen langs de weg bestaan veelal uit voormalige agrarische kavels die nu plaats bieden aan woonfuncties. Enkele kavels binnen het lint zijn nog in gebruik voor agrarische functies of andere bedrijfsmatige functies, waarbij de bedrijfsgebouwen dieper op de kavels, dan wel op afstand van de lintbebouwing zijn gelegen. Op de woonpercelen bevinden zich vrijstaande woningen die aan de voorzijde van de kavels, aan de zijde van De Buurt, zijn gerealiseerd. De woningen zijn in uiteenlopende perioden en stijlen opgericht en bestaan uit één bouwlaag met een kapconstructie. De nokrichtingen van de woningen zijn veelal haaks gelegen op De Buurt. Op veel kavels zijn achter de woningen diverse bijgebouwen aanwezig. De gronden rondom de woningen zijn als tuin en als erf in gebruik. De gronden achter de lintbebouwing maken deel uit van het open agrarische landschap en worden benut als akkerbouwgronden en grasland.



Afbeeldingen: de foto's geven een impressie van de directe omgeving van het projectgebied. De polderweg De Buurt is weergegeven met de foto linksboven. De foto rechtsboven toont de tegenover het projectgebied gelegen woonpercelen. Aan de achterzijde van de lintbebouwing bevindt zich het open polderlandschap (foto rechtsonder). De percelen ter plaatse van de lintbebouwing worden van de polderlandschap gescheiden door een watergang (foto linksonder).

2.2. Bestaande situatie plangebied

Het plangebied zelf bestaat uit een agrarische bouwkvael dat voor wat betreft de zijpercelen en het tegenoverliggende perceel door woonkavels begrensd wordt. De agrarische bouwkvael bestaat uit twee delen, namelijk een deel van 6530 vierkante meter dat gelegen is tussen de lintbebouwing en een ten zuiden van de watergang gesitueerd deel van circa 3150 vierkante meter.



Afbeeldingen: de foto's tonen de diverse opstallen en verhardingen op de kavel. Op de foto linksboven is de woning met aangebouwde stolp zichtbaar, deze blijven behouden. De bouwwerken, waaronder de aanbouw aan de zuidzijde van de stolp, en verhardingen op de overige foto's worden in de nieuwe situatie gesaneerd.

Binnen het grootste bouwvlak zijn diverse opstallen gelegen. Zo bevindt zich op het voorste deel van de kavel een in 1886 opgerichte stolpboerderij. De stolpboerderij bestaat uit een voorhuis met een achterliggende en aangebouwde stolp. Het voorhuis, welke als woning in gebruik is, bestaat uit één bouwlaag met een kapconstructie, waarvan de nokrichting haaks gelegen is op De Buurt. De stolp wordt gebruikt als opslagruimte. De overige opstallen op de kavel bevinden zich in een

matige staat van onderhoud en zijn niet meer in gebruik. De agrarische activiteit (schapenhouderij) is recentelijk beëindigd. Naast de voormalige agrarische bedrijfsgebouwen zijn op de kavel ook diverse bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals agrarische installaties en verhardingen aanwezig. De opstallen en de overige elementen zijn verspreid over het bouwvlak gesitueerd.

Op het zuidelijker gelegen bouwvlak, dat door een sloot van het noordelijke deel wordt gescheiden, is in beperkte mate verharding aangelegd en tevens is hier een oude schuur (begin twintigste eeuw) gebouwd.

De onbebouwde gronden zijn hoofdzakelijk als erf en, aangrenzend aan de stolpboerderij, als tuin in gebruik. Het perceel wordt middels een inrit op De Buurt ontsloten. Een deel van het voorerf is daarbij als parkeerruimte voor de bewoners in gebruik.

HOOFDSTUK 3: TOEKOMSTIGE SITUATIE

3.1. Visie op gewenste ontwikkeling en bijbehorende motivering

De insteek van initiatiefnemers is om een toekomstbestendige invulling aan het perceel te geven. De agrarische bedrijfsfunctie is recentelijk beëindigd en de bedrijfsopstallen zijn niet meer in gebruik. Grote delen van het perceel blijven derhalve onbenut en de ruimtelijke kwaliteit staat als gevolg van de leegstand en het gebrek aan een gezonde basis voor investeringen onder druk.

De initiatiefnemers zijn niet voornemens om de kavel wederom voor een agrarische functie te gebruiken. Daarbij kan gesteld worden dat de kavel, gezien de ligging binnen het lint, de verouderde gebouwen en de beperkte beschikbaarheid van grond ook niet meer geschikt is voor een modern agrarisch bedrijf.

Een feit is voorts dat de agrarische kavel, zeker naar hedendaagse maatstaven, voor een enkele woonfunctie te ruim van opzet is. Het onderhoud van een perceel van 6530 vierkante meter vraagt veelal een (te) grote (financiële) inspanning van bewoners. Daarbij wijkt een perceel met een dergelijk oppervlak sterk af van de omvang van de overige woonkavels binnen de lintbebouwing langs De Buurt.

De intentie is om het bestaande perceel te splitsen en een tweede woning ten oosten van de bestaande stolpboerderij in te passen. In combinatie met deze kavelsplitsing zijn initiatiefnemers voornemens om met de middelen, welke vrijkomen uit de perceelsplitsing en de verkoop van de tweede woning/woonkavel, een ruimtelijke kwaliteitsverbetering op het perceel tot stand te brengen.

Ten behoeve van de herstructurering van het perceel is door bureau Borgerink Groendesign een landschapsontwerp (dd. 6 augustus 2017) opgesteld.



Afbeelding: Het landschapsonderwerp geeft de gewenste invulling weer.

De bouwwerken, die gesaneerd worden, zijn met paars gestreepte lijnen omkaderd. De bosplantsoenen, die verwijderd worden, zijn geel omkaderd. Als gevolg hiervan zullen zichtlijnen (rode pijlen) naar het achterliggende agrarische open landschap worden hersteld. Naast de aangeduide bebouwing worden ook de bestaande verharding binnen het perceel en het bouwvlak gesaneerd. De stolpboerderij (het rode vlak) blijft behouden en wordt gerestaureerd. De situering van de nieuwe woning is met een grijs-wit gearceerd vlak weergegeven. Nr. 2 toont een haagverlenging van 6 meter op de bestaande haag. Nr. 5 en 6 geven de nieuw aan te planten hagen weer. Nr. 3 en 8 tonen de nieuw aan te planten fruitboomgaarden. De te plaatsen zonnepanelen zijn zwart omkaderd.

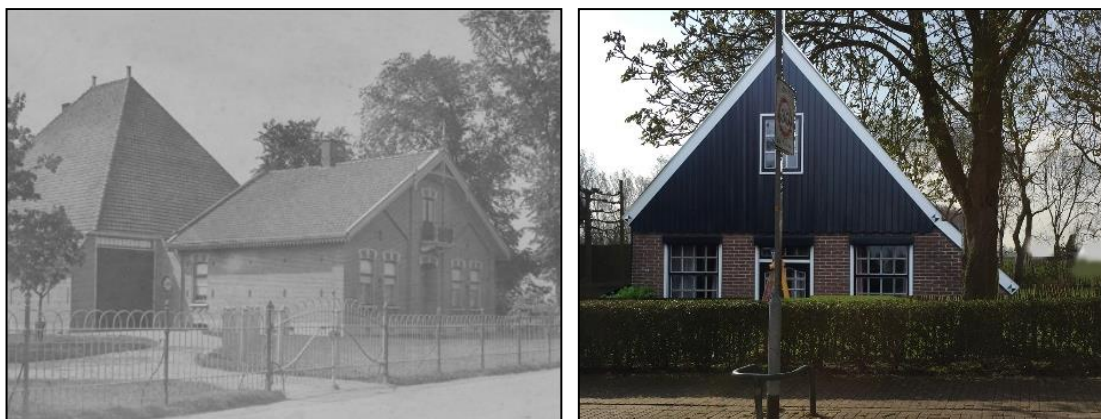
Deze ruimtelijke kwaliteitsverbetering bestaat uit diverse aspecten. Zoals eerder verwoord, zijn als gevolg van de voormalige agrarische bedrijfsvoering op de kavel diverse opstallen, installaties en verhardingen gerealiseerd die momenteel in een matige staat van onderhoud verkeren, hun functie hebben verloren en daarmee overbodig zijn geworden. Voorts bevatten bepaalde bouwwerken asbestdelen (daken). Door deze bouwwerken te saneren worden de ruimtelijke structuur en de kwaliteit van het perceel sterk verbeterd. Tevens wordt een tweetal bosplantsoenen gesaneerd. De genoemde bouwwerken en bosplantsoenen ontnemen door de afmeting en de situering het zicht vanaf De Buurt op het achterliggende open landschap. Met de sloop van deze gebouwen en structuren wordt het aanzicht van het perceel verbeterd en worden diverse zichtlijnen hersteld. De sloop van deze gebouwen is een voorwaarde voor het verlenen van de omgevingsvergunning voor de bouw van de tweede woning. Hiervoor is een 'verklaring sloop bestaande bijgebouwen', behorende bij het gevraagde wijzigingsplan met zaaknummer 670546 door de aanvragers ondertekend. Deze verklaring is als bijlage bij dit wijzigingsplan gevoegd.

Een ander deel van de ruimtelijke kwaliteitsverbetering richt zich op de bestaande stolpboerderij. Initiatiefnemers hebben de intentie om deze boerderij, welke in de nieuwe situatie als woning gebruikt zal worden, weer in oude luister te herstellen. Dit houdt in dat latere toevoegingen en naoorlogse veranderingen zullen worden verwijderd en dat het pand zoveel als mogelijk naar oorspronkelijke staat wordt teruggebracht. De cultuurhistorische waarde van het pand wordt daarmee versterkt. De gronden aangrenzend aan de stolpboerderij worden als tuin en als erf ingericht. Een deel van de tuin zal als weide voor kleinvee gebruikt worden. Ook worden groenelementen als een hoogstam fruitboomgaard toegevoegd.

Initiatiefnemers hebben voorts de wens om in relatie tot de herstructurering ook in te zetten op verduurzaming van de kavel. Daartoe worden zonnepanelen op het perceel geplaatst. Deze worden in de tuin en in de luwte van de stolpboerderij gesitueerd, opdat zij niet zichtbaar zijn vanaf de openbare weg.

Op het nieuwe woonperceel ten oosten van de stolpboerderij, welke na splitsing van het bestaande perceel ontstaat, is een vrijstaande woning bedacht. Deze extra woning wordt qua architectuur en volume ondergeschikt aan de stolpboerderij gerealiseerd. De voorgevelrooilijn zal gelijk zijn aan de voorgevelrooilijn van de stolpboerderij en de woning op het perceel De Buurt 65, waardoor de nieuwe woning goed binnen het bestaande profiel van de lintbebouwing wordt ingepast. De woning wordt opgericht in één woonlaag met een kapconstructie. Voor wat betreft het type woning zal worden aangesloten bij de gebouwen in de omgeving, gedacht wordt hierbij aan een landelijke stijl. De gronden rondom de woning zullen als tuin worden gebruikt.

Voor wat betreft de ontsluiting van de twee woonkavels wordt de bestaande situatie aangehouden: de bestaande oprit wordt benut voor de ontsluiting van de beide woningen. Op het voorerf is voldoende ruimte om meerdere auto's op te stellen.



Afbeelding: Op de foto links is de verschijningsvorm van de stolpboerderij in de jaren '30 zichtbaar. De intentie is om de stolpboerderij in deze staat te herstellen. De foto rechts toont het type woning dat bijvoorbeeld op het nieuwe perceel gerealiseerd kan worden.

