



Wijzigingsplan Herenweg 104 Hoogwoud

Gemeente Opmeer

Toelichting

18 juli 2017

Planstatus: Ontwerp

Wijzigingsplan Herenweg 104 Hoogwoud

Gemeente Opmeer

18 juli 2017

Planstatus: Ontwerp

Inhoud:

Toelichting + bijlagen

Regels

Verbeelding

Toelichting

Inhoud:

Inleiding.....	5
1.1 Leeswijzer	5
2. Analyse van het plangebied	6
2.1 Ligging plangebied.....	6
2.2 Karakter van de omgeving.....	6
3. Planbeschrijving.....	7
3.1 Bestaande situatie	7
3.2 Toekomstig plan	7
3.3 Ruimtelijke kwaliteit.....	8
3.4 Verkeer en Parkeren.....	8
4. Beleid.....	9
4.1 Rijksbeleid.....	9
4.2 Provinciaal beleid	9
4.2.1 Structuurvisie Noord-Holland 2040.....	9
4.2.2 Provinciale Ruimtelijke Verordening.....	10
4.3 Gemeentelijk beleid	11
4.3.1 Bestemmingsplan Buitengebied.....	11
5. Milieu- en omgevingsaspecten.....	13
5.1 Algemeen.....	13
5.2 Milieuzonering.....	13
5.3 Bodem, geluid, luchtverontreiniging, externe veiligheid	14
5.4 Flora en Fauna	14
5.4.1. Gebiedsbescherming.....	14
5.4.2. Soortenbescherming	14
5.5 Water.....	16
5.5.1 Verharding en compenserende maatregelen	17
5.5.2 Waterkwaliteit.....	17
5.6 Cultuurhistorie.....	17
5.7 Archeologie.....	18

5.8	Belemmeringen	18
6.	Juridische aspecten	19
6.1	Doelstelling.....	19
6.2	Relatie met het geldende bestemmingsplan	19
6.3	Planopzet.....	19
6.3.1.	Bestemmingsregels	20
7.	Uitvoerbaarheid	21
7.1	Economische uitvoerbaarheid.....	21
7.2	Planschade.....	21
7.3	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	21

Bijlagen:

- Bijlage 1: Te slopen bedrijfsgebouwen
- Bijlage 2: Erfinrichtingsplan
- Bijlage 3: Verkennend onderzoek natuur
- Bijlage 4: Watertoets

Inleiding

Aan de Herenweg 104 in Hoogwoud is een voormalig agrarisch bedrijf gevestigd. Het perceel wordt verkocht en de beoogde nieuwe eigenaren zullen hier geen agrarisch bedrijf voortzetten. Het plan is om de bestemming van het perceel te wijzigen naar wonen. Hierdoor wordt het voor de kopers mogelijk om woonachtig te zijn op het perceel overeenkomstig de voorwaarden in het bestemmingsplan. De stolpboerderij op het perceel zal worden gesplitst, zodat het mogelijk wordt om met twee gezinnen onder één dak te leven.

Het bestemmingsplan “Landelijk gebied Opmeer 2014” is op 5 november 2015 door de gemeente Opmeer vastgesteld. In de regels van het bestemmingsplan is in artikel 3.8 bepaald dat in overeenstemming met artikel 3.6, lid 1 onder a van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) burgemeester en wethouders bevoegd zijn het bestemmingsplan te wijzigen.

Een belangrijke voorwaarde is dat de wijzigingen worden onderbouwd door een goede ruimtelijke onderbouwing. Deze toelichting onderbouwt de redenen voor de wijzigingen van het bestemmingsplan.

1.1 Leeswijzer

Dit wijzigingsplan bevat:

- een beschrijving van het plan waarbij achtereenvolgens wordt gekeken naar de huidige en toekomstige situatie, het ruimtelijk relevante beleid van de provincie en de gemeente, de invloed van het plan op de omgeving, de belemmeringen die het plan in de weg kunnen staan en de planologische afweging van het plan;
- een verbeelding waarop de gewijzigde bestemmingen zijn aangegeven;
- de bouw- en gebruiksregels behorende bij de verbeelding.

2. Analyse van het plangebied

2.1 Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Herenweg 104 in Hoogwoud. Deze weg vormt een verbinding tussen de dorpen Hoogwoud en Aartswoud, maar ook tussen de Provincialeweg N239 en N241.



De ruimte rondom het voormalige agrarische bedrijf is voornamelijk in gebruik als grasland voor de veeteelt en bouwland voor de teelt van akkerbouwproducten, bollen en vollegrondsgroenten. De vruchtbare klei- en zavelgronden zijn zeer geschikt voor de teelt van verschillende soorten producten.

2.2 Karakter van de omgeving

De planlocatie is gelegen in de polder Vier Noorder Koggen. Dit is een vlak, agrarisch gebied, dat gekenmerkt wordt door een grote mate van openheid.

Het enige reliëf in het landschap wordt gevormd door de Westfriese Omringdijk en de brede waterloop Langereis die de polder doorsnijdt.

De polder is slechts spaarzaam bebouwd en beplant. Alleen rondom de dorpen Opmeer, Hoogwoud en Aartswoud is de bebouwing geconcentreerd. Hoogwoud en Opmeer zijn reeds vroeg gevormd en steeds verder ontwikkeld tot dorpen van behoorlijke omvang.

