

Ruimtelijke onderbouwing
Grote Zomerdijk 57

Gemeente Opmeer

9 januari 2023

INHOUD

TOELICHTING

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding en doelstelling	3
1.2	Plangebied	3
1.3	Geldend bestemmingsplan	4
1.4	Leeswijzer	6
2	Bestaande en toekomstige situatie	7
2.1	Bestaande situatie	7
2.2	Toekomstige situatie	12
3	Beleidskader	15
3.1	Algemeen	15
3.2	Rijksbeleid	15
3.3	Provinciaal beleid	17
3.4	Gemeentelijk beleid	19
4	Milieu- en omgevingsaspecten	27
4.1	Milieu-aspecten	27
4.2	Omgevingsaspecten	35
5	Economische uitvoerbaarheid	42
5.1	Inleiding	42
5.2	Beoordeling plan	42
5.3	Conclusie	42
6	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	43
6.1	Overleg	43
6.2	Zienswijzen	43
6.3	Conclusie	43

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doelstelling

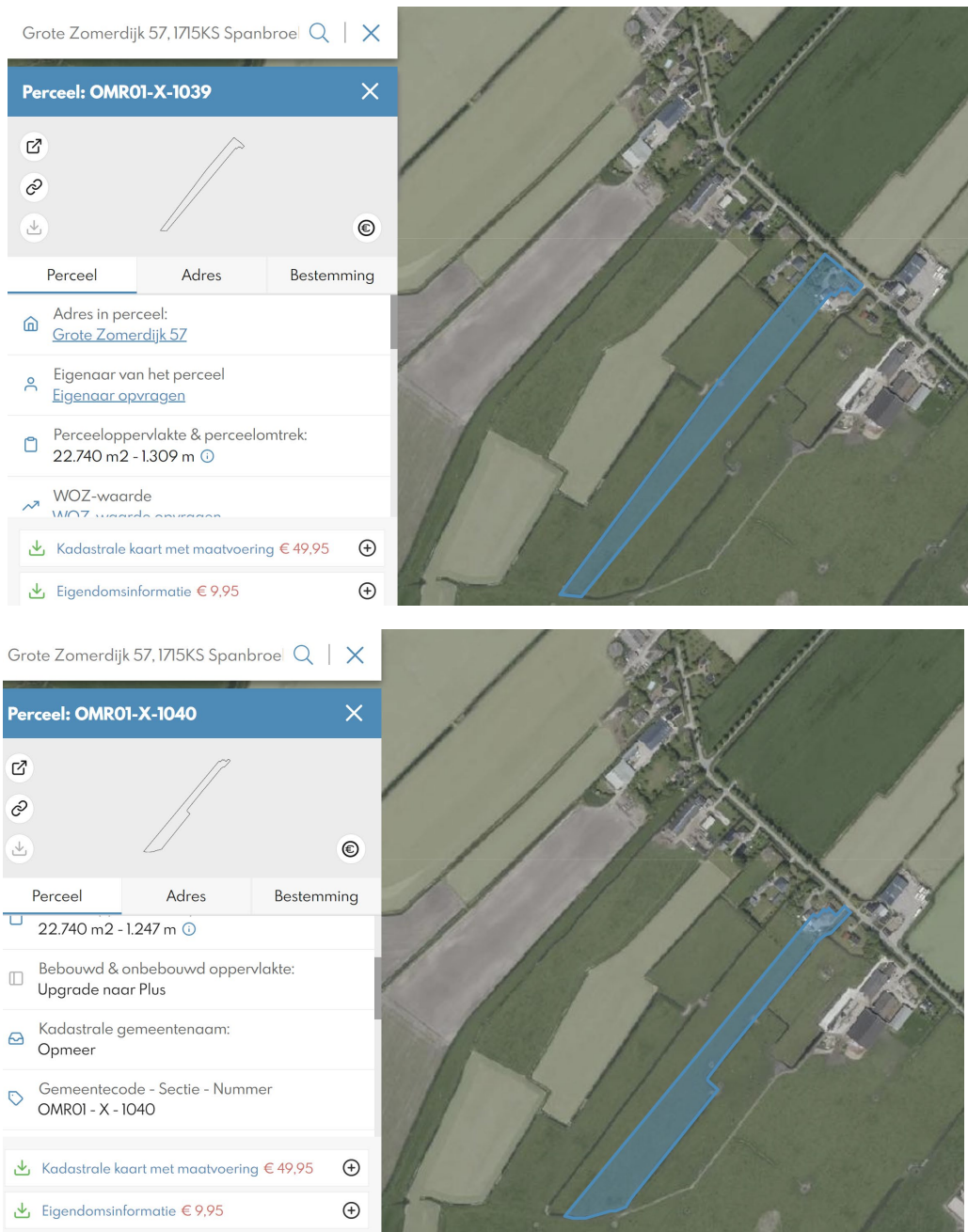
Aan de Grote Zomerdijk 57 nabij de dorpen Spanbroek en Opmeer bevindt zich een in cultuurhistorisch opzicht waardevolle, waarin al geruime tijd door twee huishoudens wordt gewoond. Er bestaan tegen dit gebruik op zich geen ruimtelijke of stedenbouwkundige bezwaren: het komt in de provincie Noord-Holland op vele plaatsen voor dat stolpen 1) niet meer agrarisch gebruikt worden (een gevolg van de schaalvergroting binnen de agrarische sector waardoor talloze kleinere agrarische bedrijven zijn beëindigd) en 2) door twee huishoudens wordt bewoond (een gevolg van het feit dat stolpen relatief grote gebouwen zijn en mede gelet op de bouwkundige elementen een hoge mate van onderhoud met bijbehorende kosten vereisen die niet eenvoudig door één huishouden opgehoest kunnen worden). Het is om die reden dat veel gemeenten ook splitsingsbeleid voor stolpen hebben vastgesteld en initiatieven tot dubbele bewoning doorgaans positief worden benaderd. Wel is het plan in strijd met het geldende bestemmingsplan; er geldt nog een agrarische bestemming en er is ter plaatse maximaal één woning toegestaan (een bedrijfswoning). Er kan om voornoemde redenen wel meegewerkt worden door af te wijken van het bestemmingsplan. In dit geval kan dat door gebruik te maken van artikel 2.12, lid 1 onder a sub 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Er is daarvoor een goede ruimtelijke onderbouwing vereist, waar dit document in voorziet.

1.2 Plangebied

Het plangebied bevindt zich aan de Grote Zomerdijk 57, even ten zuidoosten van Spanbroek en Opmeer. Het perceel is reeds kadastraal gesplitst: het 'noordelijk deel' meet ca. 22.740 m² en staat bekend Opmeer OMR01 - X – 1039. Het 'zuidelijk deel' meet eveneens ca. 22.740 m² en staat bekend Opmeer OMR01 - X – 1040. Overigens worden niet de gehele percelen als tuin/erf in gebruik genomen: het gaat slechts om de gronden die direct om de stomp liggen: de agrarische gronden daarachter blijven agrarisch in gebruik (zie verder hoofdstuk 2).



Ligging plangebied



Kadastrale percelen

1.3 Geldend bestemmingsplan

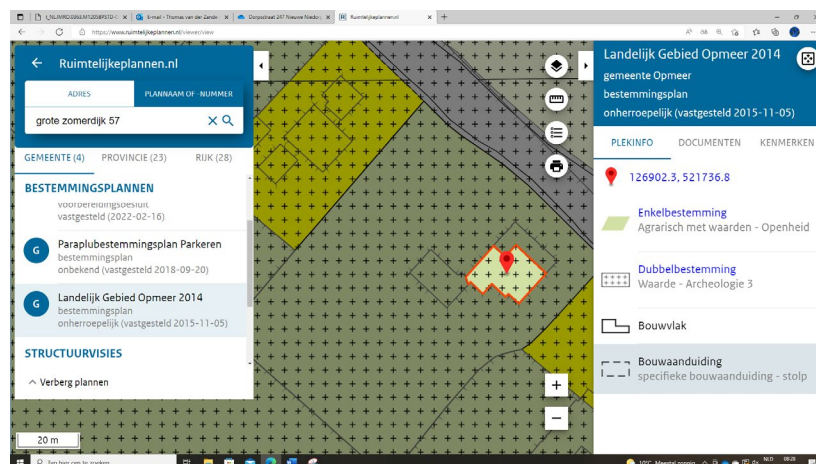
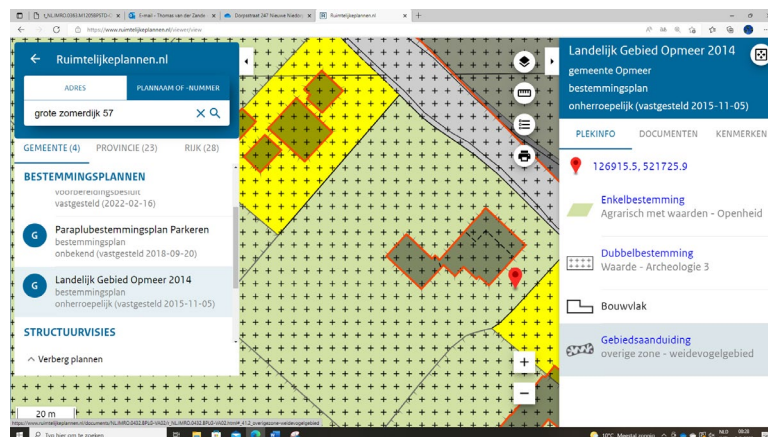
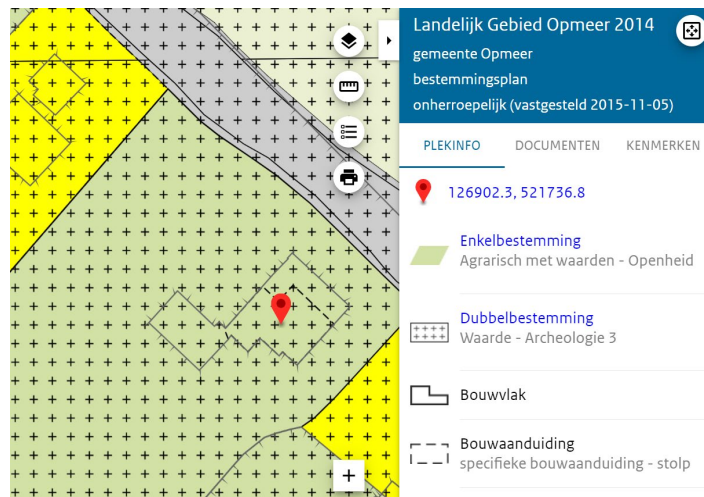
Op dit moment gelden voor het plangebied meerdere bestemmingsplannen, maar primair geldt het bestemmingsplan Landelijk Gebied Opmeer (vastgesteld 26 juni 2014). Ter plaatse is een bestemming Agrarisch met waarden – Openheid opgenomen, met een bouwvlak en een aanduiding specifieke bouwaanduiding – stolp voor de stolp. Tevens geldt een dubbelbestemming Waarde – Archeologie 3 en een aanduiding weidevogelgebied voor het gehele perceel m.u.v. de aanwezige bebouwing.