De nieuwe situatie wordt, eveneens in het kader van een ruimtelijke kwaliteitsverbetering, landschappelijk goed ingepast. In het landschapsontwerp wordt daar een toelichting op gegeven. De uitvoering van dit landschapsontwerp (inclusief het voorbeeld voor de tweede woning) is een voorwaarde bij de verlening van de omgevingsvergunning voor de bouw van de tweede woning. Dit landschapsontwerp is als bijlage bij dit wijzigingsplan gevoegd.

In relatie tot het zuidelijke deel van het plangebied, de agrarische gronden ten zuiden van de watergang, worden geen grote wijzigingen aangebracht. De bestaande verharding wordt evenals het bestaande gebouw gesaneerd en verder blijft dit deel van het plangebied beschikbaar voor agrarisch gebruik.

3.2. Nieuwe situatie planologisch vertaald

Voorliggend plan is een wijzigingsplan, wat inhoudt dat aangesloten wordt bij de regels van het moederplan (bestemmingsplan Drechterland Zuid).

In de nieuwe planologische situatie wordt de bestemming 'Agrarisch' ter plaatse van het noordelijke deel van het plangebied gewijzigd naar de bestemming 'Wonen-Stolp' voor wat betreft het perceeldeel met de stolpboerderij en naar de bestemming Wonen - Lint 1' voor wat betreft het toe te voegen woonperceel. De stolpboerderij en de nieuwe woning worden mogelijk gemaakt binnen bouwvlakken.

Gelijk aan het moederplan wordt het voorerf voorzien van de bestemming Tuin-1 en zijn de gronden achter de woningen bestemd als Tuin-2. De watergang en het zuidelijke agrarische deel van het plangebied worden conserverend bestemd met respectievelijk de bestemmingen 'Water' en 'Agrarisch', waarbij het bouwvlak binnen deze agrarische bestemming komt te vervallen.

Inhoudelijk, ook voor wat betreft de bijgebouwenregeling, worden de regels uit het moederplan integraal overgenomen.

HOOFDSTUK 4: VIGEREND BELEID

4.1. Inleiding

In dit hoofdstuk is het vigerende beleid van het Rijk, de provincie Noord-Holland, het hoogheemraadschap en de gemeente Drechterland in samenhang met het initiatief nader beschreven.

4.2. Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is vastgesteld op 13 maart 2012. In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) staan de plannen voor ruimte en mobiliteit. Het kabinet beschrijft in de Structuurvisie onder andere in welke infrastructuurprojecten het de komende jaren wil investeren. De rijksoverheid richt zich op nationale belangen, zoals verbetering van de bereikbaarheid.

In de SVIR schetst het kabinet hoe Nederland er in 2040 uit moet zien: concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Het ruimtelijke en mobiliteitsbeleid wordt meer aan provincies en gemeenten overgelaten. De rijksoverheid richt zich op nationale belangen, zoals een goed vestigingsklimaat, een degelijk wegennet en waterveiligheid.

Tot 2028 heeft het kabinet in de SVIR drie rijksdoelen geformuleerd:

- a. het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- b. het verbeteren, in standhouden en ruimtelijk zeker stellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- c. het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

De provincies en gemeenten krijgen in het nieuwe ruimtelijke en mobiliteitsbeleid meer bevoegdheden. Bijvoorbeeld op het gebied van landschappen, verstedelijking en het behoud van groene ruimte. 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 in een gebied moet gebeuren. De nationale belangen uit de SVIR die juridische borging vragen, worden geborgd in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Deze Amvb is gericht op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen en zorgt voor sturing en helderheid van deze belangen vooraf.

Conclusie

De onderwerpen vanuit de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte hebben geen relatie met/invloed op voorliggend initiatief.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het 'Besluit algemene regels ruimtelijke ordening' (Barro) is als Algemene maatregel van Bestuur (AmvB) direct gekoppeld aan de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). Het Barro stelt de begrenzing van de besluitmogelijkheden van de lagere overheden, indien nationale belangen dat met het oog op een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk maken. Als nationaal belang zijn benoemd de Mainportontwikkeling Rotterdam, het Kustfundament, de Grote rivieren, de Waddenzee en het waddengebied, Defensie en Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde.

Conclusie

Voorliggend initiatief heeft geen betrekking op deze door het Rijk benoemde nationale belangen.

Ladder Duurzame Verstedelijking

Vanaf 1 oktober 2012 is de Ladder voor duurzame verstedelijking (LDV) onderdeel van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro, artikel 3.1.6 lid 2). De Ladder behelst een drietal opeenvolgende treden -die met het oog op een zorgvuldig ruimtegebruik- voorwaarden stellen aan de inhoud van de toelichting bij een ruimtelijk besluit/plan dat voorziet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Per 1 juli 2017 is de vereenvoudigde Ladder in werking getreden. De belangrijkste wijzigingen betreffen een vereenvoudiging door het loslaten van de afzonderlijke treden en het vervangen van het begrip 'actuele regionale behoefte' door: 'behoefte'. Zowel voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen binnen als buiten bestaand stedelijk gebied moet de behoefte worden beschreven, waarbij in geval van inpassing buiten bestaand stedelijk gebied een uitgebreidere motivering vereist is. Uitgangspunt voor de wijziging is dat met het oog op een zorgvuldig ruimtegebruik, een nieuwe stedelijke ontwikkeling in beginsel in bestaand stedelijk gebied wordt gerealiseerd.

Met de Ladder wordt een zorgvuldige benutting van de beschikbare ruimte voor verschillende functies nagestreefd. Dat vergt een goede onderbouwing van nut en noodzaak van een nieuwe stedelijke ontwikkeling en een zorgvuldige ruimtelijke inpassing daarvan.

Conclusie

In relatie tot het initiatief dat in dit wijzigingsplan centraal staat kan, onder andere gezien de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABRvS 4 maart 2015, ECLI:NL:RVS:2015:653), waarbij de realisatie van tien woningen niet als een nieuwe stedelijke ontwikkeling worden beoordeeld, gesteld worden dat het initiatief geen stedelijke ontwikkeling betreft. Een nadere verantwoording in het kader van de ladder is derhalve niet nodig.

Nationaal Waterplan

Op 10 december 2015 hebben de minister van Infrastructuur en Milieu en de staatssecretaris van Economische Zaken het Nationaal Waterplan 2016-2021 vastgesteld. Het Nationaal Waterplan 2016-2021 vervangt het Nationaal Waterplan 2009-2015 en de partiële herzieningen hiervan.

Op basis van de Waterwet is het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten tevens een

structuurvisie en zelfbindend voor het Rijk. Het Rijk is in Nederland verantwoordelijk voor het hoofdwatersysteem en met het waterplan worden de strategische doelen voor het waterbeheer vastgelegd. Andere overheden worden gevraagd om het Nationaal Waterplan te vertalen in hun beleidsplannen.

Het Nationaal Waterplan geeft de hoofdlijnen, principes en richting van het nationale waterbeleid in de planperiode 2016-2021, met een vooruitblik richting 2050. Het plan gaat in op de thema's waterveiligheid, zoetwater en waterkwaliteit. Daarnaast zijn in het plan gebiedsgerichte uitwerkingen voor grote wateren en de zee en de kust opgenomen. Ook beschrijft het waterplan de relatie tussen water en de omgeving.

In het Nationaal Waterplan 2016-2021 staan de volgende ambities centraal:

- Nederland blijft de veiligste delta in de wereld;
- Nederlandse wateren zijn schoon en gezond en er is genoeg zoetwater;
- Nederland is klimaatbestendig en waterrobuust ingericht;
- Nederland is en blijft een gidsland voor watermanagement;
- Nederlanders leven waterbewust.

Conclusie

Voorliggend wijzigingsplan is in lijn met het Nationaal Waterplan. In hoofdstuk 5.1 wordt nader ingegaan op de waterhuishoudkundige aspecten ter plaatse van het plangebied.

4.3. Provinciaal beleid

Structuurvisie Noord-Holland 2040

De Provinciale Structuurvisie Noord-Holland is vastgesteld in juni 2010 en kent een wijziging op onderdelen van december 2012. De structuurvisie is voorts geactualiseerd door deze in overeenstemming te brengen met beleidswijzigingen die de afgelopen jaren hebben plaatsgevonden en te corrigeren op technische fouten of verouderde informatie. Deze actualisering is op 28 september 2015 door Provinciale Staten met het Besluit Actualisatie Structuurvisie vastgesteld.

In de structuurvisie Noord-Holland 2040 beschrijft de provincie hoe en op welke manier ze met ontwikkelingen omgaat die een grote ruimtelijke impact hebben zoals globalisering, klimaatverandering en trends zoals vergrijzing en krimp. Daarnaast geeft de provincie aan welke keuzes gemaakt worden en schetst ze hoe Noord-Holland er in 2040 uit moet komen te zien. Tegelijkertijd is het van belang bestaande kwaliteiten van het provinciale landschap te behouden of verder te ontwikkelen. Op basis hiervan richt de structuurvisie zich op drie hoofdbelangen:

- Klimaatbestendigheid: de provincie zorgt voor een gezonde en veilige leefomgeving in harmonie met water en gebruik van duurzame energie;
- Ruimtelijke kwaliteit: de provincie zorgt voor behoud van het Noord-Hollandse landschap door verdere ontwikkeling van de kwaliteit en diversiteit;
- Duurzaam ruimtegebruik: de provincie zorgt voor een regionale ruimtelijke hoofdstructuur waarin functies slim gecombineerd worden en goed bereikbaar zijn nu, en in de toekomst.

Deze drie hoofdbelangen vormen gezamenlijk de ruimtelijke hoofddoelstelling van de provincie.

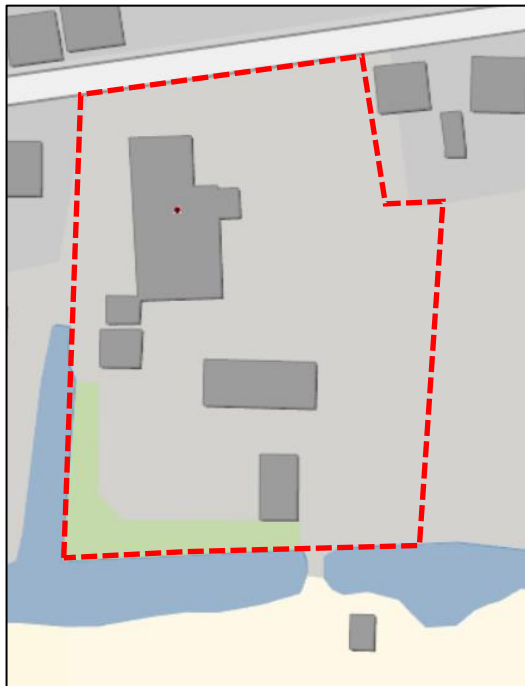
Raadpleging van de structuurvisie leert dat de volgende aspecten belangrijk zijn voor het plangebied.

- *Ruimtelijke kwaliteit*

Met betrekking tot de ruimtelijke kwaliteit wordt ingezet op het behoud en ontwikkeling van Noord-Hollandse cultuurlandschappen, waarbij de aardkundige waarden, de verschillende landschappen en de rijkdom aan cultuurhistorie de kracht zijn van Noord-Holland. De landschappen zijn van groot belang voor de aantrekkelijkheid van Noord-Holland als vestigingsplaats voor internationaal concurrerende bedrijven en hun kenniswerkers. De Provincie Noord-Holland wil deze (cultuur)landschappen optimaal gebruiken door hun kenmerken te koesteren en te benutten bij nieuwe ontwikkelingen. De Provincie zorgt dat ontwikkelingen die buiten bestaand bebouwd gebied tot stand komen, plaatsvinden op basis van de karakteristieke eigenschappen, het zogenaamde Landschaps-DNA, van de verschillende landschappen. Nieuwe plannen dienen de ontwikkelingsgeschiedenis, de ordeningsprincipes en bebouwingskarakteristiek van het landschap en de inpassing in de bredere omgeving als uitgangspunt te hanteren. Mogelijke negatieve effecten dienen te worden gecompenseerd.