In de polder zijn diverse gebieden aanwezig die onderdeel uitmaken van het Natuurnetwerk Nederland (NNN), zoals onder andere het gebied bij Aartswoud en de Kolk van Dussen langs de Westfriese Omringdijk.

3. Planbeschrijving

3.1 Bestaande situatie

Op de locatie aan de Herenweg 104 is de voormalige bedrijfswoning (stolpboerderij) aan de weg gelegen met aan de zijkant en achterzijde de bedrijfsgebouwen. Rondom de bedrijfsgebouwen is verharding aangebracht en het perceel wordt ontsloten door een uitrit op de Herenweg. Aan de achterzijde van de bedrijfsgebouwen staat een mestsilo op het perceel.

Het bestaande bedrijfsgebouw wordt in de huidige situatie hobbymatig gebruikt voor het opslaan van goederen. In verband met de omvangrijke oppervlakte van het perceel is het noodzakelijk om diverse machines en materieel voor het onderhoud te kunnen stallen.



3.2 Toekomstig plan

Door de bestemming van het perceel te wijzigen van agrarisch naar wonen wordt het mogelijk voor de particuliere kopers om woonachtig te zijn op het perceel.

De stolpboerderij op het perceel zal worden gesplitst, zodat twee gezinnen onder één dak kunnen samenwonen.

De huidige bedrijfsbebouwing wordt gedeeltelijk gesloopt, zodat een oppervlakte van 300 m² overblijft overeenkomstig de voorwaarde uit het bestemmingsplan (zie bijlage 1).

De overige bedrijfsbebouwing blijft gehandhaafd voor de opslag van machines en materieel voor het onderhoud van het perceel.

3.3 Ruimtelijke kwaliteit

Door de sloop van een gedeelte van de bedrijfsbebouwing zal de ruimtelijke kwaliteit van het perceel aan de Herenweg 104 verbeteren. De stolpboerderij komt hierdoor vrij op het perceel te staan en zal vanuit meerdere richtingen goed zichtbaar zijn. Door de parkeergelegenheid centraal op het perceel te clusteren, wordt er geen afbreuk gedaan aan de ruimtelijke beleving van de rest van het perceel.

Om duidelijk te maken hoe het perceel in de toekomstige situatie eruit komt te zien, is een erfrichtingsplan opgesteld (zie bijlage 2). Bij de inrichting van het perceel is onder andere gebruik gemaakt van de informatie genoemd in het boek "Boerenerven in West-Friesland". Belangrijk is dat een groot gedeelte van het perceel agrarisch zal blijven, zoals dit gebruikelijk is rondom een stolpboerderij. De beplanting op het erf vormt een belangrijk onderdeel. De oude leibomen voor de stolpboerderij zullen behouden blijven en door de aanplant van een boomgaard en knotwilgen worden de karakteristieke eigenschappen versterkt. Om de leesbaarheid van het landschap te vergroten wordt een inheemse haag teruggebracht op de locatie waar in het verleden een waterloop aanwezig is geweest. Binnen de polder Vier Noorder Koggen is weinig beplanting aanwezig. Het plan is om op het perceel meer beplanting aan te brengen, maar het open karakter van de polder blijft behouden.

3.4 Verkeer en Parkeren

Qua ontsluitingsfunctie behoort de Herenweg tot de secundaire linten in het buitengebied. Deze secundaire linten spelen een belangrijke rol voor het landbouw- en bestemmingsverkeer. De toegestane snelheid bedraagt hier 60 kilometer per uur. De bestaande uitrit blijft gehandhaafd en levert vanuit het oogpunt van verkeersveiligheid of verkeersbelasting geen enkel probleem op. Het zicht op de weg is goed en de uitrit is voldoende breed.

Het perceel aan de Herenweg 104 is groot genoeg om auto's op eigen terrein te parkeren.

4. Beleid

4.1 Rijksbeleid

Op 1 juli 2008 is de Wet ruimtelijke ordening (Wro) in werking getreden. Deze gaat uit van een scheiding tussen beleid en normstelling. Het beleid wordt opgenomen in structuurvisies. Normstelling vindt plaats in het bestemmingsplan en/of algemene regels die overgenomen moeten worden in bestemmingsplannen

In maart 2012 heeft de minister van Infrastructuur en Milieu de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. Daarmee is het nieuwe ruimtelijk beleid van de Rijksoverheid van kracht.

De structuurvisie geeft een nieuw, integraal kader voor het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en het is de 'kapstok' voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties. De structuurvisie formuleert een selectief ruimtelijk beleid dat meer overlaat aan provincies en gemeenten.

Het Rijk kiest drie doelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk- economische structuur van Nederland;
- Het verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn

Om de bovenstaande doelen te realiseren heeft het Rijk 13 nationale belangen benoemd.

Hiervoor is het Rijk verantwoordelijk en wil men ook resultaten boeken.

Geconcludeerd kan worden dat een wijziging van de bestemming naar wonen op het perceel Herenweg 104 de nationale belangen niet zal schaden.