De voor 'Agrarisch met waarden - Openheid' aangewezen gronden, zijn bestemd voor:

- de uitoefening van akkerbouwbedrijven met een grondgebonden agrarische bedrijfsvoering, niet zijnde permanente bollenteelt, of een champignon- of witlofwekerij;
- (..)

- extensieve recreatie, waaronder fiets- en voetpaden;
- instandhouding van de aldaar voorkomende landschapswaarde: openheid van het landschap met de daaraan eigen stilte en donkerte;
- instandhouding van aldaar voorkomende, door uiterlijke verschijningsvorm en ligging, karakteristieke bebouwing, ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' of 'specifieke bouwaanduiding - stolp';
- (..)

Relevant in de bouwregels is dat er maximaal één bedrijfswoning mag worden gerealiseerd en dat gebouwen binnen het bouwvlak moeten worden gebouwd.



Uitsneden geldend bestemmingsplan

De voor 'Waarde - Archeologie 3' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud en de bescherming van aanwezige of naar verwachting aanwezige archeologische waarden van de gronden. In aanvulling op het bepaalde bij de andere daar voorkomende bestemming(en) dient de aanvrager van een omgevingsvergunning, waarvan bodemverstorende bouwwerkzaamheden deel uitmaken, een archeologisch rapport dan wel een quickscan van Archeologie West-Friesland te overleggen indien de bouwwerkzaamheden een project betreft met een oppervlakte van meer dan 500 m² en dieper dan 0,4 m onder maaiveld.

Nu er geen grondroerende werkzaamheden worden verricht, levert dit artikel geen strijdigheid op. Gronden ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - weidevogelgebied', met uitzondering van agrarische bouwvlakken en niet-agrarische bestemmingsvlakken, dienen tevens ter bescherming en voor de instandhouding van het weidevogelgebied. Nu dit plan niet toeziet op gronden gelegen buiten agrarische bouwvlakken, levert dit artikel ook geen strijd op. Naast dit bestemmingsplan geldt ook een paraplu-plan Parkeren, vastgesteld op 7 augustus 2018. Dit plan is in zoverre relevant, dat hierin geregeld wordt dat een ontwikkeling moet voorzien in voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein. Zie verder hoofdstuk 2.

1.4 Leeswijzer

Deze ruimtelijke onderbouwing is opgebouwd uit zes hoofdstukken. Het volgende hoofdstuk (Hoofdstuk 2) beschrijft de bestaande en toekomstige situatie. Hoofdstuk 3 geeft een overzicht van het ruimtelijke beleidskader van de verschillende overheden waaraan het plan moet voldoen. Hoofdstuk 4 bevat de milieu- en de omgevingsaspecten van het plan. Hoofdstuk 5 gaat in op de economische haalbaarheid en hoofdstuk 6 beschrijft de procedure/ maatschappelijke uitvoerbaarheid.

2 Bestaande en toekomstige situatie

2.1 Bestaande situatie

Het plangebied ligt binnen Westfriesland, dat lange tijd moeras was, en later zee. Na de laatste ijstijd, zo'n 12.000 jaar geleden, verbeterde het klimaat en brak de huidige warme tijd aan. De zeespiegel steeg snel en ongeveer 5000 jaar geleden was de kustlijn zo ver oostwaarts opgeschoven dat de zee West-Nederland bedekte. Daarna, ongeveer 2600 jaar geleden, lag het gebied midden in een uitgestrekt moerasgebied dat zich had ontwikkeld achter een gordel van strandwallen (de oude duinen in het westen).

Tijdens een periode van relatief snelle zeespiegelstijging die tot circa 4500-4000 voor Chr. duurde, bestond dit gebied uit een uitgebreid waddengebied met zandbanken en -platen die gescheiden werden door grote getijdegeulen. Dit waddengebied werd gedeeltelijk afgeschermd van de open zee door een reeks eilanden.

De vorming van het veengebied vond plaats tijdens de laatste ijstijd. Het smeltwater uit de Alpen werd naar zee afgevoerd, waarbij grind en zand werd meegevoerd en afgezet. Daarbij werd het grof zand door de wind uitgestoven en weer afgezet in hoge, overwegend oost- west gerichte, zandruggen. Vanaf 4500-4000 voor Chr. nam de stijging van de zeespiegelstand sterk af en omstreeks 2000 voor Christus sloot de kustlijn zich waardoor de rivieren niet meer materiaal konden afvoeren naar zee. Het westelijk deel van Nederland, tussen de oostelijke zandgronden en de duinkust, veranderde in een uitgestrekt moerasgebied waar op grote schaal veenvorming plaatsvond. In West-Friesland is dit veen nu grotendeels verdwenen door oxidatie.

Ook West-Friesland lag grotendeels onder water, maar er was toch al bewoning in die tijd op de wat hoger gelegen zandruggen. De generaties lang durende aanslag door het water liet de zandruggen verdwijnen. Overstromingen zorgden voor een bedekkende kleilaag. Er vond echter nog geen beteugeling van het water plaats.



Karakteristiek beeld Westfriese dijk

Vanaf de 11^e eeuw begon men met de aanleg van de Westfriese Omringdijk. Aanleg van dijk beschermde West-Friesland tegen de zee. De dijk werd gebouwd met behulp van duizenden palen, enorme hoeveelheden zeewier en met veelal vlakbij afgegraven grond. In de twaalfde eeuw, na totstandkoming van de Omringdijk, was West-Friesland eigenlijk een bedijkt eiland. De nederzettingen zijn in de loop van de tijd uitgegroeid tot dorpen en steden. Hoorn, Enkhuizen en Medemblik hebben van oudsher

een bepalende rol gespeeld, met name in de Gouden Eeuw. De Westfriesse Omringdijk is in 1320 een gesloten geheel geworden.

Geulen vanuit de Zijpe drongen diep het Westfriesse land. Al deze waterlopen en meren maakten van West-Friesland een geïsoleerd gebied ten opzichte van de rest van Nederland. Toen de situatie na twee stormvloedën precair werd damde de abdij van Egmond die in deze streken veel bezittingen had, met een afsluitdijk, de Schagerdam (1248), de erosie-geulen af (Valkkogerdijk). Ook de Rekere was afgedamd (Schoorl-dam, Rekerdam). Eeuwen later wordt het verloren land boven West-Friesland terug-gewonnen.



Kaart Jacob van Deventer, 1558

Om droge voeten te houden werden de nederzettingen verplaatst naar de hoogste plaatsen in het landschap, ten oosten van Hoorn en bij Medemblik lagen veel nederzettingen op kreekruggen. Kreekruggen zijn kronkelende zandbanen die op veel plaatsen in West-Friesland voorkomen. De zandbanen zijn met zand opgevulde restanten van voormalige getijgeulen. Er zijn twee hoofdtakken. De noordelijke hoofdtak loopt vanaf Hoogwoud via Abbekerk, Twisk en Opperdoes naar Medemblik. De zuidelijke hoofdtak loopt vanaf Hoogwoud via Wognum ten noorden langs Hoorn naar Wijdenes en verder richting Enkhuizen. In dit deel van West-Friesland – met uitzondering van het gebied rondom Hensbroek en Obdam – is het historische landschap met een fijnmazige verkaveling en historische linten en erven aan de waterlopen nog redelijk intact gebleven. In vergelijking met andere delen van het West-Friesland heeft de ruilverkaveling relatief laat plaatsgevonden en heeft men meer oog gehad voor natuur en cultuurhistorisch waardevolle structuren. Wel verandert het beeld van het agrarisch landschap ook hier onder invloed van schaalvergroting van agrarische bebouwing en een ander gebruik van het land (paardenhouderijen, burgerwoningen). Verstedelijking is in dit ensemble beperkt gebleven tot enkele grotere dorpen.

Landschappelijke karakteristiek

De provincie schaaft het gebied onder West-Friesland Midden en typeert het als een oud zeekleilandschap met kleinere, verspreid liggende droogmakerijen (droogmakerijenlandschap). De voormalige getijdegeulen zijn herkenbaar als relatief hooggelegen kreekruggen. De voormalige wadvlakten vormen laaggelegen en overwegend open kommen.

Het zeekleigebied heeft door de ontstaansgeschiedenis de karakteristiek van een veenontginningsgebied, vooral herkenbaar aan de lange veenlinten en opstreckende verkaveling haaks op de linten. Door het enigszins inklinken van de klei en het verdwijnen van het veen is een inversielandschap ontstaan en zichtbaar geworden. De oorspronkelijk lager gelegen oude wadgeulen liggen nu hoger dan het omliggende land, omdat ze in de loop der tijd zijn opgevuld met zand. Dat zand klonk minder in dan klei, waardoor dit de hogere delen in het landschap werden. In het midden van het ensemble zijn de linten onregelmatiger, sterker gebogen en liggen ze dichterbij elkaar. In dit gebied met kleine plaatsen als Zuidermeer, Zomerdijk en Zandwerven is het open weidegebied met de historische verkaveling nog goed zichtbaar. Verspreid door het ensemble liggen de droogmakerijen, met elk een middenas, een rechthoekige verkaveling en een ringsloot of ringdijk. Vaak ligt de bebouwing aan de middenas.



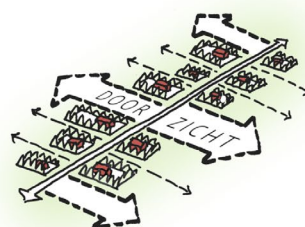
Typering West Friesland Midden, Leidraad voor Landschap en Cultuurhistorie

In dit ensemble bevinden zich zowel matig open gebieden als open tot zeer open gebieden. De lint(dorp)en met de vele stolpen volgen vaak de oude kreekruggen. Ze zijn beeldbepalend en zijn van oudsher de dragers van verstedelijking. De linten zijn de dragers van een mix aan grotere en kleinere functies. Het profiel van de weg met bebouwing en de mate van bebouwingsdichtheid is per dorpslint verschillend. Het groene beeld wordt bepaald door erfbeplanting en tuinen. Langs de linten staan (reeksen) stolpboerderijen, soms met een waterloop (voorsloot) ertussen.