De Provincie Noord-Holland onderscheidt onder andere het landschapstype oude zeekleilandschap; het plangebied maakt deel uit van dit landschapstype. Elk landschapstype heeft zijn eigen specifieke kernkwaliteiten die gebieden een eigen karakter en identiteit geven. De voornaamste kernkwaliteiten zijn: archeologie en tijdsdiepte (tezamen 'ondergrond'), aardkundige waarden (het plangebied maakt geen deel uit van een gebied dat bijzondere aardkundige waarden wordt toegedicht), historische structuurlijnen (het plangebied wordt aangeduid als structuurlijn van cultuurhistorische waarde), cultuurhistorische objecten en openheid, duisternis en stilte (het plangebied maakt geen deel uit van een gebied dat specifiek wordt geduid om de openheid, duisternis of stilte)) en dorps-DNA.

Op de kaart cultuurhistorie, welke tot de structuurvisie behoort, is de stolpboerderij ter plaatse van het plangebied aangeduid als 'cultuurhistorisch object'. De stolpboerderij is met zijn unieke verschijningsvorm medebepalend voor de identiteit en beleving van het Noord-Hollands landschap.



Afbeelding: Zichtbaar is een uitsnede van de kaart cultuurhistorie, onderdeel van de provinciale structuurvisie, ter plaatse van het plangebied (rood omkaderd). De stolpboerderij is met een rode stip aangeduid als cultuurhistorische object.

- Clusters voor grootschalige land- en tuinbouw

In de zone voor grootschalige land- en tuinbouw is ruimte voor schaalvergroting, structuurverbetering en (mondiaal) concurrerende productielandbouw, de bijbehorende be/verwerking, handel en distributie en het uitplaatsen van groeiende bedrijven uit stedelijk of kwetsbaar gebied. Voor bollenteelt en glastuinbouw wijst de provincie Noord-Holland clustergebieden aan. Deze gebieden zorgen voor ruimtelijke clustering van bepaalde landbouwsectoren, wat leidt tot economische en landschappelijke voordelen. De toeleverende en uitbestedende bedrijven kunnen zich in de nabijheid vestigen. Dit levert voordelen op voor milieu en logistiek.



Afbeelding: uitsnede van de kaart 'landbouw' als onderdeel van de structuurvisiekaart. Zichtbaar is dat de gronden ter plaatse van het plangebied zijn aangewezen voor grootschalige land- en tuinbouw (het groene vlak).

- *Gebied voor fijnmazige waterberging*

Het gehele grondgebied van de provincie Noord-Holland is aangewezen als gebied voor fijnmazige waterberging. Door klimaatverandering moet in de toekomst anders worden omgegaan met grond- en oppervlaktewater. Het huidige afwateringssysteem zal niet meer voldoen door heviger regenval, daarom is meer bergingscapaciteit nodig. Drogere periodes komen vaker voor waardoor een zoetwatertekort kan ontstaan. De Provincie Noord-Holland heeft op basis van het Nationaal Bestuursakkoord Water de wateroverlastopgave vastgesteld. Provincie Noord-Holland zorgt voor ruimte voor (zoet)waterberging door de hele provincie aan te wijzen als zoekgebied voor fijnmazige waterberging. De waterschappen realiseren deze fijnmazige waterberging en doen dat op integrale wijze. In gebieden waar diverse grote opgaven op gebied van water, natuur, recreatie en woningbouw samenkomen is de provincie trekker van integrale gebiedsprojecten.

- *Gebied voor kleinschalige oplossingen voor duurzame energie*

Het gehele grondgebied van de provincie Noord-Holland is aangewezen als gebied voor kleinschalige oplossingen voor duurzame energie. Door ondertekening van het Energie- en Klimaatakkoord met het Rijk onderschrijft de provincie Noord-Holland de energie- en klimaatdoelen van het Rijk en ondersteunt ze het Rijk bij realisatie van deze doelen. De provincie Noord-Holland wil zoveel mogelijk bijdragen aan de afname van de oorzaken van klimaatverandering. In de structuurvisie is aangegeven dat de toepassing van duurzame energie in de gebouwde omgeving vergroot dient te worden.

Provinciale Ruimtelijke Verordening

Op 12 december 2016 hebben Provinciale Staten een wijziging van de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) vastgesteld. De nieuwe verordening is per 1 maart 2017 in werking getreden.

Doel van de Provinciale Ruimtelijke Verordening is het stellen van algemene regels over de inhoud van ruimtelijke plannen en omgevingsvergunningen. Daarnaast heeft de verordening tot doel doorkruising van provinciaal beleid zoals vastgelegd in de provinciale structuurvisie te voorkomen. Verder voorziet de verordening in de uitwerking van thema's opgedragen door het Rijk.

Uit een raadpleging van de kaart behorend bij de verordening blijkt dat relevant voor het plangebied zijn:

- *Artikel 26: Gebieden voor grootschalige en gecombineerde landbouw / Artikel 27 Landbouweffectrapportage*

In deze artikelen zijn bepalingen opgenomen die betrekking hebben op landbouwgebieden.

- *Artikel 32: Windturbines*

Met dit artikel is bepaald dat een bestemmingsplan niet voorziet niet in bestemmingen en regels die het bouwen of opschalen van een of meer windturbines mogelijk maken.

Conclusie

Voorliggend wijzigingsplan heeft betrekking op een gedeeltelijke herstructurering van het perceel ter plaatse van De Buurt 69. De agrarische bestemming van het noordelijke deel van het plangebied wordt met toevoeging van een woning binnen het lint gewijzigd in een woonbestemming. Voor het zuidelijke deel van het plangebied blijft de bestemming agrarisch behouden, waarbij het bestaande bouwvlak wordt verwijderd. Als onderdeel van het plan wordt een ruimtelijke kwaliteitsverbetering doorgevoerd, waarbij de stolpboerderij in oude luister wordt hersteld en waarbij aandacht wordt besteed aan de landschappelijke inpassing. Met het plan wordt de woonfunctie van het lint versterkt en blijven de zuidelijke delen van het plangebied voor een agrarische functie behouden. Het plan heeft geen nadelige gevolgen voor bestaande landschappelijke en cultuurhistorische waarden. Het plan is in overeenstemming met het provinciale beleid zoals verwoord in de Structuurvisie Noord-Holland 2040.

Watervisie 2021 'Buiten de oevers'

De Watervisie 2016-2021 is op 16 november 2015 door Provinciale Staten vastgesteld. De nieuwe Watervisie 2016-2021 is de opvolger van het Waterplan 2010-2015. Met de Watervisie 2021 sluit de provincie Noord-Holland aan op het Bestuursakkoord Water en anticipeert op de Omgevingswet, die naar verwachting in 2018 van kracht zal worden. De Omgevingswet beoogt minder planvorming en besluiten, een meer integrale afweging op gebiedsniveau en meer doelmatige procedures. De Watervisie 2021 vormt derhalve meer dan voorheen een integraal onderdeel van het strategische omgevingsbeleid. Dit vraagt om een doelgericht instrumenteel samenspel tussen de Watervisie 2021, de provinciale structuurvisie en overige beleidsvisies. De Watervisie 2021 is een zelfbindend, strategisch beleidsdocument en geeft kaders voor de waterschappen. De provincie beschrijft in de Watervisie 2021 de ambitie en kaders voor het regionale waterbeheer in Noord-Holland richting 2021 en biedt een doorkijk naar 2040. De Watervisie 2021 dient bovenal werkbaar te zijn voor zowel de provincie als haar (water) partners, zijnde de waterschappen, Rijkswaterstaat, gemeenten en andere relevante partijen. De provincie wil vanuit de wateropgaven een positieve bijdrage leveren aan het bewerkstelligen van een samenhangende benadering van de leefomgeving, onder meer voor ruimtelijke ordening, economie, natuur en milieu.

Conclusie

In hoofdstuk 5.1 wordt nader ingegaan op de waterhuishoudkundige aspecten.

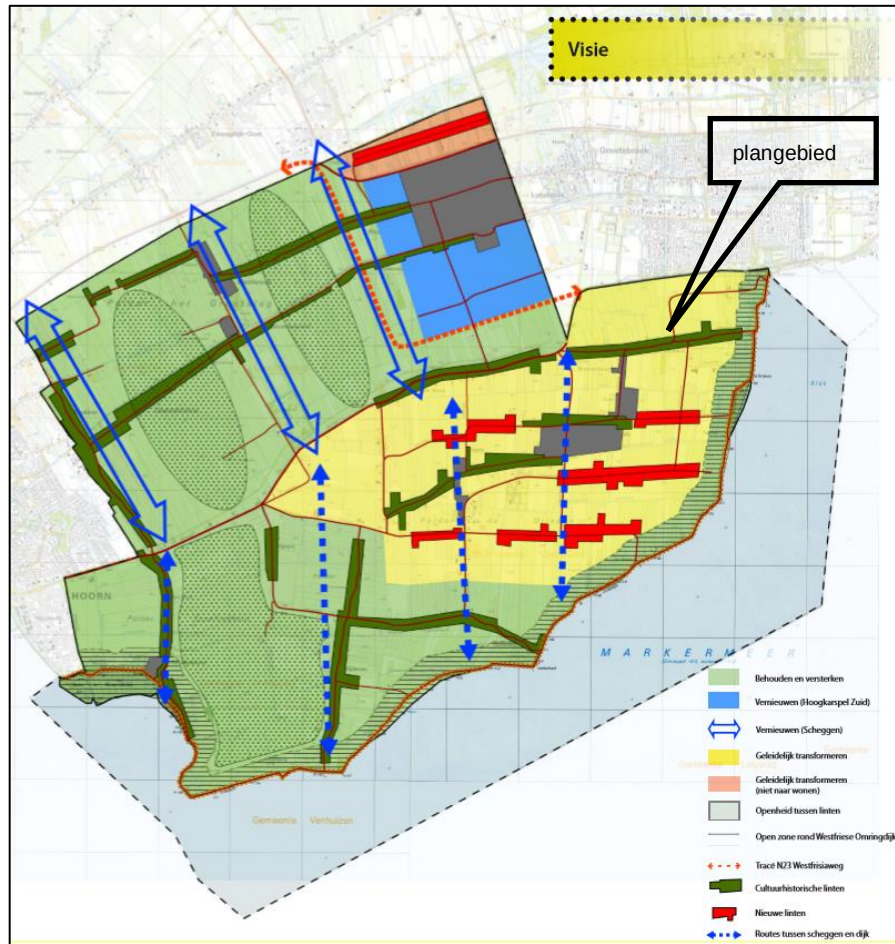
4.4. Gemeentelijk beleid

Structuurvisie landschap gemeente Drechterland

De structuurvisie is door de gemeenteraad van Drechterland vastgesteld op 23 mei 2011. Hierin heeft de gemeente in hoofdlijnen haar beleid voor het landschap uiteengezet. Hiermee biedt de visie voorwaarden voor ruimtelijke ontwikkeling in het landschap. De strategie voor het landschap is driedelig en zijn geformuleerd in de volgende ambities:

- Behouden en versterken voor de meest waardevolle delen van de gemeente;
- Vernieuwen voor dat deel van de gemeente waar dit door (ingrijpende) nieuwe ontwikkelingen gewenst is;

- Geleidelijk transformeren voor dat deel van de gemeente waar waardevolle structuren aanwezig zijn maar wel een noodzaak tot opwaardering aanwezig is.