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 *Structuurvisie Noord-Holland 2040*

Op 21 juni 2012 is de Structuurvisie Noord-Holland 2040 vastgesteld door Provinciale Staten van Noord-Holland. Inmiddels zijn er diverse herzieningen vastgesteld, waarvan de laatste in 2015.

In de structuurvisie kiest de provincie ervoor om het bijzondere karakter van Noord-Holland te willen bewaken. Tegelijkertijd constateert de visie ontwikkelingen als globalisering, klimaatverandering en trends, zoals vergrijzing en krimp die een grote ruimtelijke impact hebben.

In de structuurvisie beschrijft de provincie hoe en op welke manier met deze ontwikkelingen en keuzes wordt omgegaan en hoe de provincie er in 2040 moet uitzien.

Het plan aan de Herenweg bevindt zich binnen een gebied wat door de provincie wordt aangeduid als een gebied voor grootschalige land- en tuinbouw. In de polder zijn diverse

gebieden aanwezig die onderdeel uitmaken van het Natuurnetwerk Nederland (NNN), zoals onder andere het gebied bij Aartswoud en de Kolk van Dussen langs de Westfriese Omringdijk.

De provincie ziet binnen dit gebied vooral mogelijkheden voor:

- schaalvergroting, structuurverbetering en concurrerende productielandbouw, de bijbehorende be- en verwerking, handel en distributie en het uitplaatsen van groeiende bedrijven uit stedelijk of kwetsbaar gebied;
- voor bollenteelt en glastuinbouw worden clustergebieden aangewezen. 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;
- de reizende bollenkraam en andere grondgebonden teelten behouden de ruimte om op een gezonde en duurzame manier de vruchtwisseling in stand te houden en zijn daarmee een belangrijke drager voor de melkveehouderij;
- een belangrijk onderdeel van de provinciale groenstructuur is het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Dit netwerk bestaat voor een groot deel uit reeds bestaande natuurgebieden en grote wateren. Daarnaast worden nieuwe natuurgebieden gerealiseerd. Een groot deel van het NNN is ook onderdeel van Natura 2000, het Europese natuurnetwerk. Het ontwikkelen van de natuurnetwerken maakt dat de levensgemeenschappen van soorten groter en robuuster worden.

Het wijzigen van de bestemming op het perceel aan de Herenweg zal de mogelijkheden binnen het gebied niet beperken. Van enige tegenstrijdigheid met de structuurvisie is geen sprake.

4.2.2 Provinciale Ruimtelijke Verordening

Voor de doorwerking van het in de structuurvisie vastgelegde beleid staan de provincie diverse juridische instrumenten ter beschikking zoals een provinciale ruimtelijke verordening, een proactieve aanwijzing, een inpassingsplan en andere instrumenten. De Provinciale Ruimtelijke Verordening (hierna te noemen PRV) is het aangewezen instrument als het gaat om algemene regels betreffende de inhoud van gemeentelijke bestemmingsplannen of projectbesluiten. Na diverse partiële herzieningen is de PRV op 12 december 2016 opnieuw integraal vastgesteld en op 1 maart 2017 in werking getreden. Het plangebied ligt binnen wat in de verordening is gedefinieerd als een gebied voor grootschalige landbouw. Binnen de gebieden met grootschalige landbouw heeft de gemeente een grote mate van beleidsvrijheid.

In artikel 5c van de PRV staat beschreven dat een kleinschalige ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied mogelijk is binnen een bestaand bouwblok dat al voorziet in een stedelijke functie. Het aantal woningen mag hierbij niet toenemen.

Door de wijziging van de bestemming naar wonen neemt het aantal woningen op het perceel niet toe. De huidige bedrijfswoning zal in gebruik worden genomen voor particuliere bewoning.

De kwaliteitseis voor verstedelijking in het landelijk gebied staat omschreven in artikel 15 van de PRV. Belangrijk onderdeel hierbij zijn de kernkwaliteiten van het landschap. Door de wijziging van de bestemming zullen de kernkwaliteiten van het landschap niet worden aangetast. Op het perceel wordt aan de huidige bebouwing niets gewijzigd.

Daarnaast staat in artikel 17 de mogelijkheid beschreven om een burgerwoning in een voormalige bedrijfswooning te situeren, mits wordt voldaan aan de voorwaarden dat:

- er sprake is van een volledige bedrijfsbeëindiging;
- de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende agrarische bedrijven en de woonfunctie van omliggende woningen niet wordt beperkt;
- buitenopslag in relatie tot niet-agrarisch gebruik niet is toegestaan;
- de functie geen verkeersaantrekkende werking heeft en er sprake is van een acceptabele verkeerssituatie;
- benodigde parkeerplaatsen op eigen terrein worden gerealiseerd.

Alleen de bestemming op het perceel wordt gewijzigd naar wonen. Dit is mogelijk omdat de huidige agrarische bedrijfsvoering is gestaakt. Rondom het perceel zijn een aantal woningen aanwezig en één bedrijf met een opslagfunctie. De woningen en het bedrijf zullen niet in hun bedrijfsvoering of ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt.