De kernkwaliteiten van dit gebied zijn, voor zover relevant voor dit plan, de grote mate van openheid en het kenmerkende ontginningspatroon. Het perceel maakt bovendien deel uit van de stolpenstructuur, waarvoor de ambitie luidt deze te behouden en te versterken. Een andere ambitie is om de doorzichten in de linten tussen de bebouwing door, naar het open achterland te behouden, alsook het behouden van de gestrekte veenverkaveling, de langgerekte lintdorpen en watergangen.



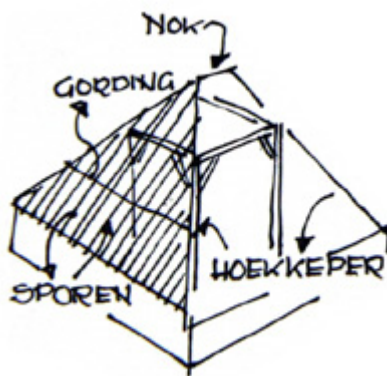
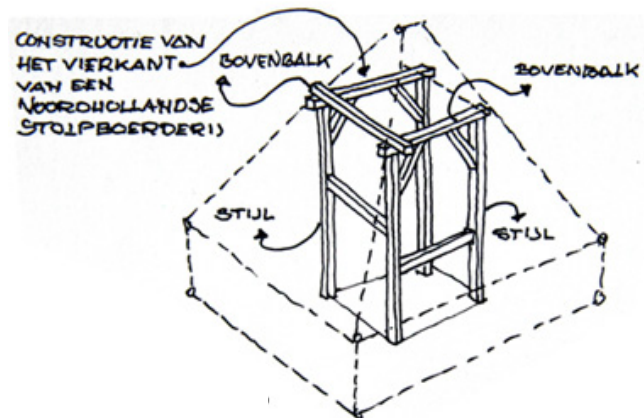
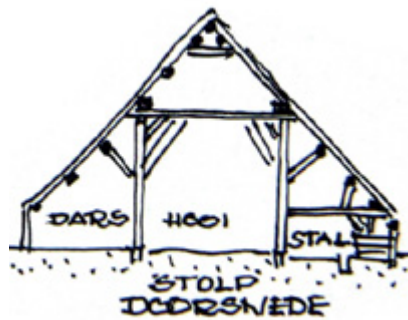
> Behoud de doorzichten vanaf de linten op het open landschap.
 > Versterk waar mogelijk de landschappelijke structuren in dit gebied en ontwikkel de watergangen, voormalige waterkeringen en historische wegen, als recreatieve structuren (kans).



Lintbebouwing met doorzichten over sloten en ruime erven

Stolpenstructuur en ambitie uit Leidraad voor Landschap en Cultuurhistorie

Meest in het oog springend langs de Grote Zomerdijk is een aantal aanwezige stolpboerderijen. Deze typische agrarische verschijningsvorm is zeer kenmerkend voor Noord-Holland. Stolpen zijn van oorsprong Noord-Hollandse boerderijen die werden gebouwd vanaf de 16^e eeuw. De stolpboerderij heeft zich ontwikkeld uit het boerderijtype het langgerekt woonstalhuis, met een hooihuis erachter. Een stolp heeft bijzondere kenmerken: een houten vier- of zeskant dat de kapconstructie draagt (zie navolgende afbeelding). Onder dit dak was plaats voor de boerenfamilie, het vee, het hooi, de wagens en andere werktuigen. De binnenste ruimte werd gebruikt om hooi op te slaan. Een stolp kent een lage goothoogte (max. 3 meter) en een oorspronkelijke typische gevelindeling bestaande uit een dors of darsdeur voor het vee, ramen/ kozijnen en een deur voor het woongedeelte. Sommige stolpboerderijen hebben een klok- of trapgevel. In combinatie met het erf en de veelal typerende inrichting daarvan (bomensingel als markering van het erf) zijn stolpen bijzonder waardevolle elementen. Het agrarisch verleden van een gebied is in het bijzonder goed leesbaar aan de stolpen; deze vertegenwoordigen derhalve een grote cultuurhistorische waarde.



Indeling en aanzicht traditionele stolphoofd

De planlocatie is gelegen aan de Grote Zomerdijk en maakt onderdeel van de buurt Zandwerven, gelegen binnen de polder Westerveer. Zandwerven behoort tot de oudste bewoonde gebieden in het binnenland van West-Friesland. Dit komt door de oorspronkelijk hoog gelegen zandrug, waartoe de plaatsnaam ook verwijst. Het gebied wordt gekenmerkt door een agrarisch gebruik als weidegebied en grote openheid. De voor veenontginningen kenmerkende verkaveling is hier veelal aanwezig, alsook diverse stolpen, die overigens lang niet allemaal meer agrarisch in gebruik zijn. Aan de Groten Zomerdijk 27 staat zo'n stolp, opgebouwd uit een vierkant met piramidevormig dak en staart. De stolp staat op een verzorgd erf met enkele bomen en verder nog één bijgebouw. Er zijn reeds twee opritten aanwezig. Zie navolgende foto's.

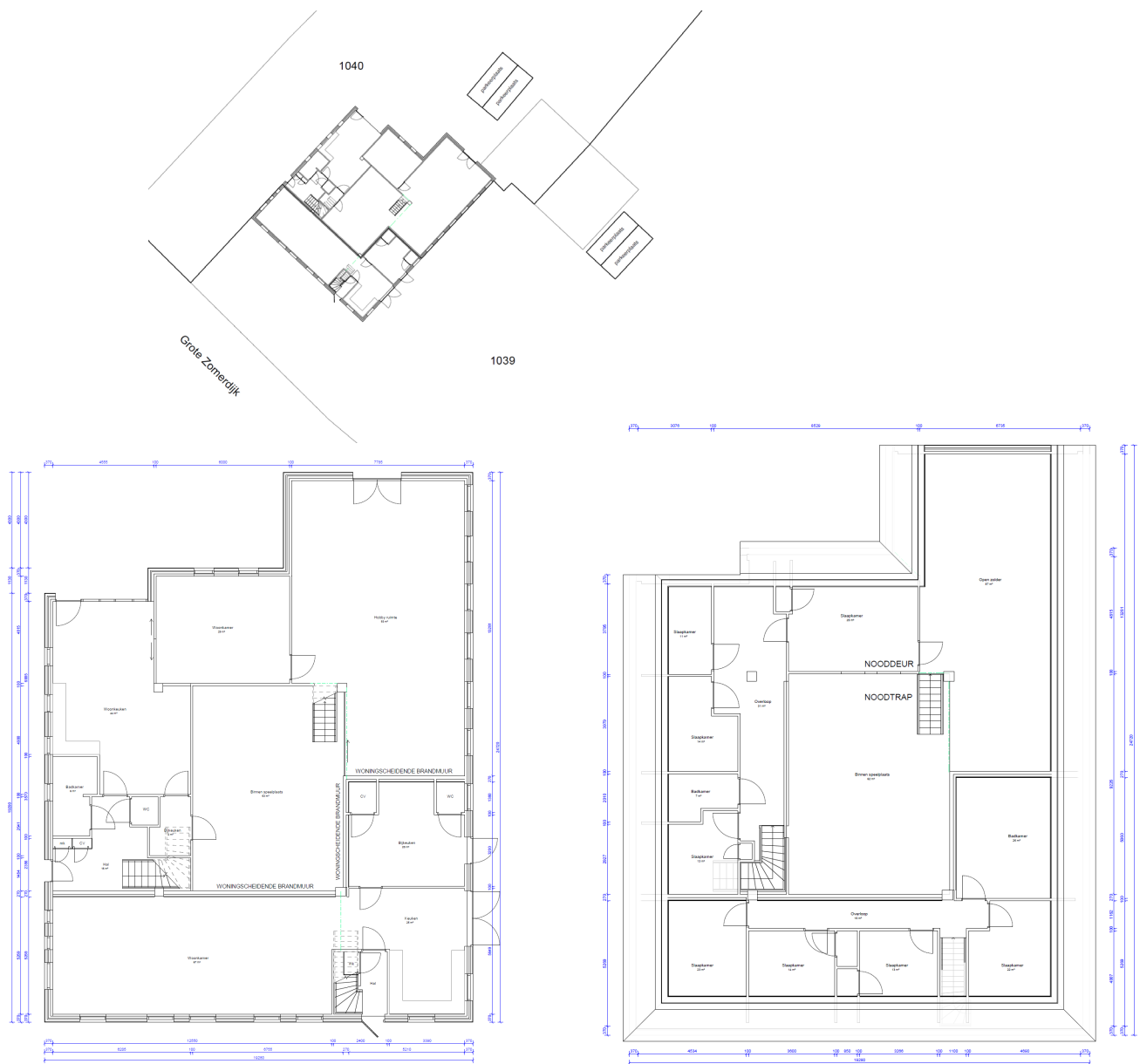


Impressies plangebied en omgeving

2.2 Toekomstige situatie

Zoals aangegeven, bestaat het plan er uit de stolp te splitsen en geschikt te maken voor dubbele particuliere bewoning (conform in feite het huidige gebruik). De stolp biedt daar ruimschoots voldoende volume voor. Hierdoor ontstaat een betere planologische basis om blijvend te kunnen investeren in onderhoud van het pand. Het erf wordt gesplitst in twee delen, elk bestaande uit ca. 2.500 m²; het achterliggende agrarische land blijft als zodanig in gebruik. Een cultuurhistorisch waardevolle stolp blijft zo behouden voor toekomstige en huidige generaties, hetgeen positief is. Ook blijft het agrarisch verleden beter herkenbaar door behoud van de stolp. Tevens wordt een bescheiden bijdrage geleverd aan de woningbehoefte (in planologisch opzicht worden twee reguliere woning toegevoegd aan de voorraad) en heeft het plan geen onevenredig negatieve effecten op de verkeerssituatie. Er is voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein aanwezig. Aan de stedenbouwkundige configuratie wijzigt voorts niets; er wordt geen nieuwe gebouwen bijgebouwd en het gevelindeling, kapvorm e.d. van de stolp wijzigen niet. Zie navolgende situatieschets en gevelaanzichten. Het gaat om een stedenbouwkundig, cultuurhistorisch en planologisch gewenst initiatief en daarom kan er aan worden meegewerkt.

Bovendien wordt een bijdrage geleverd aan behoud van de stolpenstructuur, zoals neergelegd in de Leidraad voor Landschap en Cultuurhistorie. De aanwezige doorzichten aan weerszijden van de stolp naar het open achterland blijven behouden (er wordt geen nieuwe bebouwing voorzien, noch beplanting). Ook blijft het slotenpatroon en de kenmerkende strokenverkaveling van het agrarisch gebied achter de stolp in stand, dat ook als agrarisch weidegebied in gebruik blijft (zie afbeelding pagina 15). In navolgende hoofdstukken wordt getoetst of er ook voldaan wordt aan het ruimtelijk relevante beleid van diverse overheden en wet- en regelgeving op het gebied van milieu- en omgevingsaspecten.