Afbeelding: Visiekaart van de Structuurvisie landschap gemeente Drechterland.
Het plangebied is onderdeel van de cultuurhistorische linten.

Het plangebied maakt deel uit van de cultuurhistorische linten en behoort tot het deelgebied met het ambitieniveau 'behouden en versterken'. Vooral deze cultuurhistorische linten met de daarmee samenhangende en nog goed herkenbare verkavelingsstructuur en openheid vormen de kwaliteiten van het landschap.



Afbeelding: Zichtbaar is de kaart van het deelgebied 'behouden en versterken'.

De volgende uitgangspunten, welke van toepassing zijn op het plangebied, geven het streefbeeld en de ontwikkelingsrichting van het deelgebied 'behouden en versterken' aan:

- Landschappelijk karakteristiek: overwegend open gebied met kronkelige dicht bebouwde cultuurhistorische linten met loodrecht daarop een opstrekkend verkavelingspatroon;
- Openheid: in als 'open' aangegeven gebieden openheid beschermen. Tevens structurele doorzichten in linten behouden;
- Water: karakteristiek van opstrekkende kavelsloten behouden;
- Wegen en dijken: wegprofielen smal en eenvoudig detailleren en het kronkelige verloop van wegen behouden;
- Beplanting: behoud van monumentale solitaires in linten en zo min mogelijk wegbeplanting in cultuurhistorische linten;
- Bebouwing in linten: behoud van bebouwingpatroon met wisselende rooilijnen en een afwisseling van overwegend vrijstaande bebouwing in één bouwlaag met (zadel)dak afgewisseld met stolpen. Tevens behoud van nokrichting die overwegend loodrecht op de ontsluiting staat en behoud van monumentale stolpen en bakens in het landschap. Bij eventuele invulplekken aansluiten bij karakteristiek, ruimte rond stolpen en bakens respecteren, structurele doorzichten naar achterliggend gebied respecteren.
- Bebouwing algemeen: materialen in gedekte aardse kleuren, die zich voegen in het landschap. Bij woonhuizen in het cultuurhistorische lint aansluiten bij kenmerkende bouwstijl en architectuur.

In het deelgebied ligt het accent bij patroonvolgende (zoals veranderingen op een boerenerf) en patroonvernieuwende ontwikkelingen (zoals ruimte- voor ruimteontwikkelingen). Zo wordt er ingegaan op de uitgangspunten van een functiewijziging van een agrarisch bedrijf naar wonen (ruimte- voor ruimteregeling). Daarbij dienen nieuwe woningen te worden ingepast en met beplanting te worden vormgegeven als erf. De nieuwe woningen liggen op of achter de rooilijn van bestaande woningen aan dezelfde ontsluitingsweg, waarbij een zichtbare koppeling is tussen de voorgevel van de nieuwe woning(en) en de weg. De voorgevel van de woning is georiënteerd op en zichtbaar vanaf de openbare weg. Er wordt gebouwd op het bestaande agrarische erf en de nieuwe woning wordt ondergeschikt gepositioneerd ten opzichte van het hoofdgebouw en er wordt gebruik gemaakt van de bestaande hoofdontsluiting van het erf.

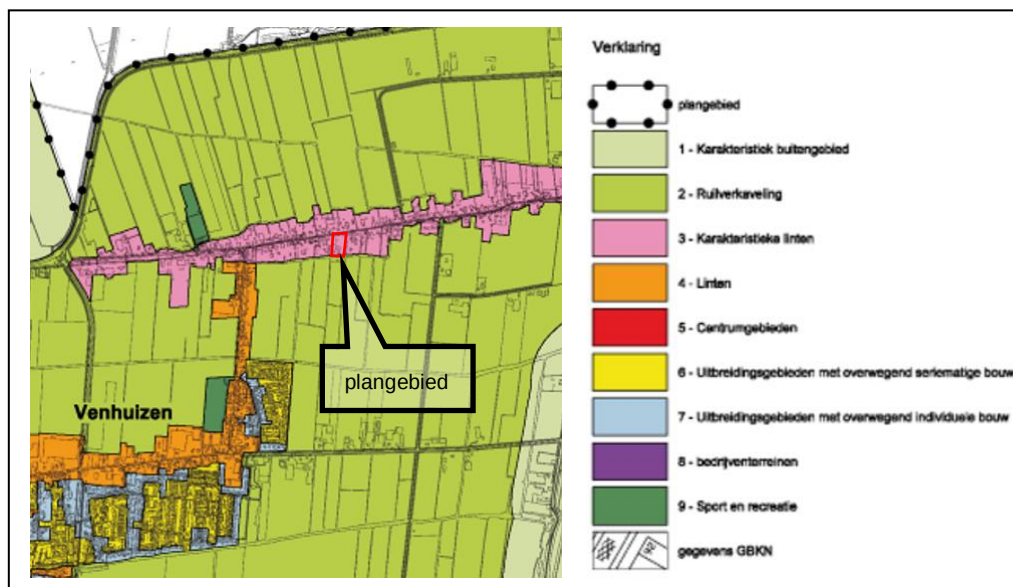
Voor wat betreft de bebouwing dient de nieuwe woning een rechthoekige basisplattegrond te hebben, die refereert aan de voormalige agrarische bebouwing. De nieuwe woning is vrijstaand en bestaat uit één bouwlaag met kap. Het kleur- en materiaalgebruik zijn gedekte tinten en matte afwerking, passend in het omringende landschap.

Conclusie

Het voorliggende wijzigingsplan, zoals beschreven in hoofdstuk 3 'Toekomstige situatie' is in lijn met het gestelde in de Structuurvisie landschap gemeente Drechterland.

Welstandsnota Drechterland

De Welstandsnota Drechterland is op 28 april 2011 door de gemeenteraad vastgesteld. Een belangrijke aspect van de welstandsnota is het gebiedsgerichte welstandsbeleid. De gebiedsgerichte welstandscriteria worden gebruikt voor de kleine en middelgrote bouwplannen die zich voegen binnen de bestaande ruimtelijke structuur van Drechterland.



Afbeelding: Weergegeven is de Welstand gebiedskaart. Het plangebied (bij benadering rood omkaderd) valt onder gebiedstype 3: Karakteristieke linten.

Het plangebied behoort tot gebiedstype 3: Karakteristieke linten. Het welstandsbeleid is gericht op behoud en versterking van de karakteristieke onderdelen van de lintbebouwing, op behoud van de stedenbouwkundige structuur met ruimte voor vernieuwing in de overige delen van het lint én behoud van de nu nog aanwezige open zichtrelaties met het achterliggende agrarische gebied.

Bovendien geldt voor gebiedstype 3 de aanduiding 'bijzonder welstandsgebied', waarbij de nadruk zal liggen op het respecteren en handhaven, en waar nodig versterken van de aanwezige ruimtelijke kwaliteiten.

Tevens spreekt de welstandsnota van 'objectgerichte criteria', waarbij onderscheid gemaakt wordt tussen de volgende objecttypen:

- 1) Stolpboerderijen

- 2) Bijzonder stal- en kasvormen
- 3) Mestvergistingsinstallaties
- 4) Complexmatige bouw
- 5) Reclame

Ter plaatse van het plangebied wordt de bestaande stolpboerderij aangeduid als objecttype 1. De boerderijen komen, gezien hun beeldbepalende en cultuurhistorische waarde in aanmerking voor een bijzondere welstandsambitie. Het accent ligt daarbij op behoud van en respect voor de bestaande karakteristieke waarden. De stolpboerderij is tevens gekwalificeerd als gemeentelijk monument.

Conclusie

Met dit wijzigingsplan wordt een voormalige agrarische kavel omgezet naar een woonkavel, waarbij splitsing van de kavel plaatsvindt en een extra woning wordt toegestaan. Als onderdeel van het plan wordt de stolpboerderij binnen het plangebied gerestaureerd en in oude luister hersteld. Ook worden voormalige agrarische bedrijfsgebouwen gesaneerd. Bij de inpassing van de extra woning en de inrichting van het perceel wordt rekening gehouden met bestaande landschappelijke en cultuurhistorische waarden. Hiertoe is een landschapsontwerp opgesteld, welke uitgaat van het behoud en het toevoegen van zichtlijnen en het versterken van de lintstructuur. Het plan is daarmee in lijn met het gestelde in de welstandsnota.

4.5. Toetsing aan wijzigingsregels

Hieronder wordt het plan getoetst aan de wijzigingsbevoegdheid zoals deze is opgenomen in artikel 3.7.8 van de planregels van het bestemmingsplan 'Drechterland Zuid'. In dit artikel is bepaald dat van de wijzigingsbevoegdheid uitsluitend gebruik mag worden gemaakt, indien:

- het agrarisch bedrijf wordt beëindigd;

De agrarische functie ter plaatse van het plangebied is recentelijk beëindigd.

- a. na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid de regels van artikel 38 en/of 40 van overeenkomstige toepassing zijn;

Aan het bepaalde in artikel 38 en/of 40 zal worden voldaan.

- b. het ter compensatie van de sloop nieuw te bouwen woonhuis direct naast de voormalige bedrijfswoning wordt gebouwd, zodat er ten hoogste twee bestemmingsvlakken met de bestemming 'Wonen - Lint 1' en/of 'Wonen - Stolp' worden gerealiseerd;

Het initiatief betreft de splitsing van het bestaande perceel, waarbij een nieuwe woning ten oosten van de bestaande stolpboerderij wordt ontwikkeld. Hierdoor zullen twee bestemmingsvlakken met de bestemmingen 'Wonen – Stolp' en 'Wonen - Lint 1' worden gerealiseerd.

- c. de maatvoering van de bouwvlakken ten behoeve van de woonhuizen voldoet aan hetgeen is gesteld in de tabel "maatvoering percelen", zoals opgenomen in paragraaf 6.2. van de toelichting van het bestemmingsplan 'Drechterland Zuid';

Ter plaatse van het plangebied voldoet de maatvoering van de bouwvlakken ten behoeve van de woonhuizen aan hetgeen is gesteld in de tabel “maatvoering percelen”.

- d. de situering van het bouwvlak ten behoeve van het nieuwe woonhuis ten hoogste 5,00 m achter de voorgevelgrens van de dichtst bij de weg gebouwde gebouwen op de belendende percelen wordt gebouwd;

De voorgevelgrens van de nieuwe woning wordt ter hoogte van de voorgevelgrens van de stolpboerderij gelegd. Hiermee wordt aangesloten bij de voorwaarde van de gemeente zoals gesteld is in de brief van 30 augustus 2016.

- e. er voldoende parkeergelegenheid op eigen erf aanwezig is;

Het initiatief voorziet voldoende parkeergelegenheid op eigen erf, dit wordt nader toegelicht in hoofdstuk 5. .

- f. er geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;

Er is geen onevenredige schade voor aangrenzende agrarische bedrijven. Dit wordt nader toegelicht in hoofdstuk 5.

- g. binnen het betreffende bouwvlak alle voormalige bedrijfsgebouwen, waaronder schuurkassen, met een gezamenlijke oppervlakte van niet meer dan 1.000 m², die ten minste tien jaar oud zijn en niet bestaan uit glasopstanden, cultuurhistorisch waardevolle en/of karakteristieke bedrijfsgebouwen, wordt gesloopt. Aanwezige glasopstanden moeten mede worden gesloopt;

Ter plaatse van het plangebied voldoen alle voormalige bedrijfsgebouwen en bouwwerken aan het gestelde, deze zullen gesaneerd worden. Daarmee wordt meer dan 1000m² gesloopt, hetgeen geaccordeerd is door de gemeente in de brief van 30 augustus 2016.