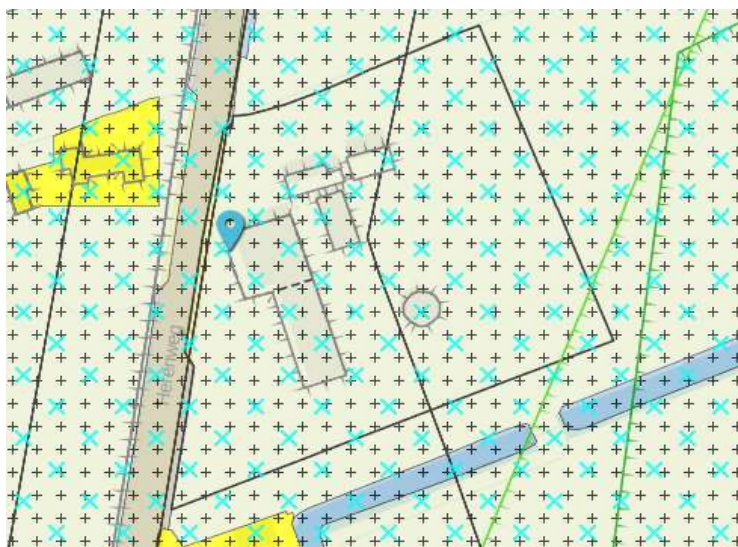
Het wijzigen van de bestemming naar wonen heeft geen verkeersaantrekkende werking. In vergelijking met de voormalige agrarische bedrijfsvoering zal het aantal verkeersbewegingen afnemen. Er is voldoende ruimte om parkeerplaatsen op eigen terrein te realiseren.

Geconcludeerd kan worden dat het zonder meer mogelijk is om binnen de regels van de Provinciale Ruimtelijke Verordening het bestemmingsplan te wijzigen.

4.3 Gemeentelijk beleid

4.3.1 Bestemmingsplan Buitengebied

Het perceel Herenweg 104 is gelegen binnen het bestemmingsplan “Landelijk gebied Opmeer 2014” wat op 5 november 2015 door de gemeente Opmeer is vastgesteld.



Het wijzigen van de bestemming is in strijd met het geldende bestemmingsplan waarin het perceel de bestemming 'Agrarisch' heeft. De bestemming van het perceel dient te worden gewijzigd naar 'Wonen'. De stolpboerderij op het perceel heeft een aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – stolp'.

In de regels van het bestemmingsplan in artikel 3.8 is bepaald dat in overeenstemming met artikel 3.6, lid 1 onder a van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) burgemeester en wethouders bevoegd zijn het bestemmingsplan te wijzigen.

Om de bestemming te wijzigen naar wonen is het doorlopen van een afzonderlijke planologische procedure noodzakelijk. Voor de wijziging dient te worden voldaan aan de onderstaande voorwaarden:

- het aantal woningen mag niet worden vergroot, met uitzondering van een boerderij met de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – stolp', waar een tweede woning is toegestaan;
- de gezamenlijke oppervlakte van bij de gesplitste stolp behorende gronden mag niet meer bedragen dan 3300 m²;
- bij een stolpboerderij met een aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – stolp' is maximaal 300 m² aan bijgebouwen toegestaan;
- de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken mag door de wijziging niet onevenredig worden aangetast;
- door middel van een inrichtingsplan dient te worden aangetoond dat er sprake is van een goede landschappelijke inpassing en een toename van de ruimtelijke kwaliteit van het gebied.

In dit wijzigingsplan en in bijlagen 1 en 2 (tekeningen) wordt aangetoond dat aan de voorwaarden uit het bestemmingsplan wordt voldaan. Binnen één jaar na het onherroepelijk worden van het wijzigingsplan zal de oppervlakte bijgebouwen worden teruggebracht tot een gezamenlijke oppervlakte van 300 m².

5. Milieu- en omgevingsaspecten

5.1 Algemeen

Het wijzigingsplan voor Herenweg 104 in Hoogwoud is bedoeld voor slechts één locatie, waarbij het de bedoeling is om de bestemming van het perceel te wijzigen.

Dit wijzigingsplan heeft enigszins het karakter van een ruimtelijke onderbouwing.

Uit de bestaande omgevingsituatie kunnen (wettelijke) belemmeringen en/of voorwaarden voortkomen voor dit plan. In de volgende paragrafen zijn de randvoorwaarden die voortvloeien uit de omgevingsaspecten beschreven.

5.2 Milieuzonering

Een goede ruimtelijke ordening voorziet onder meer in het voorkomen van voorzienbare hinder door milieubelastende activiteiten. De planologische wijziging voor het perceel Herenweg 104 kan alleen worden gerealiseerd indien er wordt voldaan aan de milieutechnische bepalingen en de omliggende bedrijven niet wettelijk worden beperkt. Per 1 januari 2013 zijn de bepalingen voor bedrijfsactiviteiten opgenomen in het Besluit Algemene regels voor inrichtingen milieubeheer (Activiteitenbesluit). De publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) is hierbij een belangrijk hulpmiddel. In de publicatie zijn richtlijnen opgenomen ten behoeve van de afstemming tussen ruimtelijke ordening en milieu op lokaal niveau, teneinde voorzienbare hinder door milieubelastende activiteiten te voorkomen. De VNG zorgt met deze richtlijnen dat nieuwe woningen op een verantwoorde afstand van bedrijven worden gesitueerd.