Situatieschets nieuwe situatie en plattegronden (begane grond links, verdieping rechts)



Grens tussen erven en agrarisch gebied

3 Beleidskader

3.1 Algemeen

Planologische besluitvorming dient te passen binnen de ruimtelijke kaders die ontworpen worden op alle verschillende overheidsniveaus. Ter verkenning van de beleidsruimte wordt daarom in dit hoofdstuk het ruimtelijk (relevante) beleid weergegeven.

3.2 Rijksbeleid

3.2.1 *Nationale Omgevingsvisie 2021*

De kaders van het rijksbeleid op het gebied van de fysieke leefomgeving zijn opgenomen in de Nationale Omgevingsvisie (NOVI). De NOVI is op 11 september 2020 vastgesteld en per 1 januari 2021 in werking getreden. De NOVI vervangt vanaf dat moment de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR, 2012).

Met de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) geeft het Rijk een langetermijnvisie op de toekomst en de ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. Nederland staat immers voor een aantal urgente opgaven, die zowel lokaal, nationaal als wereldwijd spelen. Het zijn grote en complexe opgaven op het gebied van klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw. Deze opgaven zullen Nederland flink veranderen. De toenemende druk op de fysieke leefomgeving vraagt daarbij om een actiever Rijksoverheid. De NOVI stelt een integrale aanpak voor: integraal, samen met andere overheden en maatschappelijke organisatie, en met meer regie vanuit het Rijk. Regie vanuit het Rijk betekent echter niet het centraliseren van taken en verantwoordelijkheden; wel het geven van richting op grote opgaven en regie op goed samenspel, zowel publiek als publiek/privaat.

In de NOVI zijn de genoemde opgaven samengevat in vier prioriteiten:

1. ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
2. een duurzaam en economisch groeipotentieel;
3. sterke en gezonde steden en regio's;
4. toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Om dit te bereiken worden 21 nationale belangen benoemt in de NOVI waarop de nationale overheid zich richt. Deze hebben onder andere betrekking op het zorgdragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoeften, het waarborgen en realiseren van een veilig, robuust en duurzaam mobiliteitssysteem, het beperken van klimaatverandering, het waarborgen van de hoofdinfrastructuur voor transport van stoffen via (buis)leidingen, het behouden en versterken van cultureel erfgoed en landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten van (inter)nationaal belang en het verbeteren en beschermen van natuur en biodiversiteit.

Deze 21 nationale belangen hebben ook een relatie met het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), zie ook paragraaf hierna.

Beoordeling en conclusie

Er zijn geen Rijksbelangen in het geding.

3.2.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Op 30 december 2011 is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) in werking getreden. Voortaan moeten gemeenten bij het vaststellen van bestemmingsplannen, wijzigingsplannen of uitwerkingsplannen rekening houden met het Barro. Doel van het Barro is bepaalde onderwerpen van nationaal belang uit de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte te verwezenlijken. De volgende onderwerpen worden in het Barro genoemd: Rijksvaarwegen, Project Mainportontwikkeling Rotterdam, Kustfundament, Grote rivieren, Waddenzee en waddengebied, Defensie, Ecologische hoofdstructuur, Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, Hoofdwegen en hoofdspoorwegen, Elektriciteitsvoorziening, Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, Primaire waterkeringen buiten het kustfundament en IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte).

Beoordeling en conclusie

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

3.2.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

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

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

Wat onder 'stedelijke ontwikkeling' en 'bestaand stedelijk gebied' wordt verstaan is in het Bro opgenomen en verder uitgekristalliseerd in jurisprudentie. Een stedelijke ontwikkeling is volgens het Bro 'een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of

zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'. Onder 'bestaand stedelijk gebied' verstaat het Bro een 'bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'.

Niet elke ontwikkeling van stedelijke aard wordt door de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling in de zin van de ladder. Uit enkele uitspraken blijkt dat plannen tot 11 woningen niet als stedelijke ontwikkeling zijn aan te merken. Zie onder meer 201308263/2/R4 en 201302867/1/R4-201501297/1/R4. Ook in pandige functiewijzigingen zijn in beginsel niet als stedelijke ontwikkeling aan te merken. Zie onder meer een uitspraak van de Afdeling van 24 augustus 2016 (ECLI:NL:RVS:2016:2316) of de uitspraak van de Afdeling van 21 januari 2015 (ECLI:NL:RVS:2015:96) inzake een functiewijziging van een restaurant. Bedrijfsuitbreidingen tot 400 m² (ECLI:NL:RVS:2014:4409) of van een winkel met 400 m² (ECLI:NL:RVS:2014:4409), of van een kantoor met 540 m² (201506789/1/A1) worden niet gezien als stedelijke ontwikkeling. Uitzondering hierop vormt een ontwikkeling waarvan de aard en impact zodanig substantieel is dat deze aanleiding geeft de ontwikkeling wel als stedelijke ontwikkeling te merken. Een functiewijziging naar een hotel met 160 kamers is daar een voorbeeld van (ECLI:NL:RVS:2016:1064).

Beoordeling en conclusie

Onderhavig plan legt geen nieuw beslag op de ruimte. Immers, een bestaande stolp wordt gesplitst in twee eenheden. Er is daarom geen sprake van een stedelijke ontwikkeling in de zin van het Bro. Een toets aan de Ladder voor Duurzame Verstedelijking kan daarmee achterwege blijven.

3.3 Provinciaal beleid

3.3.1 Omgevingsvisie NH2050 (2018)

De Omgevingsvisie NH2050 is op 19 november 2018 door Provinciale Staten (PS) vastgesteld. In de Omgevingsvisie NH2050 staat een duurzame ontwikkeling van de fysieke leefomgeving centraal. De leefomgeving is de basis is, met neen samenleving die wensen en behoeften heeft en de leefomgeving gebruikt voor ruimtelijk- economische ontwikkelingen. De hoofdambitie is gericht op een goede balans tussen economische groei en leefbaarheid.

De belangrijkste onderwerpen zijn:

1. Klimaatverandering bedreigt onze leefomgeving; de ambitie is een klimaatbestendig en waterrobuust Noord-Holland
2. Verbetering van bodem, water- en luchtkwaliteit; de ambitie is het behouden en waar mogelijk verbeteren van de kwaliteit van de fysieke leefomgeving
3. Biodiversiteit; de ambitie luidt deze te vergroten;
4. Economische transitie; ambitie is een duurzame economie, met innovatie als belangrijke motor.
5. Energietransitie; de ambitie is dat Noord-Holland als samenleving in 2050 volledig klimaatneutraal en gebaseerd is op (een maximale inzet op opwekking van) hernieuwbare energie.

6. Mobiliteit: de ambitie is dat de inwoners en bedrijven van Noord-Holland zichzelf of producten effectief, veilig en efficiënt kunnen verplaatsen, waarbij de negatieve gevolgen van de mobiliteit op klimaat, gezondheid, natuur en landschap steeds nadrukkelijk meegewogen worden
7. Wonen en Werken: de ambitie is dat vraag en aanbod van woon- en werklocaties (kwantitatief en kwalitatief) beter met elkaar in overeenstemming zijn;
8. Landschap: de ambitie is het benoemen, behouden en versterken van de unieke kwaliteiten van de diverse landschappen en de cultuurhistorie.

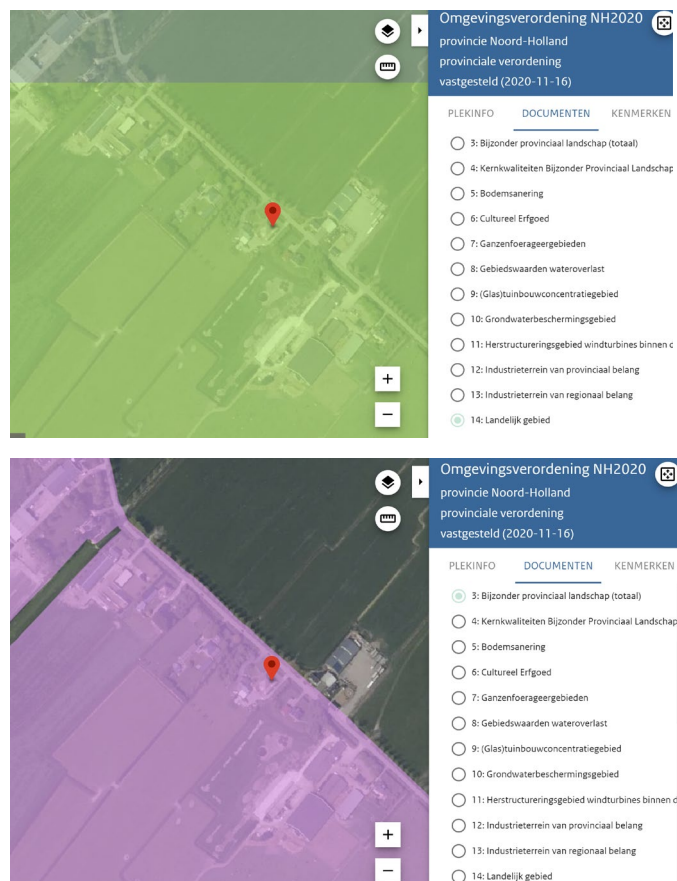
Het zorgen voor voldoende woningen is een belangrijke provinciale doelstelling. Het initiatief speelt daar op in past zodoende binnen de Omgevingsvisie.

3.3.2 Omgevingsverordening NH2020 (2020)

Op 11 november 2020 is de Omgevingsverordening NH2020 vastgesteld. In de verordening staan de regels waaraan bestemmingsplannen moeten voldoen. In de verordening zijn regels opgenomen over onderwerpen in zowel het landelijke als het stedelijke gebied van Noord-Holland waar een provinciaal belang mee gemoeid is. Een deel van de regels is alleen van toepassing voor het landelijk gebied. Aan Bestaand Stedelijk Gebied wordt in de omgevingsverordening minder vereisten gesteld.

Beoordeling en conclusie

Het plan is zoals aangegeven niet als stedelijke ontwikkeling aan te merken. De provincie hanteert voor het begrip stedelijke ontwikkeling namelijk hetzelfde begrip als het Besluit ruimtelijke ordening (zie paragraaf 3.1). De locatie is gelegen in de werkingsgebieden Landelijk Gebied en Bijzonder provinciaal landschap.