- h. de aanvraag voor compensatie binnen twee jaar na bedrijfsbeëindiging is ingediend;

Het agrarisch bedrijf is recent beëindigd. Bij de Regionale Uitvoeringsdienst NHN is reeds een melding/aanvraag gedaan, waarmee voldaan wordt aan deze voorwaarde. Dit wordt bekrachtigd in de brief van de gemeente van 30 augustus 2016 .

- i. er middels een beeldkwaliteitsplan sprake is van een verbetering van de ruimtelijke, landschappelijke en milieukwaliteit;

Het landschapsontwerp, zoals toegelicht in hoofdstuk 3, levert een verbetering van de ruimtelijke, landschappelijke en milieukwaliteit op. Het landschapsontwerp is als bijlage bij dit wijzigingsplan gevoegd.

- j. de geluidsbelasting van de geluidsgevoelige objecten niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of een verkregen hogere waarde;

Het plangebied is gelegen langs een weg waarover 30 km/u gereden mag worden. Ingevolge het bepaalde in de Wet geluidhinder geldt voor dergelijke wegen niet de onderzoeksplicht om na te gaan of er aan de voorkeursgrenswaarde voldaan kan worden. Gezien de relatief lage verkeersintensiteit wordt overigens wel aan deze voorwaarde voldaan. In hoofdstuk 5 wordt dit nader toegelicht.

- k. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de natuurlijke en landschappelijke waarden, de geomorfologische, cultuurhistorische en archeologische waarden, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Aan deze voorwaarde wordt voldaan. Dit wordt nader toegelicht in hoofdstuk 5.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het voorliggende wijzigingsplan voldoet aan de voorwaarden zoals deze in het bestemmingsplan 'Drechterland Zuid' zijn opgenomen. Het college van burgemeester en wethouders kan daarmee toepassing geven aan de wijzigingsbevoegdheid.

HOOFDSTUK 5: MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

5.1 Water

Het Rijk, de provincies, gemeenten en waterschappen hebben in februari 2001 de “Startovereenkomst Waterbeheer 21ste eeuw” ondertekend. Hierin is vastgelegd dat de betrokken partijen de “watertoets” toepassen op alle relevante ruimtelijke plannen met waterhuishoudkundige consequenties. In het Besluit ruimtelijke ordening is bepaald dat de betrokken waterbeheerders moeten worden geraadpleegd bij het opstellen van ruimtelijke plannen en bij de voorbereiding van een omgevingsvergunning die in strijd is met het bestemmingsplan. De watertoets is een instrument om ruimtelijke plannen, zoals bestemmingsplannen en een omgevingsvergunning voor de activiteit “bouwen in strijd met het bestemmingsplan”, te toetsen op de mate waarin rekening wordt gehouden met waterhuishoudkundige aspecten. Het gaat daarbij onder meer om aspecten als waterkwaliteit en waterkwantiteit (ruimte voor water) en veiligheid (bescherming tegen overstroming).

Beschouwing

Het plangebied is gelegen binnen het beheergebied van Hoogheemraadschap Holland Noorderkwartier.

Met dit wijzigingsplan wordt een voormalige agrarische kavel omgezet naar twee woonkavels. De voormalige bedrijfsgebouwen en bijbehorende verharding worden gesaneerd. Ter compensatie wordt één nieuwe woning toegestaan.

Waterkwantiteit

Er wordt ruim meer dan 1000 vierkante meter aan verhard oppervlak in de vorm van bebouwing en erfverharding gesloopt. De nieuwe woning zal een veel kleiner oppervlak beslaan. Gesteld kan worden dat de verharding met het plan aanzienlijk afneemt. Compenserende maatregelen zijn daarmee niet nodig. Met het plan wordt tevens geen bestaand oppervlakte water gedempt.

Waterkwaliteit

Dit wijzigingsplan heeft geen nadelige effecten op de waterkwaliteit. Zo wordt er een agrarische functie op het perceel omgezet in een woonfunctie: het risico van erfafspoeling wordt daarmee verkleind. De nieuwe woning zal aangesloten worden op het bestaande rioolstelsel en het gebruik van uitlogende materialen wordt voorkomen. Gesteld kan worden dat het plan een positief effect heeft op de waterkwaliteit in vergelijking met het voormalige gebruik.

Waterkering / Waterstaatkundige elementen

Er zijn ter plaatse van het plangebied geen (beschermingszones van) waterkeringen of andere waterstaatkundige elementen aanwezig. Het plan heeft derhalve geen invloed op dergelijke elementen.

Conclusie

Het wijzigingsplan is uitvoerbaar in relatie tot het aspect water.

5.2 Bodem

Met het oog op een goede ruimtelijke ordening dient in geval van ruimtelijke ontwikkelingen aan te worden getoond dat de bodem geschikt is voor het beoogde functiegebruik. In het algemeen geldt dat verontreiniging van de bodem (grond en grondwater) moet worden voorkomen. Uitgangspunt is dat de bodem schoon is en dat dat zo moet blijven (zorgplicht). Voor vervuilde bodems geldt dat deze functiegericht en kostenefficiënt gesaneerd moeten worden. Voorwaarde is dat hierbij geen verspreiding van of ontoelaatbare blootstelling aan verontreiniging optreedt. De Wet bodembescherming geeft regels voor bodemverontreiniging, waarvan sprake is als het gehalte van een stof in de grond of in het grondwater de voor de stof geldende streefwaarde overschrijdt. Onderzoek dient gedaan te worden wanneer initiatieven uitgaan van bodemroerende activiteit, dan wel functies mogelijk maken waarbij dezelfde mensen gedurende een langere periode minstens 2 uur per dag op de betreffende gronden verblijven.

Beschouwing

Met dit wijzigingsplan wordt een voormalige agrarische kavel omgezet naar twee woonkavels. De voormalige bedrijfsgebouwen en bijbehorende verharding worden gesaneerd. Ter compensatie wordt één nieuwe woning toegestaan. Er wordt derhalve een nieuwe verblijfsfunctie (wonen) toegestaan. Tevens zullen bodemroerende werkzaamheden worden uitgevoerd. Aangehouden dient te worden dat de bodemkwaliteit geschikt is voor het voorgestane gebruik.

Daartoe is door Lingemilieu BV een verkennend bodemonderzoek (d.d. 25 oktober 2017), inclusief asbest, uitgevoerd. Grond en grondwater zijn geanalyseerd op het NEN 5740-pakket plus bestrijdingsmiddelen. Het asbestonderzoek betreft de gootlijn langs de schuur direct naast de woning. Voor de strategie van het onderzoek is de NEN 5707 aangehouden.

Op basis van historisch onderzoek zijn wat eventuele bodemverontreiniging betreft drie locaties op het perceel als verdacht beschouwd.

- de locatie van een voormalige ondergrondse tank aan de voorzijde van het terrein,
- bestrijdingsmiddelen in de bovengrond,
- asbest in de toplaag ten oosten van de schuur direct naast de woning.

Er zijn 25 boringen geplaatst tot maximaal 3.0 m-mv (meter onder het maaiveld). Het grondwater stond op het moment van het onderzoek op circa 1.1 m-mv.

Uit het onderzoek blijkt dat de bodem van het terrein uit klei, overgaand in zand of zandige klei op 2.0 m-mv bestaat. Rond de opstallen is de bovengrond plaatselijk zandig. In een beperkt aantal boringen zijn sporen van puin waargenomen in de bovengrond. Dit is te omschrijven als steenachtig, onverdacht materiaal. Asbestverdachte materialen zoals plaatjes of scherven zijn nergens aangetroffen. De bovengrond van het terrein aan De Buurt is met één uitzondering maximaal licht verontreinigd met metalen, PCB's en PAK. Lichte verontreiniging is volgens de bodemkwaliteitskaart voor Venhuizen gangbaar ter plaatse van De Buurt.

De uitzondering is lood. In twee bovengrond-mengmonsters is daarvoor de tussenwaarde overschreden. Bij wijze van nader onderzoek zijn de betrokken deelmonsters uit de twee mengmonsters separaat geanalyseerd op dit metaal. In geen van de separate boringen wordt voor lood de interventiewaarde overschreden. Het hoogst gemeten gehalte is in een boring aan de voorzijde van de woning. In de licht puinhoudende bovengrond is daar 348 mg/kg ds lood geconstateerd, ruim onder de interventiewaarde van 530 mg/kg ds. Het criterium voor een geval van ernstige verontreiniging is ten minste 25 m³ sterk verontreinigde grond. Omdat nergens de interventiewaarde wordt overschreden is er geen sprake van een daadwerkelijk geval van verontreiniging aan De Buurt 69.

Van de bestrijdingsmiddelen is alleen DDE meetbaar aanwezig in het mengmonster van de oorspronkelijketoplaag van het terrein. Het gemeten gehalte ligt ruim onder de achtergrondwaarde.

De grond en het grondwater ter plaatse van de voormalige tank aan de voorzijde van het perceel zijn geanalyseerd op olie en aromaten. Deze stoffen zijn niet meetbaar verhoogd. Dat komt overeen met de zintuiglijke waarnemingen. Conclusie van het onderzoek is dat de voormalige tank en het gebruik er van geen bodemverontreiniging heeft veroorzaakt.

Het grondwater kan als schoon worden beschouwd. Voor geen van de stoffen uit het NEN 5740-pakket wordt een streefwaarde overschreden.

Als aanbeveling wordt in het onderzoek meegegeven om bij het graafwerk voor de ontwikkeling van het terrein de boven- en ondergrond gescheiden te houden. Het is niet toegestaan bovengrond bij de ontwikkeling her te gebruiken of toe te passen in de ondergrond.

Bevoegd gezag bij het grondverzet is RUD Noord Holland, namens Gemeente Drechterland. Een saneringsplan of BUS-melding voor het graafwerk is niet van toepassing. Aangeraden wordt echter in samenwerking met de aannemer van het werk en de RUD Noord Holland een grondstromenplan op te stellen voorafgaand aan de ontwikkeling.

Als aanvulling op bovenstaand onderzoek is een nader bodemonderzoek d.d. 2 mei 2018 uitgevoerd. Dit onderzoek is uitgevoerd naar aanleiding van een beoordeling door de RUD Noord Holland van het verkennend bodemonderzoek, waarbij drie tekortkomingen zijn geconstateerd :

- I. Aan de achterzijde van de schuur op het achterterrein heeft een bovengrondse dieseltank gestaan. Deze locatie is gemist bij het verkennend onderzoek.
- II. RUD NH heeft specifiek asbest-onderzoek gevraagd rond de schuren waarop een dak van asbestplaten ligt. Er zijn vijf schuren op het terrein aanwezig. Bij één schuur is sprake van een asbestverdachte gootlijn. Daar is bij het eerdere onderzoek specifiek asbest-gootlijnonderzoek uitgevoerd. Voor de volledigheid is in dit briefrapport een overzicht opgenomen van schuren, daken en de resultaten van eerder onderzoek.
- III. Er bevindt zich verharding op het terrein. Er zijn geen analyses van de grond direct verharding beschikbaar. Dat betreft zowel asbest als de stoffen uit het NEN 5740-pakket.

Het nadere onderzoek is opgebouwd uit een deel nader historisch onderzoek en uit 19 april 2018 is uitgevoerd. Uit het historisch onderzoek blijkt dat achter de schuur op het midden van het terrein tot begin 2017 een bovengrondse dieseltank heeft gestaan. Voorts staan achter de boerderij vijf schuren of bijgebouwen, waarbij op de schuur (aanbouw) naast de woning en de schuur op het midden van het terrein asbestplaten liggen. Met betrekking tot de verharding wordt

geconstateerd dat in de kleilaag onder een deel van de verharding tot 0.6 m-mv licht puin aanwezig is. Van deze grond is een mengmonster geanalyseerd op asbest en het NEN 5740-pakket.