In de directe nabijheid van het perceel Herenweg 104 bevindt zich één bedrijf (nabij Herenweg 109) en een aantal woningen op Herenweg 102, 105, 107 en 109.

Het dichtstbijzijnde agrarische bedrijf is gelegen nabij Herenweg 109. Dit bedrijf heeft in het bestemmingsplan een functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – stille opslag'. De VNG-publicatie geeft voor een vergelijkbaar bedrijf een richtafstand van 30 meter ten opzichte van hindergevoelige objecten, gebaseerd op overlast door geluid. Voor het aspect gevaar bedraagt de richtafstand tot hindergevoelige objecten 10 meter. Deze afstanden gelden ten opzichte van een rustig woongebied of buitengebied. Het gebied aan de Herenweg kan worden gekenmerkt als buitengebied. De werkelijke afstand tussen het bedrijf en de planlocatie bedraagt circa 60 meter. Door de wijziging van de bestemming naar wonen op het perceel Herenweg 104 zal dit bedrijf niet in zijn bedrijfsvoering of ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt.

Door de bestemmingswijziging zullen de omliggende woningen niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt.

5.3 Bodem, geluid, luchtverontreiniging, externe veiligheid

Het plan betreft alleen een wijziging van de bestemming van agrarisch naar wonen. Vanuit milieuhygiënisch en akoestisch oogpunt is er geen bezwaar voor het wijzigen van de bestemming, omdat de huidige bebouwingssituatie gehandhaafd blijft. Dit geldt ook voor de externe veiligheid waarbij de risico's worden omschreven die ontstaan als gevolg van opslag of handelingen met gevaarlijke stoffen.

5.4 Flora en Fauna

Op het perceel aan de Herenweg heeft Bureau Aandacht Natuur op 16 mei 2017 een verkennend onderzoek (QuickScan) uitgevoerd in het kader van de Natuurbeschermingswet (zie bijlage 3).

In het kader van de Natuurbeschermingswet kunnen de volgende stappen worden onderscheiden voor het toetsen van een plangebied:

- a. vaststellen of sprake is van beschermde gebieden in of nabij het plangebied;
- b. vaststellen of de ruimtelijke ontwikkeling effect heeft op natuur.

5.4.1. Gebiedsbescherming

Gezien de ligging van de projectlocatie in het open agrarische gebied, de aard van de plannen en de minimale afstand van circa 12 kilometer tot het dichtstbijzijnde Natura 2000 gebied, zijn er geen negatieve effecten te verwachten op Natura 2000 gebieden.

De planlocatie en de directe omgeving bevatten geen elementen die de specifieke waarden van het Natura 2000 gebied versterken en hebben dan ook geen functie voor de daarin aanwezige kwalificerende vogelsoorten, habitattypen en habitatsoorten. Tevens vinden de beoogde plannen niet plaats in terreinen die zijn aangewezen als (onderdeel van) Natuurnetwerk Nederland (NNN) of als ecologische verbindingszone (EVZ).

Het erf is wel gelegen in een gebied dat is aangewezen als weidevogelleefgebied. Echter is het erf reeds een bestaand element binnen het weidevogelleefgebied en vinden er met de beoogde plannen geen wijzigingen plaats die een effect hebben op de openheid van het gebied of anderzijds een effect kunnen hebben op het functioneren van het gebied voor weidevogels.

Op de percelen rondom het erf zijn geen contracten afgesloten ten gunste van de weidevogelbescherming. Aangezien op de omliggende percelen geen actief beleid/beheer wordt gevoerd ten aanzien van weidevogels, kan er vanuit worden gegaan dat de percelen niet of weinig van belang zijn voor weidevogels. Een nadere of uitgebreide toetsing ten aanzien van de gebiedsbescherming in het kader van de Wet Natuurbescherming is dan ook niet aan de orde.

5.4.2. Soortenbescherming

Flora

Met betrekking tot de aanwezige flora zijn geen beschermde plantensoorten aangetroffen binnen het plangebied. Aan de hand van huidige verspreidingsgegevens (FLORON/NDFF, 2017) en groeiplaatsomstandigheden van beschermde plantensoorten, is het voorkomen van beschermde plantensoorten binnen de planlocatie niet te verwachten. Gezien de

aanwezige terreintypen binnen het plangebied, is een nader onderzoek naar beschermde plantensoorten of een ontheffingsaanvraag in het kader van de Wet Natuurbescherming niet aan de orde.

Houtopstanden

Houtopstanden, die vallen onder het beschermingsregime van de Wet Natuurbescherming, zijn niet onderhevig aan de beoogde plannen. Een nadere toetsing, uitwerking of kapmelding ten aanzien van houtopstanden is dan ook niet aan de orde.

Vogels

Voor alle beschermde inheemse (ook de algemeen voorkomende) vogelsoorten geldt vanuit de Wet Natuurbescherming een verbod op handelingen die nesten of eieren beschadigen of verstoren.