Werkingsgebieden Provinciale Omgevingsverordening

Gelet hierop is een aantal artikelen relevant. Allereerst en met name is relevant artikel 6.10 Noord-Holland Noord landelijk gebied

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

Overwogen wordt dat het initiatief past binnen dit artikel en de geformuleerde voorwaarden. Het agrarisch bedrijf is ter plaatse beëindigd en omliggende agrarische bedrijven worden niet gehinderd (zie hiervoor meer in detail paragraaf 4.1.2). Er worden twee burgerwoningen toegestaan, dit vindt conform lid 4 plaats in een bestaande karakteristieke boerderij, die qua gevelindeling niet gewijzigd wordt. Het oorspronkelijk karakter wordt dus geen afbreuk aangedaan. Voorts is agrarische bedrijfsbebouwing op het perceel niet aanwezig.

Relevant is verder artikel 6.59 Ruimtelijke kwaliteitseis ingeval van een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling in het landelijk gebied

1. Gedeputeerde Staten stellen de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie vast, die de provinciale belangen beschrijft ten aanzien van landschappelijke en cultuurhistorische waarden.

2. Bij de inpassing van een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling ter plaatse van het werkingsgebied landelijk gebied, wordt in het ruimtelijk plan, gelet op de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie:
 - a. rekening gehouden met: de ambities en ontwikkelprincipes van het toepasselijke ensemble en van de toepasselijke provinciale structuren;
 - b. bij de inpassing betrokken: de kansen zoals beschreven bij de ambities en ontwikkelprincipes; en
 - i. bij de inpassing betrokken: de ontstaansgeschiedenis en de kernwaarden van het toepasselijke ensemble en van de toepasselijke provinciale structuren.
3. In aanvulling op het tweede lid, wordt bij de inpassing van een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling in de Amstelscheg rekening gehouden met de karakteristieken en de ontwerpprincipes inzake de samenhang, de ruimtelijke kwaliteit en de identiteit van het landschap, zoals beschreven in het door Gedeputeerde Staten vastgestelde rapport 'Gebiedsperspectief en Beeldkwaliteit Amstelscheg' (nr. 2011-66880).
4. De toelichting van een ruimtelijk plan bevat een motivering waaruit moet blijken dat voldaan is aan het bepaalde in het tweede lid.
5. Gedeputeerde Staten, het dagelijks bestuur van het betrokken waterschap of het college van burgemeester en wethouders van de betrokken gemeente kunnen de Adviescommissie Ruimtelijke Ontwikkeling om advies vragen, ook in een vroeg stadium, inzake de locatieafweging of de ruimtelijke inpassing.

Zoals aangegeven, in paragraaf 3.1, voorziet dit plan niet in een stedelijke ontwikkeling. Er wordt geen nieuw ruimtebeslag gelegd en er worden planologisch twee woningen toegevoegd, ver onder de 'grens' van 11 woningen. In hoofdstuk 2 is voorts ingegaan op de kernkwaliteiten van dit deel van Noord-Holland en is aangegeven dat deze niet worden aangetast met dit plan. Er wordt voorts ingespeeld op de geformuleerde ambities uit de Leidraad voor Landschap en Cultuurhistorie (zie ook hoofdstuk 2).

Het initiatief past zodoende binnen de Omgevingsverordening.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Structuurvisie Opmeer 2025

Voorliggende structuurvisie heeft mede ten doel de ruimte te bieden aan en in te spelen op de beschreven tendensen. Er is een aantal ambities geformuleerd:

- 1) De gemeente heeft de ambitie om de historisch-geografische, cultuurhistorische en landschappelijke kwaliteiten van de gemeente zo veel mogelijk te behouden en te versterken;
- 2) De gemeente heeft de ambitie om stolpen te behouden.
- 3) De gemeente heeft de ambitie om de functie van Opmeer-Spanbroek als hoofdkern voor de gemeente en centrum met een bovenlokale functie te behouden en verder uit te bouwen
- 4) Een aantal locaties in Opmeer-Spanbroek komt in aanmerking voor herontwikkeling. In en rond het centrum kunnen met name de locaties Koenis, Huijberts en Breestraat-Zuid worden betrokken bij centrumontwikkelingen, inclusief wonen. De

locatie Bik komt in aanmerking voor wonen. Op de locatie Slothuis heeft handhaving van de hotelfunctie met als alternatief een maatschappelijke functie de voorkeur van de gemeente

- 5) De gemeente heeft de ambitie om te komen tot een kwalitatieve versterking van het winkelaanbod van Hoogwoud als lokaal verzorgend winkelgebied met als concentratiegebied voor de centrumvoorzieningen het gebied tussen het Plantsoen en het parkeerterrein van het tuincentrum De Boet.
- 6) De gemeente ambieert handhaving van de bestaande stedenbouwkundige structuur van het centrum van Hoogwoud met inpassing van passende vernieuwende ontwikkelingen, qua functie en omvang. Daarbij gaat het onder meer om de vestiging van winkels en voorzieningen met een lokaalverzorgende functie.
- 7) De gemeente wil een maatschappelijke functie voor de Scheringamuseumlocatie handhaven.
- 8) Wat betreft woningbouw ligt de nadruk in de komende 10 jaar op realisatie van woongebied Heerenweide en het benutten van vrijkomende locaties binnen de bestaande dorpen (inclusief Hoogwoud, waaronder locatie Tuk).
- 9) Ten aanzien van bedrijventerrein De Veken geldt dat de bestaande plannen voor de uitbreiding van De Veken 1-3 en de aanleg van De Veken 4 worden uitgevoerd en geen nieuwe grootschalige terreinen worden ontwikkeld. Bedrijventerrein De Veken wordt landschappelijk ingepast
- 10) In Hoogwoud wordt geen nieuw bedrijventerrein aangelegd. Het bestaande terrein aan de Westerboekelweg wordt indien haalbaar landschappelijk ingepast.
- 11) De gemeente streeft ernaar de voorwaarden te scheppen voor handhaving en waar mogelijk verbetering van het huidige voorzieningenniveau en de vestiging van kleinschalige dienstverlenende bedrijven op voormalige agrarische bedrijfspercelen. Vanuit dat gezichtspunt vindt nader overleg plaats met de Dorpsraden over de Leefbaarheidsplannen.
- 12) Kleinschalige initiatieven voor woningbouw in Aartswoud en De Weere worden van geval tot geval beoordeeld op basis van hun stedenbouwkundige, landschappelijke en milieutechnische inpasbaarheid en hun effecten voor de ruimtelijke kwaliteit.
- 13) Ten aanzien van nieuwe bedrijvigheid is de vestiging van kleinschalige bedrijven in combinatie met de woonfunctie in Aartswoud en De Weere toelaatbaar. De voorkeur gaat hierbij uit naar recreatieve en toeristische initiatieven
- 14) In de lintbebouwing in de gemeente worden geen nieuwe ontwikkelingen voorgestaan. Als uitzondering hierop gelden kleinschalige initiatieven in de bestaande bebouwing op basis van Ruimte voor Ruimte (provinciaal beleid) en het eigen beleid, die bijdragen aan kwaliteitsverbetering, door het saneren of het invullen van voormalige agrarische bedrijfsgebouwen of door het saneren van landschappelijk storende en/of niet-passende bebouwing of functies
- 15) De gemeente schept de voorwaarden voor handhaving van een economisch gezonde en gevarieerde landbouw in de gemeente, waarbij het behoud van de openheid, het kleinschalige en agrarische karakter van het gebied vooropstaat. De gemeente hanteert voor de toelaatbaarheid en bouwmogelijkheden van verschillende typen land- en tuinbouw de normen uit de provinciale Structuurvisie
- 16) Op basis van Ruimte voor Ruimte (provinciaal beleid) en het gemeentelijk beleid (het beleid Vrijkomende Agrarische Bedrijfsgebouwen (VAB)), worden initiatieven die bijdragen aan kwaliteitsverbetering, door het saneren of het invullen van voormalige agrarische bedrijfsgebouwen met alternatieve passende bedrijfsfuncties of

door het saneren van het landschappelijke storende en/of niet-passende bebouwing of functies, mogelijk gemaakt.

- 17) De gemeente wil de bestaande natuurwaarden van de natuurgebieden behouden en zet zich tevens in voor verbetering van de mogelijkheden van het recreatief medegebruik van deze gebieden.
- 18) De gemeente werkt niet mee aan de realisatie van windturbines in de gemeente. In het kader van de bestemmingsplannen worden afwegingen gemaakt over de aanvaardbaarheid van vormen van duurzame energiewinning.
- 19) De gemeente zet het ingezette beleid wat betreft waterhuishouding, infrastructuur, openbaar vervoer, duurzaamheid en milieu voort
- 20) Het gebied behoudt als groene buffer tussen Hoogwoud en Opmeer; Spanbroek een grotendeels onbebouwd karakter.
- 21) De gemeente staat in principe positief tegenover de realisatie van een nieuw hotel, pension of groepsaccommodatie (in bestaande bebouwing).
- 22) Vergroting van het aantal recreatieparken met permanente recreatieverblijven en uitbreiding van deze parken, wordt niet voorzien. Het beleid is gericht op beheer en het in kwalitatieve zin verbeteren van deze terreinen.
- 23) De gemeente zet zich in voor handhaving en verbetering van de toeristische gebruiksmogelijkheden van de bestaande dagrecreatieve voorzieningen.
- 24) De gemeente wil de bereikbaarheid van Opmeer-Spanbroek via water versterken. De haalbaarheid van een aanlegplaats met eventueel faciliteiten wordt onderzocht.
- 25) De gemeente wil de routerecreatie in regionaal verband bevorderen en werkt, waar mogelijk en haalbaar, mee aan het realiseren van nieuwe recreatieve en toeristische routestructuren.

Dit initiatief behoudt een stolp en geeft een nieuwe invulling aan een beëindigd agrarisch bedrijf in een lint. Er wordt daarmee ingespeeld op ambitie 2, 14 en 16. Zodoende past het plan binnen de gemeentelijke Omgevingsvisie.

3.4.2 Nota parkeernormen gemeente Opmeer 2016

De op 22 december 2016 vastgestelde Nota Parkeernormen heeft als doel: het vaststellen van een toetsingskader voor het bepalen van de parkeerbehoefte van ruimtelijke plannen en –ontwikkelingen in de gemeente Opmeer om daarmee de bereikbaarheid en leefbaarheid in de gemeente Opmeer te waarborgen. Met behulp van dit toetsingskader moet worden voorkomen dat als gevolg van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen parkeerproblemen in de openbare ruimte ontstaan. De gemeente Opmeer heeft niet de wens te sturen in autobezit en –gebruik. Wel wil de gemeente het fietsgebruik stimuleren door goede faciliteiten voor fietsen. Uitgangspunten voor de nota zijn:

- De parkeernormen moeten een positieve invloed hebben op de bereikbaarheid en economische ontwikkeling van de kernen.
- Elke initiatiefnemer van bouwplannen is verantwoordelijk voor het realiseren van zijn eigen parkeeroplossing, in principe op eigen terrein.
- Een nieuw bouwinitiatief mag geen parkeerproblemen in de omgeving veroorzaken.
- Vanwege de kwaliteit van de openbare ruimte moet ernaar gestreefd worden zo zorgvuldig mogelijk parkeerplaatsen in de openbare ruimte aan te leggen

waarbij de mogelijkheden voor uitwisseling en dubbelgebruik niet uit het oog verloren mogen worden.