Voor het onderzoek naar de kwaliteit van de grond onder de verharding en ter plaatse van de voormalige tank zijn acht boringen en een peilbuis geplaatst tot maximaal 1.5 m-mv. Van de grond direct onder de verharding zijn twee mengmonsters geanalyseerd op het NEN 5740-pakket. Van de locatie van de voormalige tank zijn de bovengrond en de grond op grondwaterniveau en het grondwater geanalyseerd op olie en/of aromaten.

Uit het onderzoek blijkt dat de grond onder de verharding maximaal licht verontreinigd is met enkele metalen. Voor geen van de stoffen uit het NEN 5740-pakket wordt een tussenwaarde overschreden. In de boven- en ondergrond en het grondwater ter plaatse van de voormalige tank is olie analytisch niet verhoogd. De tank en het gebruik ervan heeft dus niet geleid tot bodemverontreiniging. Met betrekking tot asbest wordt gesteld dat er door het lab geen asbest kleiner dan 20 mm is aangetoond in het mengmonster van de grond onder de verharding. Visueel is voorts nergens asbestverdacht materiaal aangetroffen op het maaiveld of in de grond onder of rond de verharding. Geconcludeerd wordt dat er bij de ontwikkeling van het terrein geen rekening gehouden hoeft te worden met asbest.

Gesteld kan worden dat de bodemkwaliteit toereikend is voor de beoogde functie.

Conclusie

Het wijzigingsplan is in relatie tot het aspect bodem uitvoerbaar.

5.3 Flora en fauna

Op basis van wetgeving is bepaald dat ruimtelijke initiatieven geen (onevenredige) nadelige effecten mogen hebben op eventueel voorkomende beschermde flora en fauna.

Ten behoeve van de bescherming van ecologische waarden is de Wet natuurbescherming.

Wet natuurbescherming

Per 1 januari 2017 is de voormalige Flora- en faunawet samen met de Boswet en Natuurbeschermingswet vervangen door de Wet natuurbescherming (Wnb). Onder de Wet natuurbescherming vervallen de tabellen 1, 2 en 3 uit de Flora- en faunawet waarin de beschermde soorten zijn opgenomen. Tevens zijn er circa 200 soorten niet langer beschermd en worden enkele bedreigde soorten toegevoegd. De soortenbescherming binnen de Wet natuurbescherming is opgedeeld in de volgende beschermingsregimes: Vogelrichtlijnsoorten, Habitatrichtlijnsoorten en andere soorten. Voor alle beschermde soorten geldt een ontheffingsplicht. Het bevoegd gezag (de provincie) kan voor de soorten die zijn opgenomen in het 'beschermingsregime andere soorten' vrijstellingsbesluit nemen en hierin onderscheid maken tussen meer en minder strikt beschermde soorten.

In de verordening vrijstelling soorten (d.d. 3 oktober 2016) van de provincie Noord-Holland is voor de volgende soorten vrijstelling opgenomen in het kader van ruimtelijke ontwikkelingen: Aardmuis, Gewone bosspitsmuis, Ondergrondse woelmuis, Bastaardkikker, Gewone pad, Ree,

Bosmuis, Haas, Rosse woelmuis, Bruine kikker, Huisspitsmuis, Tweekleurige bosspitsmuis, Dwergmuis, Kleine watersalamander, Veldmuis, Dwergspitsmuis, Konijn, Vos, Egel, Meerkikker en de Woelrat.

Beschouwing

Met dit wijzigingsplan wordt een voormalige agrarische kavel omgezet naar twee woonkavels. De voormalige bedrijfsgebouwen en bijbehorende verharding worden gesaneerd. Ter compensatie wordt één nieuwe woning toegestaan. Als gevolg van deze wijziging worden bouwmogelijkheden toegestaan; dergelijke activiteiten kunnen van negatieve effecten hebben op flora en fauna. De wettelijke verplichting geldt om in dergelijke omstandigheden onderzoek te verrichten naar de aanwezigheid van beschermde flora en fauna en de mogelijke effecten van de ruimtelijke ingreep daarop. Daartoe is door onderzoeksbureau Jansen&Jansen een quickscan ecologie d.d. 28 maart 2018 uitgevoerd. De quickscan is gebaseerd op een veldbezoek en raadpleging van externe bronnen.

Middels het oriënterende onderzoek worden de volgende onderzoeksvragen beantwoord:

- Is het wijzigingsplan dat wordt opgesteld voor het project zoals hiervoor omschreven uitvoerbaar zoals het bepaalde in de Wro (artikel 3.1.6 Bro)?
- Welke, krachtens de Wet natuurbescherming, beschermde flora en fauna zijn (potentieel) aanwezig in het plangebied?
- Welke negatieve effecten treden op voor (potentieel) aanwezige flora en fauna als gevolg van de beoogde ruimtelijke ingreep?
- Heeft de beoogde ruimtelijke ingreep een negatief effect op het de instandhoudingsdoelen van Natura2000 gebieden of de wezenlijke kenmerken en waarden van Natuurnetwerk Nederland?

Op basis van de bureaustudie en het veldonderzoek wordt per soortgroep besproken wat de potentie van de planlocatie en de invloedsfeer daarvan is en welke effecten daarop te verwachten zijn. De onderzochte soortgroepen betreffen: vaatplanten, zoogdieren, vleermuizen, amfibieën en reptielen, vissen, insecten, libellen en ongewervelde en vogels.

Uit het onderzoek blijkt dat er geen waarnemingen zijn gedaan van beschermde flora en fauna. Gesteld wordt dat het pannendak op het woonhuis en de aangrenzende schuur in potentie geschikt is als verblijfplaats voor huismussen en vleermuizen. In de voorgenomen plannen zullen er echter geen werkzaamheden aan het pannendak plaatsvinden. Mits er rekening gehouden wordt met de kwetsbare periode van de huismussen zullen de werkzaamheden niet leiden tot overtreding van de Wet natuurbescherming. Een nader onderzoek in het kader van de Wet natuurbescherming is niet vereist, zo wordt geconcludeerd.

Wel wordt geadviseerd om de sloopwerkzaamheden nabij het woonhuis en de aanliggende schuur uit te voeren buiten het broedseizoen, globaal van 15 maart t/m 15 juli. De werkzaamheden kunnen het gehele jaar worden uitgevoerd, mits vooraf is uitgesloten dat zich broedende vogels binnen de invloedsfeer van de werkzaamheden bevinden. Dit kan door een veldonderzoek kort voorafgaand voor de uitvoering van de werkzaamheden. De overige werkzaamheden kunnen het gehele jaar worden uitgevoerd. Maar hierbij geldt ook dat er geen broedende vogels verstoord mogen worden. Broedende vogels zijn te allen tijde beschermd door de Wet Natuurbescherming.

Ten aanzien van de gebiedsbescherming geldt dat het plangebied geen deel uitmaakt van een beschermd gebied en/of locatie betreffende: Natura 2000, Weidevogelleefgebied, Beschermd natuurmonument, Wetland, Nationaal Park of Natuurnetwerk Nederland. Op een afstand van 3,4km en meer liggen enkele Natura2000- gebieden (onder andere Uiterwaarden Lek). De planlocatie ligt op een afstand van 1,4km tot het Natuurnetwerk Nederland (IJsselmeer). Deze afstand is in relatie tot de ontwikkeling die met dit wijzigingsplan mogelijk wordt gemaakt te groot om tot negatieve effecten te kunnen leiden.

Conclusie

Het wijzigingsplan is in relatie tot het aspect flora en fauna uitvoerbaar.

5.4 Cultuurhistorie en archeologie

Erfgoedwet

Op 1 juli 2016 is de Monumentenwet 1988, samen met enkele andere wetten op het gebied van de bescherming van cultureel erfgoed, samengevoegd tot de Erfgoedwet. Ten aanzien van het ruimtelijk domein regelt deze wet de omgang met rijksbeschermd gebouwd en archeologische monumenten en de beschermde stads- en dorpsgezichten. De Erfgoedwet werkt door in de Wet administratieve bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

Beleidsbrief Modernisering Monumentenzorg (2009) (MoMo)

Het doel van de MoMo is het doorvoeren van veranderingen in de monumentenzorg. Bij de uitwerking heeft de Minister zich op drie pijlers gericht. Eén van de pijlers uit de Modernisering Monumentenzorg van het Rijk is het opnemen van cultuurhistorische waarden in de ruimtelijke ordening. Deze wijziging is opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

Wro/Bro

In het Bro wordt het bestemmingsplan genoemd als instrument waarin cultuurhistorische waarden kunnen worden verankerd. Het Bro is een uitwerkingsbesluit van de Wro.

Dit besluit verplicht gemeenten om in de toelichting bij een ruimtelijk plan te beschrijven op welke wijze met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden (Artikel 3.1.6, lid 5). Belangrijk daarbij is dat het cultuurhistorische belang uitdrukkelijk als afwegingsgrond in het ruimtelijk plan moet worden genoemd, omdat anders een juridische grond voor toetsing op basis van dit beleidsterrein ontbreekt.

Beschouwing

Met dit wijzigingsplan wordt een voormalige agrarische kavel omgezet naar twee woonkavels. De voormalige bedrijfsgebouwen en bijbehorende verharding worden gesaneerd. Ter compensatie wordt één nieuwe woning toegestaan.

Met het bouwplan worden derhalve ontwikkelingen mogelijk gemaakt die tot relevante bodemroerende activiteiten leiden. Ingevolge het bepaalde in het vigerend bestemmingsplan

geldt voor de gronden een bijzondere bescherming van eventueel aanwezige archeologische waarden. Deze bescherming is opgelegd middels de bestemming 'Waarde – Archeologie 2', waarmee bepaald is dat een initiatiefnemer een archeologisch rapport dan wel een quickscan van Archeologie West-Friesland dient te overleggen indien de oppervlakte van een project meer dan 100 m² betreft en de bodemroering dieper dan 0,4 meter onder het maaiveld plaatsvindt.

Daartoe is door Archeologie West-Friesland een archeologische quickscan, d.d. 21 februari 2018, opgesteld. In de scan wordt op basis van een historische studie een uitspraak gedaan over de archeologische verwachting.

In de scan wordt gesteld dat Archeologie West-Friesland voor de gemeente Drechterland een archeologische beleidskaart ontwikkelt. Deze Concept-Beleidskaart Archeologie is nog in ontwikkeling en nog niet aangeleverd aan de gemeente. Op basis van deze kaart ligt het plangebied binnen drie zones, waarbij de gronden waarop de extra woning en de sloopwerkzaamheden voorzien zijn gelegen zijn binnen een gebied van hoge archeologische waarde.

In de scan wordt voor deze zone het volgende toegelicht. De historische dorpskern De Buurt heeft een hoge archeologische waarde voor de Late Middeleeuwen en Nieuwe Tijd. Diverse archeologische vondstmeldingen uit de omgeving tonen aan dat het gebied in ieder geval in de 16de eeuw al bewoond was. Op basis van bodemkaarten is de kans aanwezig dat zich binnen het plangebied sporen uit de prehistorie bevinden. Deze verwachting speelt echter geen rol voor het advies, aangezien de geplande bodemingreep te klein is om gedegen onderzoek te doen naar vindplaatsen uit de prehistorie. Uit het AHN blijkt dat binnen het plangebied geen opvallende middeleeuwse ophogingen of huisterpen aanwezig zijn. Het vroegste historisch kaartmateriaal, betreffende de kaart van Johannes Dou (1651-1654) vertoont eveneens geen duidelijk beeld dat op de plaats waar nieuwbouw zal plaatsvinden sprake was van bebouwing. Op de Kadastrale Minuut van 1826 is enkel de plek waar nu nog een stolpboerderij staat, bebouwd.