In de praktijk betekent dit dat storende werkzaamheden alleen buiten het broedseizoen uitgevoerd mogen worden. Handelingen die een vaste rust- of verblijfplaats van beschermde vogels verstoren zijn eveneens niet toegestaan. Nestlocaties van boomvalk, buizerd, gierzwaluw, grote gele kwikstaart, havik, huismuskerkuil, oehoe, ooievaar ransuil, roek, slechtvalk, sperwer, steenuil, wespendif en zwarte wouw worden gezien als een jaarrond beschermde vaste rust- en verblijfplaats. Voor de verstoring van deze verblijfplaatsen en belangrijk leef- of foerageergebied is ook buiten het broedseizoen een ontheffing noodzakelijk.

Op het erf is een bezette nestkast van steenuil aanwezig. De betreffende nestlocatie is daarmee jaarrond beschermd en zal behouden moeten blijven op het erf. De steenuil heeft een relatief klein territorium, waardoor het leefgebied zich veelal beperkt tot het erf en de directe omgeving. De rij populieren aan de noordzijde van de nestkast en de aanwezige karakteristiek schuur, alsook de laagstamboomgaard ten noorden van het erf zijn mogelijk van (essentieel) belang voor het broedsucces van deze vogelsoort.

De aanwezige erfbeplanting als ook de betreffende schuur blijven gehandhaafd binnen het plangebied. Indien de karakteristieke schuur opnieuw zal worden betimmerd, is het aan te bevelen om een vlieggat aan te brengen in de gevelpunt, zodat het bouwsel een functie kan blijven vervullen voor de steenuil. Om het broedsucces van de steenuil te vergroten zijn verschillende inrichtingsmaatregelen op het erf denkbaar. Indien de toekomstige eigenaren meer willen doen voor de steenuil op het erf, kan worden verwezen naar de steenuilenwerkgroep Noord-Holland (www.steenuilnoordholland.nl) of Steenuiloverleg Nederland (STONE, www.steenuil.nl)

Andere nestlocaties van vogelsoorten met een jaarrond beschermde vaste rust- en verblijfplaats of sporen die wijzen op hun aanwezigheid, zijn niet waargenomen op of rond het erf. Met de voorgenomen herinrichting van het erf wordt dan ook niet verwacht dat nesten of het leefgebied van vogelsoorten met een jaarrond beschermde vaste rust- en verblijfplaats worden verstoord. Nader onderzoek of de aanvraag tot ontheffing voor (één van) de genoemde vogelsoorten met een vaste rust- en verblijfplaats is dan ook niet aan de orde.

Zoogdieren

Op de projectlocatie zijn een aantal beschermde zoogdieren te verwachten en betreft hoofdzakelijk het voorkomen van vleermuizen. Verder worden algemeen voorkomende

beschermde soorten verwacht, waarvoor een vrijstelling geldt met betrekking tot een ruimtelijke ingreep of bestendig beheer.

Aan de hand van de (huidige) literatuurgegevens en habitatvoorkeuren, kan het voorkomen van andere beschermde (grondgebonden) zoogdiersoorten op het erf worden uitgesloten. Met betrekking tot de marterachtigen is het mogelijk dat deze dieren in of rond een (agrarisch) erf een rust- en verblijfplaats hebben. Het betreffende erf is echter netjes onderhouden en bevat geen overhoekjes, opgaande ruigte of rommelige opstallen, waardoor niet wordt verwacht dat deze soorten voorkomen. Met betrekking tot de te verwijderen opstallen zijn eveneens geen sporen gevonden die wijzen op de eventuele aanwezigheid van (verblijfplaatsen van) kleine marterachtigen. Een nader onderzoek of een ontheffingsaanvraag met betrekking tot beschermde, grondgebonden zoogdiersoorten is dan ook niet aan de orde.

Gezien de situering van de planlocatie en de aanwezige terreintypen, kan worden verwacht dat het projectgebied van belang zal zijn voor vleermuizen. De te slopen opstallen en schuurdelen vormen echter geen potentieel geschikte vaste rust- en verblijfplaatsen voor vleermuizen. Daarbij zal de aanwezige erfbeplanting op het terrein grotendeels gehandhaafd blijven, waardoor niet wordt verwacht dat er een negatief effect zal zijn op het eventueel voorkomen van vleermuizen. Voor de voorgestane sloop van de opstallen en schuurdelen, is een aanvullend onderzoek naar vleermuizen of een ontheffing in het kader van de Wet Natuurbescherming dan ook niet noodzakelijk.

Amfibieën

Met betrekking tot amfibieën zijn enkele algemeen voorkomende beschermde soorten te verwachten. Voor deze soorten geldt een vrijstelling bij een ruimtelijke ingreep of bestendig beheer. Echter geldt voor deze soorten te allen tijde de zorgplicht zoals bedoeld in de Wet Natuurbescherming. Gezien de voorgenomen plannen, wordt echter niet verwacht dat de werkzaamheden een effect zullen hebben op de (lokale) populatie van algemeen voorkomende amfibieën. Verder is aan de hand recente verspreidingsgegevens bekend dat de beschermde rugstreeppad voorkomt in de omgeving van de projectlocatie. Echter ontbreekt in de huidige situatie geschikt leefgebied voor de soort. In het kader van de voorgenomen plannen is een nader onderzoek of een ontheffingsaanvraag met betrekking tot rugstreeppad dan ook niet noodzakelijk.