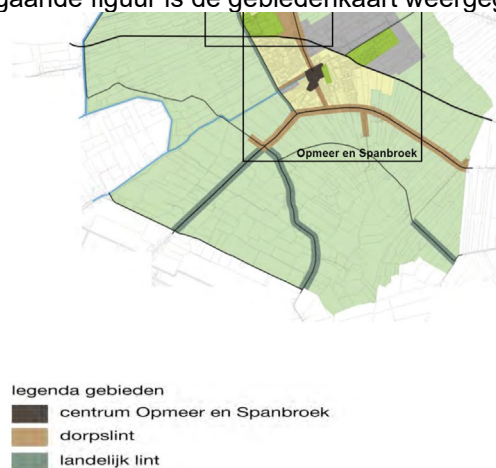
De in de nota beschreven parkeernormen voor de gemeente Opmeer zijn van toepassing op alle toekomstige ruimtelijke plannen en projecten. In nieuwe bestemmingsplannen en beheersverordeningen wordt een parkeerbepaling opgenomen waarin naar de nota Parkeernormen wordt verwezen. Via deze bepaling wordt bij aanvragen om omgevingsvergunning getoetst aan deze normen. Als niet aan de normen wordt voldaan is er sprake van strijd met het bestemmingsplan en kan de omgevingsvergunning geweigerd worden. Hierbij kan een aantal uitzonderingssituaties van toepassing zijn, zoals vermeld in de parkeerbepaling in het betreffende bestemmingsplan.

Er is op eigen terrein voldoende ruimte om te kunnen voorzien in de benodigde parkeerplaatsen (in dit geval 2 per woning, afgerond naar boven).

3.4.3 Welstandsnota Opmeer 2011

Het welstandsbeleid geeft de gemeente de mogelijkheid om cultuurhistorische, stedenbouwkundige en architectonische waarden een rol te geven bij de ontwikkeling en beoordeling van bouwplannen. De nota bevat verschillende beoordelingskaders en criteria. In de nota zijn de opgenomen welstandscriteria gekoppeld aan de gebiedsbeschrijvingen, waardoor de uit een oogpunt van welstand te stellen eisen (het welstandsregime) per gebied en stedenbouwkundig ensemble verschillen. Daarbij wordt een onderscheid gemaakt tussen verschillende categorieën van welstandsregimes: een regulier welstandsvrij regime en een bijzonder welstandsregime. Het verschil tussen de regimes is gelegen in het schaalniveau van de beoordeling.

In bijgaande figuur is de gebiedenkaart weergegeven die bij de welstandsnota hoort.



Uitsnede welstandsnota

Het plangebied ligt binnen een landelijk lint. De landelijke linten zijn dunbebouwde wegen die bijdragen aan de beleving van Opmeer.

Tussen de boerderijen en plattelandswoningen door is er zicht op het open landschap. Soms is er een wegsloot en zijn de erven met een dam of brug ontsloten. De bebouwing van de landelijke linten ligt op enige afstand van de weg, heeft in het algemeen een eenvoudige hoofdvorm en kent een ingetogen materiaalgebruik in traditionele kleuren. De verscheidenheid in karakter en

verschijningsvorm van de bebouwing is groot, met een zekere mate van zorgvuldigheid als verbindende factor. De architectonische uitwerking varieert afhankelijk van het type bouwwerk van eenvoudig bij arbeiderswoningen tot zeer rijk bij grote boerderijen. Een deel van de linten ligt in gebied met een onregelmatige verkaveling, waardoor de rooilijnen versprongen liggen en hier en daar zelfs verdraaid. Een gebogen stroomrug zorgt voor een kenmerkende waaivormige verkaveling langs de Zomerdijk.

De historische linten in het landelijk gebied zijn waardevol aangezien ze de ontstaanswijze van Opmeer herkenbaar maken. Het beleid voor deze linten is gericht op het behoud van bestaande kwaliteiten door bewaking van de samenhang binnen de linten en het open houden van de doorzichten naar het omringende landschap. De gemeente Opmeer heeft een beleidsnotitie vastgesteld met gebruiksmogelijkheden voor vrijkomende (agrarische) bedrijfsbebouwing en bijbehorende stolpboerderijen, welke leidend is bij aanvragen voor hergebruik.

Voor zover toepasbaar op dit plan, is er op voorhand geen reden aan te nemen dat het plan niet in overeenstemming is of te krijgen valt met de welstandsnota. Bovendien wordt voldaan aan de beleidsnotitie vrijkomende agrarische bebouwing en stolpboerderijen.

3.4.4 Wijzigingsbevoegdheid Buitengebied 2014

In het geldende bestemmingsplan Buitengebied 2014 (vastgesteld 26 juni 2014) is ook een wijzigingsbevoegdheid opgenomen de bestemming Agrarisch naar Wonen te wijzigen.

6.9.4 Niet-agrarische bestemmingen in voormalig agrarisch bouwvlak

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, indien is komen vast te staan dat in een bouwvlak op gronden als bedoeld in lid 6.1, het agrarisch bedrijf niet meer is gevestigd, de bestemming binnen dat bouwvlak te wijzigen in één van de hierna genoemde bestemmingen, met inachtneming van de daarbij aangegeven bepalingen:

- wijziging naar de bestemming als bedoeld in artikel 26 Wonen met inachtneming van de volgende bepalingen:
 - de oppervlakte van bij eenzelfde woning behorende als 'Wonen' aan te wijzen gronden mag niet meer dan 2500 m² bedragen;
 - de diepte van een voor 'Wonen' aan te wijzen bestemmingsvlak mag niet meer bedragen dan 50 m;
 - het bepaalde in artikel 26 Wonen is van overeenkomstige toepassing;
 - elke wijziging dient in elk geval alle woonruimten binnen het betreffende bouwvlak te omvatten;
 - het aantal woningen binnen elk bouwvlak mag niet worden vergroot, met dien verstande dat uitsluitend binnen de aaneengesloten bebouwing van een boerderij met ingebouwd woongedeelte of ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - stolp', een tweede woning is toegestaan, indien zulks leidt tot instandhouding van die bebouwing en de bebouwing straatgericht wordt gesplitst, en met dien verstande dat,

- onverminderd het overigens in het plan bepaalde, voor die woningen geldt, dat geen van de woningen buiten die aaneengesloten bebouwing mag worden geplaatst;
- de gezamenlijke oppervlakte van bij de gesplitste stulp behorende gronden mag, in afwijking van het bepaalde onder 1, niet meer bedragen dan 3300 m²;
- de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken door de wijziging niet onevenredig worden aangetast;
- in afwijking van het bepaalde onder 3 en artikel 26, lid 26.2.2 onder j is maximaal 300 m² aan bijgebouwen toegestaan inclusief voormalige bedrijfsgebouwen met de aanduiding 'karakteristiek', 'specifieke bouwaanduiding - monument' of 'specifieke bouwaanduiding - stulp', mits vooraf vaststaat dat:
 - de overige voormalige bedrijfsgebouwen zonder de aanduiding 'karakteristiek', 'specifieke bouwaanduiding - monument' of 'specifieke bouwaanduiding - stulp', worden gesloopt, met uitzondering van voormalige bedrijfsgebouwen die voor hergebruik als bijgebouw in aanmerking komen;
 - door middel van een inrichtingsplan dient aangetoond te worden dat sprake is van een goede landschappelijke inpassing en een toename van de ruimtelijke kwaliteit van het gebied conform de richtlijnen uit de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie/ het Handboek Ontwikkelen met Ruimtelijke Kwaliteit (Provincie Noord-Holland);
 - bij wijziging wordt tegelijkertijd het bouwvlak ter plaatse verwijderd en de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - voormalige bedrijfsbebouwing' ter plaatse toegevoegd:

(..)

met inachtneming van de volgende bepalingen:

- (..)
- (..)
- de gezamenlijke oppervlakte, goothoogte en bouwhoogte van gebouwen en het totaal aantal (bedrijfs)woningen mogen ten opzichte van de ten tijde van het wijzigingsbesluit bestaande situatie niet worden vergroot;
- in afwijking van het bepaalde onder 2 is maximaal 650 m² aan bedrijfsgebouwen toegestaan inclusief voormalige bedrijfsgebouwen met de aanduiding 'karakteristiek', 'specifieke bouwaanduiding - monument' of 'specifieke bouwaanduiding - stulp', onverminderd het bepaalde onder 3, mits vooraf vaststaat dat:
 - de overige voormalige bedrijfsgebouwen zonder de aanduiding 'karakteristiek', 'specifieke bouwaanduiding - monument' of 'specifieke bouwaanduiding - stulp', worden gesloopt, met uitzondering van voormalige bedrijfsgebouwen die voor hergebruik als bijgebouw in aanmerking komen;
 - door middel van een inrichtingsplan dient aangetoond te worden dat sprake is van een goede landschappelijke inpassing en een toename van de ruimtelijke kwaliteit van het gebied conform de richtlijnen uit de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie/ het Handboek Ontwikkelen met Ruimtelijke Kwaliteit (Provincie Noord-Holland).
- de bedrijfsactiviteiten/voorzieningen mogen:
 - de agrarische functie van aangrenzende, niet bij het bedrijf behorende gronden en bebouwing niet belemmeren;

- niet leiden tot een onevenredige aantasting van het landschap en het natuurlijk milieu van de omgeving, waarin het betreffende bedrijf/de voorziening voorkomt;
- geen opslag van goederen in de open lucht inhouden of met zich meebrengen;
- voor productiegebonden detailhandel uit maximaal 50 m² aan verkoopvloeroppervlakte bestaan binnen eenzelfde bouwvlak;
- in vergelijking met het voormalige, agrarisch gebruik geen onevenredig grotere verkeersbelasting op aangrenzende wegen en paden met zich meebrengen, met dien verstande dat parkeren behorende bij het hier bedoelde gebruik uitsluitend op bij het betreffende bedrijf behorende gronden mag plaatsvinden.
- het bedrijf dient adequaat te zijn ontsloten voor rijverkeer;
- het parkeren dient volledig op eigen terrein te geschieden;
- bij wijziging wordt tegelijkertijd het bouwvlak ter plaatse verwijderd en een aanduiding van de betreffende functie ter plaatse toegevoegd.