Op basis van bovenstaande analyse wordt geconcludeerd dat nader archeologisch onderzoek in het kader van de Archeologische Monumentenzorg niet noodzakelijk is, mits de voorgenomen ingreep ongewijzigd blijft. Archeologie West-Friesland adviseert de voorgenomen ingrepen vrij te geven met betrekking tot het aspect archeologie. De voorwaarde geldt dat de sloopwerkzaamheden binnen het plangebied niet dieper dan het maaiveld zullen gaan plaatsvinden. Aan deze voorwaarde wordt met het plan voldaan. Ten behoeve van het doen van waarnemingen dient wel in de omgevingsvergunning te worden opgenomen dat Archeologie West-Friesland toekomstige graafwerkzaamheden wil monitoren.

Conclusie

Het wijzigingsplan is in relatie tot de aspecten archeologie en cultuurhistorie uitvoerbaar.

5.5 Geluid

In de Wet geluidhinder zijn geluidsnormen voor wegverkeerslawaai, railverkeerslawaai en industrielawaai opgenomen. Wanneer er een nieuwe geluidsgevoelige functie wordt gerealiseerd

op een locatie waar momenteel geen geluidsgevoelige functie aanwezig of toegestaan is en deze locatie binnen de geluidszones van industrieterreinen, spoorwegen of verkeerswegen valt dient middels een akoestisch onderzoek onderzocht te worden of de geluidniveaus in relatie tot de geluidgevoelige functie aanvaardbaar zijn.

Beschouwing

Met dit wijzigingsplan wordt een voormalige agrarische kavel omgezet naar twee woonkavels. De voormalige bedrijfsgebouwen en bijbehorende verharding worden gesaneerd. Ter compensatie wordt één extra woning toegestaan. Een woning betreft een geluidgevoelige functie in de zin van de Wet geluidhinder. De voorziene woning is echter niet gelegen binnen de geluidzone van een verkeersweg/spoorweg/industrieterrein. Ook wordt met het wijzigingsplan geen gezoneerd object toegestaan, dan wel gewijzigd. Nadere toetsing aan de Wet geluidhinder is daarom niet nodig.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening kan voorts gesteld worden dat De Buurt, waarlangs het plangebied gelegen is, een 30 km/u-regime, een smal profiel en een relatief geringe verkeersintensiteit kent. Het geluidklimaat ter plaatse van het plangebied is daarmee relatief goed.

Conclusie

Het wijzigingsplan is in relatie tot het aspect geluid uitvoerbaar.

5.7 Luchtkwaliteit

Wet milieubeheer / Wet luchtkwaliteit

Sinds 15 november 2007 zijn de belangrijkste bepalingen over luchtkwaliteitseisen opgenomen in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5, titel 5.2 Wm). Omdat titel 5.2 handelt over luchtkwaliteit staat deze ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'. Specifieke onderdelen van de wet zijn uitgewerkt in Amvb's en ministeriële regelingen. De nieuwe wetgeving kent een dubbele doelstelling:

1. De overheid wil een belangrijke impuls geven aan het treffen van maatregelen zodat in ons land de Europese normen worden gehaald;
2. De overheid wil er ook voor zorgen dat er meer mogelijkheden zijn om projecten door te laten gaan. Dat was nodig om dat in het verleden veel plannen door de rechter werden stilgelegd vanwege het niet halen van de normen.

De Wet luchtkwaliteit vereist een genuanceerde toetsing of koppeling tussen (ruimtelijke) besluiten en de gevolgen voor de luchtkwaliteit. Een ruimtelijk plan is in overeenstemming met de Wet luchtkwaliteit als de planvorming niet leidt tot een overschrijding of een verdere overschrijding van de normen. Projecten die 'niet in betekenende mate bijdragen' aan de concentraties, hoeven niet meer afzonderlijk getoetst te worden aan de grenswaarden voor de buitenlucht. Voor projecten die wel in betekenende mate bijdragen aan de concentratie is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) relevant.

Amvb Niet In Betekenende Mate en Regeling Niet In Betekenende Mate (NIBM)

De Amvb NIBM en Regeling NIBM bevatten criteria waarmee kan worden bepaald of een project van een bepaalde omvang wel of niet als “in betekenende mate” moet worden beschouwd. NIBM projecten kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Ook als het bevoegd gezag op een andere wijze, bijvoorbeeld door berekeningen, aannemelijk kan maken dat het geplande project NIBM bijdraagt, kan toetsing van de luchtkwaliteit achterwege blijven. Er is een onderscheid gemaakt tussen grote en kleine ruimtelijke projecten. Een project is klein als het slechts in geringe mate (ofwel ‘niet in betekenende mate’) leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit. De grens ligt bij een verslechtering van maximaal 3% van de grenswaarden voor de luchtkwaliteit. Een verslechtering van maximaal 3% komt overeen met een nieuwbouwproject van 1.500 woningen of 100.000 m² kantoorvloeroppervlak. Grotere projecten kunnen worden opgenomen in het NSL-programma, mits ook overtuigend wordt aangetoond dat de effecten van dat project worden weggenomen door de maatregelen van het NSL.

Beschouwing

Met dit wijzigingsplan wordt een voormalige agrarische kavel omgezet naar twee woonkavels. De voormalige bedrijfsgebouwen en bijbehorende verharding worden gesaneerd. Ter compensatie wordt één extra woning toegestaan.

Het initiatief blijft daarmee ver onder de grenzen van de regeling Niet in betekenende mate en heeft daarmee niet of slechts in geringe mate invloed op de luchtkwaliteit. Er hoeft daarom niet getoetst te worden aan de grenswaarden voor stikstofdioxide en fijn stof PM₁₀/PM_{2,5}. Aanvullend onderzoek naar luchtkwaliteit is derhalve niet noodzakelijk.

Ook met het oog op de heersende achtergrondwaarden kan gesteld worden dat de voorgestane ontwikkeling niet leidt tot een overschrijding van de grenswaarden.

Conclusie

Het wijzigingsplan is in relatie tot het aspect luchtkwaliteit uitvoerbaar.

5.8 Externe veiligheid

Algemeen

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's voor de omgeving als gevolg van gebruik en opslag van gevaarlijke stoffen bij bedrijven, het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg, het water, het spoor en door buisleidingen. De risicobenadering externe veiligheid kent twee begrippen om het risiconiveau van transport en aanwezigheid van gevaarlijke stoffen in relatie tot de omgeving aan te geven. Deze begrippen zijn het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR).

Het PR is de kans per jaar dat een persoon, die zich continu en onbeschermd op een bepaalde plaats in de omgeving van een transportroute of inrichting bevindt, overlijdt door een ongeval met het transport van gevaarlijke stoffen op die route of binnen die inrichting. Plaatsen met een gelijk risico kunnen door zogenaamde risicocontouren op een kaart worden weergegeven. Voor nieuwe situaties is voor kwetsbare objecten (bijvoorbeeld woningen) de grenswaarde voor het PR gesteld op een niveau van 10^{-6} /jr. Voor beperkt kwetsbare objecten (bijvoorbeeld bedrijven) is dit een richtwaarde.

Het GR geeft aan wat de kans is op een ongeval met tien of meer dodelijke slachtoffers in de omgeving van de beschouwde transportroute of inrichting. Het aantal personen dat in de omgeving van de route of inrichting verblijft, bepaalt daardoor mede de hoogte van het GR.

Risicovolle inrichtingen

Voor risicovolle inrichtingen is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) van toepassing. Voorbeelden van deze risicovolle bedrijven zijn LPG-tankstations, ammoniakkoelinstallaties en chemische fabrieken. Het Bevi is opgesteld om de risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle bedrijven te beperken. De normstelling van het Bevi richt zich zowel op vergunningverlening als ruimtelijke ordening. Indien een ruimtelijk plan de aanleg, bouw of vestiging van een kwetsbaar of een beperkt kwetsbaar object in het invloedsgebied toelaat, dient tevens het groepsrisico te worden verantwoord.

Externe veiligheid transport

In het Besluit externe veiligheid transportroutes, dat per 1 april 2015 in werking is getreden, heeft het Rijk het beleid vastgelegd met betrekking tot de afweging van veiligheidsbelangen die een rol spelen bij het vervoer van gevaarlijke stoffen. In het besluit zijn regels opgenomen voor het realiseren van (beperkt) kwetsbare objecten binnen de zogeheten basisnetafstanden van een transportroute voor gevaarlijke stoffen. Deze basisafstanden zijn vastgelegd in de Regeling Basisnet. Het besluit is onder meer van toepassing op omgevingsbesluiten, zoals het vaststellen van een bestemmingsplan.

Buisleidingen

Voor buisleidingen waardoor gevaarlijke stoffen worden vervoerd, is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) van toepassing. Op grond van het Bevb geldt voor de aanleg, bouw of vestiging van een kwetsbaar object dichtbij dergelijke buisleiding, een grenswaarde van 10^{-6} per jaar voor het plaatsgebonden risico. Voor beperkt kwetsbare objecten geldt deze waarde als richtwaarde.

Indien een ruimtelijk plan de aanleg, bouw of vestiging van een kwetsbaar of een beperkt kwetsbaar object binnen het invloedsgebied van een buisleiding toelaat, dient tevens het groepsrisico te worden verantwoord.

Beschouwing

Met dit wijzigingsplan wordt een voormalige agrarische kavel omgezet naar twee woonkavels. De voormalige bedrijfsgebouwen en bijbehorende verharding worden gesaneerd. Ter compensatie wordt één extra woning toegestaan.

Met het wijzigingsplan wordt een nieuw (beperkt) kwetsbaar object mogelijk gemaakt, namelijk de extra woning.

Met het plan wordt geen nieuwe risicobron geïntroduceerd.

Uit een raadpleging van de risicokaart blijkt dat het plangebied niet is gelegen in de nabijheid of binnen het invloedsgebied van risicobronnen.

Het wijzigingsplan heeft daarmee geen negatieve gevolgen voor de bestaande veiligheidsniveaus.

Conclusie

Het initiatief is in relatie tot het aspect externe veiligheid uitvoerbaar.

5.9 Milieuzonering

Bedrijven zijn milieubelastende bestemmingen die hinder ten opzichte van milieugevoelige bestemmingen (waaronder wonen) kunnen veroorzaken. Om deze hindersituaties te voorkomen dient er bij ruimtelijke plannen, waarin milieubelastende en milieugevoelige bestemmingen in elkaars nabijheid mogelijk worden gemaakt, in principe uit te worden gegaan van scheiding van functies. Hiertoe zijn in de VNG-uitgave Bedrijven en Milieuzonering (2009; hierna te noemen B&M) richtafstanden opgesteld.

In deze handreiking wordt afstanden, zogeheten milieuzoneringen, tussen bedrijfsactiviteiten en milieugevoelige functies aangegeven waarmee wederzijdse hinder voorkomen wordt. Zo zorgt de milieuzonering ervoor dat nieuwe bedrijven op een passende afstand ten opzichte van woningen worden gesitueerd en dat nieuwe woningen op een verantwoorde afstand van bestaande bedrijven worden gepland.

De invloed van een bedrijf op de omgeving hangt op de (milieubelastende) karakteristieken van het bedrijf. In de handreiking worden daarom zes milieucategorieën met de daarbij behorende richtafstanden onderscheiden (zie tabel). Deze afstanden zijn gebaseerd op de mate van verspreiding van de hinderaspecten geluid, stof, gevaar en geur.

Voorts wordt onderscheid gemaakt in afstanden tot een rustige woonwijk en tot een gebied met een menging van functies. De gedachte daarbij is dat gebieden met gemengde functies hogere achtergrondwaarden voor wat betreft de hinderaspecten kennen, waardoor milieubelasting van een specifiek bedrijf meer op zal gaan in de omgeving en minder snel als hinder zal worden ervaren.