Overige beschermde soorten

Andere beschermde soorten dan hierboven genoemd worden niet verwacht binnen de projectlocatie. Nader onderzoek naar het voorkomen van andere beschermde soorten is dan ook niet noodzakelijk. Echter kunnen veranderingen in de situatie binnen het plangebied of in de planvorming altijd leiden tot andere inzichten en daarmee tot wijziging van deze conclusies. Mogelijk kunnen gedurende het planproces of de werkzaamheden zich nieuwe soorten gaan vestigen. Bij constatering van een beschermde soort tijdens de voorgenomen activiteiten blijft het alsnog noodzaak om maatregelen te nemen of ontheffing aan te vragen voor deze soort(en).

5.5 Water

Via de Digitale Watertoets is aan het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK) gevraagd een reactie te geven op het plan Herenweg 104 in Hoogwoud (bijlage 4). In dit

advies staan de maatregelen opgenomen die HHNK adviseert om wateroverlast te voorkomen en het water in de sloten schoon te houden. Op basis van de door de aanvrager ingevoerde gegevens heeft HHNK aangegeven geen waterschapsbelang te hebben.

In het Waterprogramma 2016-2021 van het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK) zijn de programma's en beheerstaken van het hoogheemraadschap opgenomen en deze zijn bepalend voor het waterbeleid binnen het beheersgebied van HHNK. Het Waterprogramma is nodig om het beheersgebied klimaatbestendig te maken en is toegespitst op de thema's waterveiligheid, wateroverlast, watertekort, schoon en gezond water en crisisbeheersing. Daarnaast beschikt HHNK over een verordening, de Keur 2016. Hierin staan de geboden en verboden die betrekking hebben op waterlopen en waterkeringen. Voor het uitvoeren van werkzaamheden kan een vergunning nodig zijn. De werkzaamheden in of nabij de waterlopen en waterkeringen worden getoetst aan de beleidsregels.

5.5.1 Verharding en compenserende maatregelen

Uit de gegevens blijkt dat er geen sprake is van een toename van verharding, zodat er geen compenserende maatregelen hoeven te worden getroffen.

5.5.2 Waterkwaliteit

Binnen het plan is geen sprake van activiteiten die tot gevolg kunnen hebben dat vervuild hemelwater naar het oppervlaktewater afstroomt. Het hemelwater kan dus als schoon worden beschouwd en worden geloosd op de waterlopen. Tenslotte wordt wel geadviseerd om het gebruik van uitloogbare materialen, zoals zink, lood en koper zoveel mogelijk te voorkomen.

5.6 Cultuurhistorie

De polder Vier Noorder Koggen ligt in de Kop van Noord-Holland in West-Friesland, een gebied dat lange tijd overheerst werd door de zee en bestaat uit getijdenafzettingen. Achter de duinen van de huidige kustlijn werd door de eeuwen heen afwisselend zeeklei en veen afgezet. De bodem van het gebied rondom in de Vier Noorder Koggen bestaat dan ook hoofdzakelijk uit zeekleiafzettingen en voormalige stroomgeulen, afgewisseld met hoger gelegen kreekruigen.

Door de grote invloed van de zee vond rond de tiende eeuw bewoning voornamelijk plaats op de hogere plaatsen zoals terpen en stroomruggen.

In de middeleeuwen nam het inwoneraantal in het gebied toe en ontstond de behoefte zich te beschermen tegen de invallende stormvloed. Hiertoe werden een groot aantal dijken aangelegd, die later tot één dijk, de Westfriese Omringdijk, aaneengesloten zijn. Aangezien de dijk nog meermalen doorbrak, bleef men geneigd bewoning te beperken tot de hogere delen. Hierdoor zijn karakteristieke lintdorpen ontstaan, zoals onder andere Hoogwoud.

Door ruilverkaveling en voortdurende uitbreiding van de bebouwing is het landschap ingrijpend veranderd. De oorspronkelijke fijnmazige verkaveling van de percelen, is vervangen door een meer rechthoekig en grootschaliger patroon. Tevens werd een samenhangend wegennet gerealiseerd door de aanleg van nieuwe wegen en door vaarwegen om te zetten in verharde wegen.

Tegenwoordig is de polder Vier Noorder Koggen een rationeel verkaveld agrarisch gebied met een open karakter. In de polders is sprake van grote kavels, die grotendeels rationeel zijn ingedeeld.

Duidelijk en prominent in het landschap aanwezig is de Westfrieze Omringdijk (met de bijbehorende wielen) en ook de dorpen vormen duidelijke herkenningspunten in het verder open landschap.

5.7 Archeologie

Het plangebied is gelegen binnen de polder Vier Noorder Koggen. Sinds de bedijking en de verkaveling van de polder is de grond in gebruik geweest voor agrarische doeleinden. In dorpen Hoogwoud, Opmeer en Aartswoud is de bebouwing geconcentreerd aanwezig. Op het perceel aan de Herenweg 104 is een licht beschermingsregime aanwezig voor archeologische waarden (Archeologie 3). Dit betekent dat bouwwerken met een oppervlakte groter van 500 m² en een diepte van meer dan 0,4 meter onder maaiveld niet mogen worden gebouwd nadat onderzoek is gedaan naar de archeologische waarden op het perceel.