Beoordeling en conclusie

Het plan past binnen de geformuleerde voorwaarden, nu het agrarisch is beëindigd en het gaat om de instandhouding van de stulp. Er wijzigt verder niets aan de erfindeling, dat reeds zorgvuldig is qua aanwezige bebouwing en beplanting. Er is geen erfbouw-
wing aanwezig meer dan vergunningsvrij is toegestaan. Nu het gaat om een stulp die als zodanig is aangeduid, is splitsing in twee wooneenheden mogelijk. In dit geval wordt geen gebruik gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid maar van een buiten-
planse afwijking. Juridisch gezien is dit ook mogelijk. Wel blijft de agrarische bestem-
ming in stand. Deze wordt bij een toekomstige bestemmingsplanherziening omgezet naar Wonen. Voor de theoretische mogelijkheid dat hier nog een agrarisch bedrijf kan komen zie paragraaf 4.1.2.

4 Milieu- en omgevingsaspecten

4.1 Milieu-aspecten

4.1.1 Besluit milieueffectrapportage (m.e.r.)

Algemeen

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

Beoordeling

Het plan gaat uit van de vervanging van een bestaand bedrijfsgebouw. Dit is een activiteit die is genoemd in de Dlijst (categorie D 11.2 Stedelijk vernieuwingsproject). Daarom moet worden beoordeeld of het plan belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu heeft. Gelet op de geringe omvang van het plan, ruim onder de drempelwaarde (deze bedraagt 2.000 woningen) en de ligging van het plan, worden geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu verwacht. Het milieubelang wordt in het kader van het bestemmingsplan in navolgende paragrafen voldoende mate afgewogen. Een nadere beoordeling in een m.e.r.-beoordeling of plan-m.e.r. is niet noodzakelijk.

Conclusie

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

4.1.2 Milieuzonering

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

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

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

Door bij nieuwe ontwikkelingen voldoende afstand in acht te nemen tussen milieubelastende activiteiten (bedrijven) en gevoelige functies (woningen) worden hinder en gevaar voorkomen (anders gezegd, er kan een acceptabel woon- en leefklimaat voor de woningen worden gegarandeerd) en wordt het bedrijven mogelijk binnen aanvaardbare voorwaarden te vestigen/ de bedrijfsvoering uit te oefenen. Dit heet milieuzonering.

Richtafstandenlijsten

De twee belangrijkste bouwstenen voor milieuzonering zijn de twee richtafstandenlijsten in bijlage 1 van de VNG-brochure. Voor een scala aan milieubelastende activiteiten (lijst 1) en opslagen en installaties (lijst 2) zijn richtafstanden aangegeven ten opzichte van een rustige woonwijk. In de lijsten wordt onderscheid gemaakt naar richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van deze vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een activiteit in een milieucategorie. Daarbij omvat categorie 1 de lichtste en categorie 6 de zwaarste vormen van bedrijvigheid. De richtafstanden gaan uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet worden beoogd of aanwezig zijn, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting (in plaats van de richtafstanden).

Twee omgevingstypen: rustige woonwijk en gemengd gebied

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

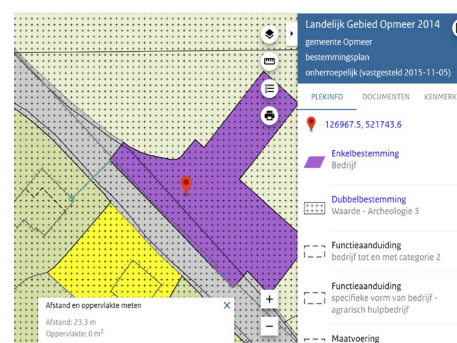
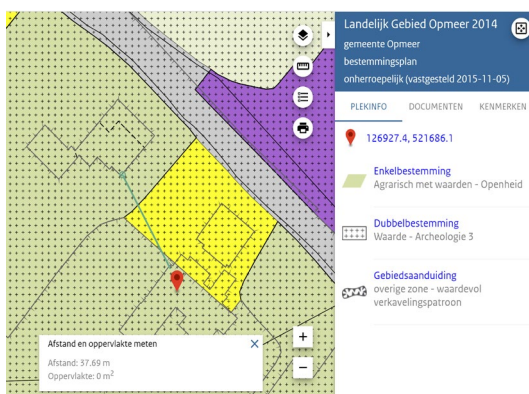
Richtafstand	Milieucategorie
10 m	1
30 m	2
50 m	3.1
100 m	3.2
200 m	4.1
300 m	4.2
500 m	5

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

Richtafstand	Milieucategorie
0 m	1
10 m	2
30 m	3.1
50 m	3.2
100 m	4.1
150 m	4.2
300 m	5

Beoordeling

Aan de Grote Zomerdijk bevinden zich meerdere agrarische bedrijven, alsook niet-agrarische bedrijven en woningen, en is daarom als gemengd gebied te typeren. Wanneer het bestemmingsplan beschouwd wordt, valt als eerste als agrarische bebouwing aangeduide grond op achter Grote Zomerdijk 55. In de praktijk is hier evenwel geen agrarisch bedrijf gevestigd (alsook niet ingeschreven in de KvK). Dat is wel het geval voor wat betreft Grote Zomerdijk 53. Het gaat om de melkveehouderij Fa. A.N. Ruijter. De kleinste afstand van het agrarisch bouwvlak tot de stomp bedraagt ca. 59 m, terwijl 50 m tot melkveehouderijen aangehouden zou moeten worden tot woningen in gemengd gebied. De afstand is dus voldoende om een acceptabel woon- en leefklimaat ter plaatse van no. 57 te garanderen en omgekeerd wordt het bedrijf Ruijter niet belemmerd in de mogelijkheden. Bovendien bevindt zich op kortere afstand van dit bedrijf al een woning (no. 55) die geacht moet worden maatgevend te zijn als het gaat om milieuruimte. Dezelfde overweging geldt voor het vee- en bloembollen transport Fa. Piet Schuit en Zn., gevestigd aan de Grote Zomerdijk, tegenover het plangebied, op ca. 23 m. In gemengd gebied zou een afstand van 30 m aangehouden moeten worden, als het gaat om transportbedrijven als omschreven. Echter, op kleinere afstand bevindt zich al een woning (no. 55), die dus maatgevend is voor het geluid/ geur en stof dat het bedrijf mag produceren. De omschakeling van het gebruik van no. 57 van agrarisch naar regulier wonen + de toevoeging van een particuliere woning binnen het bestaande gebouw (de stomp) brengt hier geen wijziging in.



(agrarische) bedrijven in omgeving plangebied

Er wordt ook ingegaan op het feit dat het perceel een agrarische bestemming met bouwvlak blijft behouden. Door af te kijken van het bestemmingsplan wordt immers niet de bestemming herzien. In theorie kan er dus nog een agrarisch bedrijf op een deel van het perceel komen, dat dat belastend kan zijn voor het deel dat als wonen in gebruik is. Dat hier planologisch bedrijfsactiviteiten kunnen plaatsvinden, is in deze niet relevant, omdat blijkens jurisprudentie uitgegaan mag worden van de

representatieve mogelijkheden van het bestemmingsplan¹. De maximale mogelijkheden worden dan bepaald door de huidige, feitelijke situatie. Oftewel, in beginsel dient te worden uitgegaan van de maximale mogelijkheden van het bestemmingsplan, er dient tussen enerzijds de grens van de bestemming die bedrijven (of andere milieubelastende functies) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunningvrij bouwen mogelijk is².

Maar er kan gemotiveerd dus ook worden uitgegaan van de representatieve mogelijkheden van het bestemmingsplan, m.a.w. het bestaand gebruik.

Zo kan van het bestaand gebruik blijken een uitspraak van de Raad van State worden uitgegaan als verandering van het bestaand agrarisch gebruik binnen de planperiode zodanig onwaarschijnlijk dat de raad in redelijkheid geen rekening hoeft te houden met een vorm van agrarisch gebruik waarbij spuitzones dienen te worden aangehouden³. In deze uitspraak van de Raad van State er sprake is van een melkveehouderij, ten behoeve waarvan recent nog een nieuwe ligboxenstal is gebouwd, en geen concreet voornemen kenbaar is gemaakt om de veehouderij te staken of de bedrijfsvoering ervan ingrijpend te wijzigen. Dit oordeel is in lijn met de uitspraak ABRvS 20 december 2017, ECLI:NL:RVS:2017:3524, r.o. 36.2.

Daarmee wordt dus het huidige gebruik bepalend. Er wordt uitgegaan van een representatieve invulling van de maximale planologische mogelijkheden. Ook wordt gewezen op een uitspraak van 4 april 2012, ABRS 4 april 2012, nr. 201004316/1/R1 welke betrekking op een nieuw te realiseren bedrijventerrein. De Afdeling overweegt dat in het akoestisch onderzoek en het luchtkwaliteitonderzoek uit is gegaan van een invulling van het bedrijventerrein met bedrijven in milieucategorie 3.1 en 3.2. Zij is van oordeel dat niet tevens rekening hoeft te worden gehouden met bedrijven in milieucategorie 4.1. Weliswaar kunnen volgens de Afdeling met ontheffing categorie 4.1-bedrijven op Distriport worden gerealiseerd, maar kunnen tevens bedrijven in een lagere milieucategorie dan 3.1 worden gevestigd. Gelet daarop is de Afdeling van oordeel dat in het akoestisch onderzoek en het luchtkwaliteitonderzoek een representatieve invulling van de maximale planologische mogelijkheden als uitgangspunt is genomen.

Van de bestaande (i.c. nieuwe situatie) kan worden uitgegaan. Het is zeer onwaarschijnlijk dat hier nog een agrarisch bedrijf kan komen, gelet op de schaalvergroting in deze sector, de beperkte hoeveelheid land en de ingeklemde ligging nabij andere woningen.

Conclusie

Het aspect milieuzonering vormt gelet op bovenstaande geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

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

² ECLI:NL:RVS:2014:1173

³ ECLI:NL:RVS:2018:3131

4.1.3 Externe veiligheid

Wettelijk kader

Veiligheidsafstanden tussen activiteiten met gevaarlijke stoffen en (beperkt) kwetsbare objecten, zoals woningen, moeten ervoor zorgen dat bij een eventuele calamiteit het aantal dodelijke slachtoffers beperkt blijft. Het Vuurwerkbesluit en het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) stellen afstandseisen aan risicovolle bedrijfsactiviteiten. Het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) zien toe op transportroutes met gevaarlijke stoffen en op transport via buisleidingen.