Milieucategorie	Richtafstanden tot rustige woonwijk	Richtafstanden tot gemengd gebied
1	10 meter	0 meter
2	30 meter	10 meter
3	50 tot 100 meter	30 tot 50 meter
4	200 tot 300 meter	100 tot 200 meter
5	500 tot 1000 meter	300 tot 700 meter
6	1500 meter	1000 meter

Afbeelding: Richtafstanden per milieucategorie.

De VNG-publicatie voorziet in richtafstanden. Deze richtafstanden zijn bepaald op basis van gemiddelde productieprocessen. Door middel van een gedegen op een specifieke situatie toegespitste onderbouwing kan gemotiveerd van deze richtafstanden worden afgeweken. Naast het VNG-stelsel moeten bedrijven op basis van een vergunning krachtens de Wet milieubeheer/Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (omgevingsvergunning milieu) of op basis van het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer (Activiteitenbesluit) aan voorschriften voldoen. Deze voorschriften dienen onder andere ter regulering van de hinder voor de omgeving en kunnen daarmee relevant zijn voor de beschouwing van anderszins situaties.

Beschouwing

Met dit wijzigingsplan wordt een voormalige agrarische kavel omgezet naar twee woonkavels. De voormalige bedrijfsgebouwen en bijbehorende verharding worden gesaneerd. Ter compensatie wordt één extra woning toegestaan.

In de omgeving van het plangebied zijn op relatief korte afstand twee agrarische bedrijven gelegen (het dichtstbijzijnde bedrijf is gelegen aan De Buurt 75). Op kortere afstand van deze bedrijfskavels zijn echter al woningen gelegen. Deze woningen zijn maatgevend voor wat betreft het uitoefenen van de bedrijfsactiviteiten en de ontwikkelingsmogelijkheden. Het wijzigingsplan leidt niet tot nadelige gevolgen voor deze bedrijven.

Ten zuiden van het plangebied zijn gronden in gebruik als akkerbouwgrond. In relatie tot deze gronden dient rekening gehouden te worden met spuitzones. Gesteld kan worden dat tussen deze gronden en de voorziene woonpercelen een watergang is gelegen. Vanuit milieuwetgeving dient met betrekking tot deze watergang reeds een dusdanige afstand aangehouden te dat verontreiniging van het oppervlaktewater met gewasbeschermingsmiddelen wordt voorkomen. Daarbij zijn ten opzichte van de akkerbouwgronden op gelijke afstand reeds woningen gelegen. Zo bezien kan geconcludeerd worden dat er impliciet ook sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat vanuit het oogpunt van het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen.

Met het wijzigingsplan worden voorts geen nieuwe potentiële hinderactiviteiten toegestaan.

Conclusie

Het wijzigingsplan is in relatie tot het aspect milieuzonering uitvoerbaar.

5.10 Besluit milieueffectrapportage

In het Besluit milieueffectrapportage is bepaald dat een milieueffectbeoordeling uitgevoerd moet worden als een project belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu heeft. Het gaat dan om een project dat genoemd is in de bijlage onder D van het Besluit m.e.r.

Met dit wijzigingsplan wordt een voormalige agrarische kavel omgezet naar twee woonkavels. De voormalige bedrijfsgebouwen en bijbehorende verharding worden gesaneerd. Ter compensatie wordt één extra woning toegestaan.

Een dergelijk plan wordt niet benoemd in bijlage D van het Besluit m.e.r. Het opstellen van een m.e.r.-beoordeling of plan M.E.R. is niet nodig.

5.11 Duurzaamheid

In artikel 33 van de Provinciale Ruimtelijke Verordening van de provincie Noord-Holland is bepaald dat Artikel 33 ruimtelijke plannen voor woningbouw, renovatie, (herstructurering) bedrijventerreinen, kantoorlocaties en glastuinbouw dienen te beschrijven op welke wijze invulling wordt gegeven aan energiebesparing en inzet van duurzame energiebesparing en inzet van duurzame energie.

Beschouwing

Met dit wijzigingsplan wordt een voormalige agrarische kavel omgezet naar twee woonkavels. De voormalige bedrijfsgebouwen en bijbehorende verharding worden gesaneerd. Ter compensatie wordt één extra woning toegestaan. Er dient derhalve een nadere toelichting op het aspect duurzaamheid gegeven te worden.

De nieuwe woning zal uiteraard voor wat betreft de duurzaamheid voldoen aan de vereisten van het bouwbesluit. Voorts is het streven om de ruimte die het erf biedt te benutten voor duurzame energieopwekking. Energieneutraal wonen is het doel. De intentie is om in samenhang met de voorziene ontwikkeling een installatie van 5000 Wp aan zonnepanelen te installeren, waarmee 90% van de behoefte aan elektriciteit wordt afgedekt. De zonnepanelen worden geplaatst aan de zuidzijde van het dak van de stolpboerderij, waarbij plaatsing op het erf, in de luwte van de bebouwing, als secundaire optie wordt gezien.

Ingevolge de wet Vet (Voortgang Energie Transitie) wordt de nieuwe woning aardgasvrij gebouwd.

5.12 Verkeer en parkeren

Een ruimtelijk initiatief kan tot wijzigingen in verkeerstromen en de parkeervraag leiden. Omwille van een goede ruimtelijke ordening dient beargumenteerd te worden dat het wegennet de nieuwe verkeersintensiteiten voldoende aankan en dat er geen onaanvaardbare parkeerdruk ontstaat.

Beschouwing

Met dit wijzigingsplan wordt een voormalige agrarische kavel omgezet naar twee woonkavels. De voormalige bedrijfsgebouwen en bijbehorende verharding worden gesaneerd. Ter compensatie wordt één extra woning toegestaan.

Het wijzigingsplan heeft minimaal effect op het aantal verkeersbewegingen. Er worden geen veranderingen aan de bestaande in- en uitritconstructie doorgevoerd. De capaciteit van de verkeersweg De Buurt is voldoende om de minimale toename van het aantal verkeersbewegingen af te wikkelen.

De benodigde parkeercapaciteit wordt op eigen terrein ingepast. Op eigen terrein is voldoende ruimte aanwezig om meerdere auto's te parkeren, waarmee voldoende parkeercapaciteit beschikbaar is.

Conclusie

Het wijzigingsplan is in relatie tot de aspecten verkeer en parkeren uitvoerbaar.

HOOFDSTUK 6: UITVOERBAARHEID

6.1 Financiële uitvoerbaarheid

In het kader van artikel 3.1.6. van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient de financieel-economische uitvoerbaarheid van het plan te worden aangetoond.

De wijzigingsplan de planologisch- juridische grondslag biedt, betreft een particulier initiatief. De kosten voor het opstellen van het wijzigingsplan alsmede de bijbehorende leges zijn voor rekening van de initiatiefnemer. Voor de gemeente zijn aan onderhavig plan geen financiële consequenties verbonden. Het planschaderisico wordt zeer beperkt geacht, eventuele aanvragen voor planschade worden afgewenteld op de initiatiefnemer. Het plan is hiermee economisch uitvoerbaar. Met initiatiefnemer wordt een anterieure overeenkomst gesloten. Het opstellen van een exploitatieplan wordt op basis van het bovenstaande niet nodig geacht.

Het plan is hiermee economisch uitvoerbaar.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Conform het bepaalde bij wet wordt het wijzigingsplan als ontwerp voor zes weken ter inzage gelegd. Een ieder wordt daarbij de mogelijkheid geboden om een zienswijze in te dienen.

Het vastgestelde wijzigingsplan wordt ten behoeve van de beroepsfase voor 6 weken ter inzage gelegd. Gedurende deze periode kan er een beroepsschrift worden ingediend bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

HOOFDSTUK 7: JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING

Het wijzigingsplan is opgezet volgens de verplichte landelijke Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP 2012). De SVBP2012 voorziet in een standaardopbouw van een bestemmingsplan. Bestemmingsplanregels zijn hierdoor altijd als volgt opgebouwd:

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Dit hoofdstuk bestaat uit twee artikelen: de begrippen en de wijze van meten. Dit houdt in dat belangrijke begrippen worden omschreven en nader wordt toegelicht hoe precies wordt gemeten. Hierdoor wordt verzekerd dat uiteenlopende interpretaties de naleving van de regels niet in de weg staan. Voor dit wijzigingsplan geldt dat de inleidende regels van het moederplan van toepassing zijn.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

In dit hoofdstuk zijn de regels terug te vinden die gelden voor de verschillende bestemmingen. De verbeelding en regels van een bestemmingsplan in samenhang bezien vertellen welke regels waar precies gelden.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

In aanvulling op de bestemmingsregels geven de algemene regels bepalingen die voor het totale plangebied gelden. Voor dit wijzigingsplan geldt dat de algemene regels van het moederplan van toepassing zijn.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

De regels van het bestemmingsplan sluiten altijd af met regels met betrekking tot het overgangsrecht en de slotregel. Het overgangsrecht wordt wettelijk voorgeschreven in artikel 3.2.1 en 3.2.2 van het Besluit ruimtelijke ordening en bevat daardoor altijd exact dezelfde formulering. De slotregel vertelt hoe een bestemmingsplan mag worden geciteerd.

4.2 Bestemmingsregels

Tuin - 1 en Tuin - 2

Om het onbebouwde karakter van voortuinen en bepalende zijtuinen te beschermen, is daarvoor de afzonderlijke bestemming 'Tuin - 1' opgenomen. Daarachter begint het bij het woonhuis behorende erf, waarbinnen erfbouw mogelijk is. Het plangebied wordt een betrekkelijk groot woonperceel. Omdat het niet wenselijk is dat deze volledig bebouwd wordt is aan het achterste deel van dit perceel de bestemming 'Tuin - 2' gegeven. Binnen deze bestemming is de bestaande oppervlakte aan bijgebouwen toegestaan, maar mag er niets nieuws bij gebouwd worden.

Wonen - Lint 1

Binnen de bestemming 'Wonen - Lint 1' wordt een systematiek gehanteerd waarbij regels gegeven worden voor bouwen binnen en buiten het bouwvlak. Hierbij geldt dat een hoofdgebouw altijd binnen een bouwvlak moet worden gebouwd en dat bijgebouwen en overkappingen mogelijk zijn binnen en buiten het bouwvlak. In beide situaties worden regels gegeven ten aanzien van de karakteristieken van de bebouwing. Aan-huis-verbonden beroepen zijn toegestaan, zij het dat dit uitsluitend beroepen mogen zijn die worden genoemd in de lijst van beroepen in de bijlage bij de regels.

Wonen Stolp

De karakteristieke stolp met een woonbestemming is onder de bestemming 'Wonen - Stolp' gebracht. De oppervlakte van een stolp is groter dan van de woonhuizen binnen de bestemming 'Wonen - 1 of 2' of 'Wonen - Lint 1 of 2'. De karakteristieke hoofdvorm is vastgelegd door middel van een bouwvlak en specifieke bouwregels. Voor bijgebouwen geldt een maximale maat van 150 m².

Waarde - Archeologie 2 en Waarde-Archeologie 3

Op het plangebied liggen de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2' en 'Waarde-Archeologie 3'. Dit betekent dat er een verwachting bestaat dat eventueel archeologisch betekenisvolle vondsten kunnen worden gedaan binnen het plangebied. Om ervoor te zorgen dat deze archeologische vondsten niet worden beschadigd, stelt de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie ' aanvullende bouwregels. Hierbij geldt dat archeologisch onderzoek vereist is zo gauw bouwwerken worden gebouwd waarbij de bodem voor een in deze bestemming genoemde diepte wordt geroerd en de oppervlakte van het bouwwerk groter is dan zoals is genoemd in de bestemming.