Door de functiewijziging zullen de archeologische waarden niet worden aangetast. Een gedeelte van de huidige bedrijfsbebouwing wordt gesloopt (circa 380 m²), maar daarbij zullen geen graafwerkzaamheden plaatsvinden dieper dan 0,4 meter.

Geconcludeerd kan worden dat de bestemmingswijziging van agrarisch naar wonen geen nadelige invloed heeft op de archeologische waarden op het perceel.

5.8 Belemmeringen

Voor zover bekend bevinden zich binnen het plangebied alleen huisaansluitingen voor gas, water, elektriciteit en datatransport ten behoeve van de aanwezige bebouwing. Geen sprake is van de aanwezigheid van hoofdtransportleidingen. De opdrachtnemer dient voorafgaand van de graafwerkzaamheden een Klic-melding uit te voeren.

Bovengronds zijn er voor zover bekend geen beperkingen.

6. Juridische aspecten

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de juridische opbouw van de regels en de verbeelding (plankaart) van het wijzigingsplan Herenweg 104 in Hoogwoud.

De regels en de plankaart vormen samen het juridisch bindende gedeelte van het wijzigingsplan.

De toelichting is niet juridisch bindend, maar bevat een uitleg van de aan het wijzigingsplan ten grondslag liggende gedachten en onderzoeken die hebben geleid tot de gewenste ontwikkeling binnen het plangebied.

Op de bij het wijzigingsplan behorende verbeelding zijn alle noodzakelijke gegevens ingetekend. De regels laten vervolgens zien op welke wijze de gronden binnen de bestemming gebruikt mogen worden. De regels zullen worden overgenomen vanuit het bestemmingsplan “Landelijk gebied Opmeer 2014”.

6.1 Doelstelling

Het wijzigingsplan Herenweg 104 Hoogwoud (verder het wijzigingsplan) maakt het volgende particuliere initiatief mogelijk:

- a. het wijzigen van de bestemming op het perceel van ‘Agrarisch’ naar ‘Wonen’.

Het wijzigingsplan voorziet tevens in een actueel juridisch-planologische situatie met betrekking tot de gebruiksmogelijkheden en daarbij de bouwmogelijkheden, van grond en opstal. Het wijzigingsplan is opgesteld volgens de uit de Wet ruimtelijke ordening voortvloeiende digitale standaarden.

6.2 Relatie met het geldende bestemmingsplan

De plankaart behorende bij het wijzigingsplan Herenweg 104 Hoogwoud vervangt op deze locatie de plankaart van het bestemmingsplan “Landelijk gebied Opmeer 2014”. De regels van het moederplan blijven van kracht.

6.3 Planopzet

Het wijzigingsplan bestaat uit de verbeelding en de regels. Deze elementen zijn direct bindend en vormen onder andere de toetsingsgrond voor een aanvraag om een omgevingsvergunning. Het wijzigingsplan gaat vergezeld van een toelichting, die niet bindend is. Het wijzigingsplan is opgesteld volgens de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen en de Praktijkrichtlijn Bestemmingsplannen is gebaseerd op de regels van het moederplan “Landelijk gebied Opmeer 2014”.

6.3.1. Bestemmingsregels

De bestemmingsregels zijn onderverdeeld in 3 hoofdstukken.

In hoofdstuk 1, artikel 1, wordt verwezen naar regels van het bestemmingsplan “Landelijk gebied Opmeer 2014”. Deze regels zijn noodzakelijk voor een juiste interpretatie van de bestemmingsregels.

In het tweede hoofdstuk staat vermeld dat de bestemmingsregels van het moederplan onverminderd van toepassing zijn op het wijzigingsplan met dien verstande dat indien in het moederplan wordt verwezen naar de verbeelding, de bij het wijzigingsplan behorende verbeelding wordt bedoeld.

In het derde hoofdstuk zijn de overgangs- en slotregels opgenomen. In de slotbepaling is aangegeven onder welke benaming de regels kunnen worden aangehaald: “het wijzigingsplan Herenweg 104 Hoogwoud van de gemeente Opmeer”.

7. Uitvoerbaarheid

7.1 Economische uitvoerbaarheid

Het plan betreft een particulier initiatief, waarmee de gemeente geen financiële bemoeienis heeft. De kosten zijn voor rekening van de aanvrager.

7.2 Planschade

Artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening biedt de grondslag voor de vergoeding van zogenoemde planschade. Deze schadevergoeding wordt (in beginsel) door het college van burgemeester en wethouders van de betreffende gemeente toegekend aan degene die als gevolg van een planontwikkeling schade lijdt. Artikel 6.4a Wro bepaalt dat de gemeente de mogelijkheid heeft om met een initiatiefnemer van een planontwikkeling een overeenkomst te sluiten. De strekking van een dergelijke planschadeovereenkomst is dat de door derden geleden schade geheel of gedeeltelijk voor rekening komt van de initiatiefnemer, omdat de schade voortvloeit uit het op zijn of haar verzoek ten behoeve van een planontwikkeling wijzigen van het bestemmingsplan of verlenen van een omgevingsvergunning.

7.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het wijzigingsplan (ontwerp) zal te zijner tijd gedurende zes weken ter visie worden gelegd waarop eenieder zienswijzen kan indienen.