In het wettelijk kader en externe veiligheidsbeleid wordt onderscheid gemaakt in twee soorten risico's, namelijk plaatsgebonden risico (PR) en groepsrisico (GR). PR en het GR dienen elk een andere doelstelling. Het PR heeft te maken met de veiligheid van de risicobron (technisch systeem) en is bedoeld voor de burger / gebruiker als individu. Het GR zegt iets over de inrichting van de ruimte rond de risicobron en is bedoeld voor de bestuurder. Naast PR en GR worden binnen zogenaamde effectgebieden ook risico's aanwezig. Het effectgebied van een risicobron geeft aan tot op welke afstand er directe gezondheidseffecten kunnen zijn als er een ernstig ongeval bij de risicobron plaatsvindt.

Plaatsgebonden risico

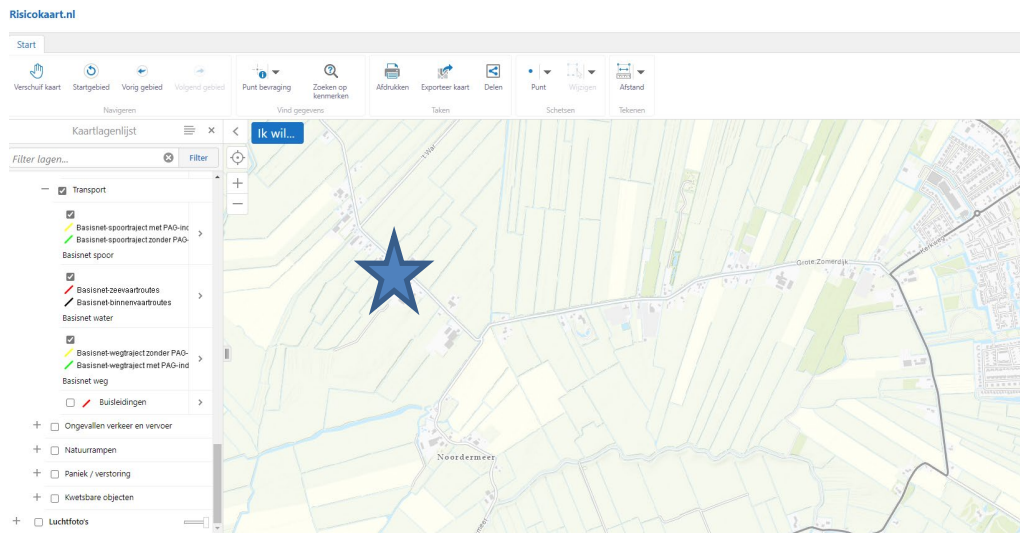
Het plaatsgebonden risico biedt burgers in hun woon-, werk- of verblijfsomgeving een minimum beschermingsniveau tegen gevaarlijke stoffen. Het plaatsgebonden risico is de kans dat een persoon die een jaar lang permanent op een plaats aanwezig is, overlijdt als gevolg van een ongeluk. Deze basisnorm bepaalt dat het risico om te overlijden aan een ongeluk met een gevaarlijke stof voor omwonenden niet hoger mag zijn dan één op de miljoen (10^{-6}).

Groepsrisico

Het groepsrisico legt een relatie tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Het risico geeft aan hoe groot de kans is dat bij een ongeval bij een risicolocatie 10, 100 of 1000 slachtoffers tegelijk vallen. Dit risico is daardoor een maatstaf voor de verwachte omvang van een ramp. Voor het groepsrisico geldt een oriëntatiewaarde. Dit is geen norm, maar een ijkpunt. De oriëntatiewaarde wordt uitgedrukt in een risicocurve. De oriëntatiewaarde houdt in dat het bevoegd gezag in situaties daarboven gemotiveerd kan afwijken. Er kunnen redenen zijn dat een gemeente meer of juist minder risico's accepteert. De gemeente is verplicht om een belangenafweging te maken. Dit is de verantwoording van het groepsrisico. Daarbij spelen onder de zelfredzaamheid, vluchtwegen, economische en maatschappelijke belangen een rol. De hoogte van het groepsrisico kan niet toenemen als er geen invloedsgebied aanwezig is.

Beoordeling en conclusie

Het plan voorziet in een uitbreiding van mogelijkheden voor mensen de locato permanent te verblijven, immers waar nu één woning is toegestaan worden dat er twee. Het plan evenwel niet gelegen binnen de 10^{-6} contour van gevaarlijke inrichtingen of transportroutes gevaarlijke stoffen (zie ook navolgende afbeelding van de provinciale risicokaart). Er zijn daarom geen belemmeringen op het gebied van externe veiligheid.



Uitsnede risicokaart, plangebied bij ster

4.1.4 Bodem

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) bepaalt dat gemeenten bij het vaststellen van bestemmingsplannen / Waboprocedures regels stellen voor een goede ruimtelijke ordening. Dit betekent voor de bodem (grond en grondwater) dat de bodemkwaliteit en de voorgenomen bestemming met elkaar in overeenstemming dienen te zijn. Of de bodem een planontwikkeling in de weg staat, wordt middels een historisch onderzoek eventueel aangevuld met een bodemonderzoek bepaald.

Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo)

In de Wabo staat dat een omgevingsvergunning, voor het bouwen op een vermoeden van ernstig verontreinigde grond, pas in werking treedt nadat:

- er is vastgesteld dat er geen sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging;
- het bevoegd gezag heeft ingestemd met het saneringsplan/BUS-melding;
- er een melding is gedaan van een voornemen tot saneren.

Wet bodembescherming (Wbb)

Als er sprake is van ernstige bodemverontreiniging dan gelden de regels van de Wet Bodembescherming. In de Wbb is een saneringsdoelstelling bepaald (het saneren naar de functie) en een saneringscriterium (wanneer moet er gesaneerd worden (bij zoge-naamde “spoed- of risicolocaties”)).

Besluit bodemkwaliteit (Bbk)

Het Besluit bodemkwaliteit geeft de lokale bevoegde gezagen de mogelijkheid om de bodemkwaliteit binnen hun gebied actief te gaan beheren binnen de gegeven kaders. Dit geeft onder andere ruimte voor nieuwe projecten op het gebied van natuur, wonen en industrie. Daarnaast worden de kwaliteit en de integriteit van belangrijke intermediairs bij bodemactiviteiten beter geborgd. In het Besluit staan ook regels met betrekking tot het toepassen van bouwstoffen, grond en baggerspecie.

Beoordeling en conclusie

Nu het gaat om een pand waar reeds gewoond wordt en mag worden, er geen tuin/erf wordt toegevoegd en het slechts gaat om de splitsing naar twee wooneenheden, mag

de bodemkwaliteit als geschikt worden geacht voor het voorgenomen gebruik en is bodemonderzoek niet vereist.

4.1.5 Geluid

Op grond van artikel 74 van de Wet geluidhinder (Wgh) moet wegverkeerslawaaai in beschouwing worden genomen. De omvang van een zone is afhankelijk van het aantal rijstroken van de weg en de typering van het gebied (binnenstedelijk of buitenstedelijk).

Volgens de Wet geluidhinder geldt voor wegen met 1 of 2 rijstroken een (onderzoeks)zone van 200 meter. Voor wegen bestaande uit 3 of meer rijstroken is de onderzoekszone 350 meter. Wegen met een maximum snelheid van 30 km/uur zijn volgens de Wet geluidhinder niet onderzoeksplichtig.

De grenswaarden zijn onder andere afhankelijk van de geluidsbron (weg- of railverkeer), de ligging van de geluidsgevoelige bebouwing (stedelijk of buitenstedelijk gebied) en het type geluidsgevoelige bebouwing. In de onderstaande tabel zijn voor woningen de voorkeursgrenswaarden en de meest voorkomende hoogste toelaatbare geluidsbelastingen uit de Wgh voor wegverkeer weergegeven.

	Wegverkeer
Stedelijk gebied	
Voorkeursgrenswaarde	48 dB (art. 82)
Hoogste toelaatbare geluidsbelasting	63 dB (art. 83 lid 2)
Buitenstedelijk gebied	
Voorkeursgrenswaarde	48 dB (art. 82)
Hoogst toelaatbare geluidsbelasting	53 dB (art. 83 lid 1)

Overzicht van de grenswaarden uit de Wgh en het Bgh

Binnenstedelijk is het gebied binnen de bebouwde kom. Buitenstedelijk is het gebied buiten de bebouwde kom en het gebied waar de zone van een autoweg of autosnelweg ligt. Op grond van artikel 82 van de Wgh bedraagt de voorkeursgrenswaarde 48 dB op de gevel van een geluidsgevoelige bestemming. Artikel 83 geeft het bevoegd gezag de mogelijkheid om voor nieuw te bouwen geluidsgevoelige bestemmingen een hogere waarde vast te stellen. Bij een bestaande weg mag voor bestemmingen in buitenstedelijk gebied een hogere waarde van maximaal 53 dB worden vastgesteld, in binnenstedelijk gebied is deze waarde maximaal 63 dB.

Beoordeling en conclusie

Het plan voorziet in de toevoeging van een geluidgevoelige functie door de splitsing van een voormalige agrarische bedrijfswoning in twee woningen. De locatie ligt binnen de invloedssfeer van de Grote Zomerdijk. Echter, de verkeerintensiteit aan de Grote Zomerdijk is zeer laag te noemen, zodat niet verwacht wordt dat er sprake zal zijn van een onacceptabel woon- en leefklimaat voor wat betreft wegverkeerslawaaai c.q. de voorkeursgrenswaarde niet overscherden wordt. De Grote Zomerdijk heeft geen functie voor doorgaand verkeer, zodat de aanwezigheid van alleen lokaal verkeer, waarvan deels agrarisch verkeer, verwacht wordt. Bovendien is ter plaatse reeds een woning aanwezig; enkel wordt deze gesplitst in twee eenheden, waarbij de afstand tot de

weg van enig verblijfsruimte niet toeneemt. Onder deze omstandigheden kan worden afgezien van akoestisch onderzoek.

4.1.6 Luchtkwaliteit

Wettelijk kader

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

De jaargemiddelde grenswaarden voor NO₂ en PM₁₀ is 40 µg/m³; voor PM_{2,5} is dat 25 µg/m³. Het uitgangspunt is dat de grenswaarden voor luchtkwaliteit worden gehaald. In artikel 5.16 lid 1 van de Wm staat opgesomd wanneer een (luchtvervuilend) project toelaatbaar is. Dan moet aannemelijk worden gemaakt, dat het project aan één of een combinatie van de volgende vier voorwaarden voldoet:

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

Hoewel de luchtkwaliteit de afgelopen jaren flink is verbeterd kan Nederland niet voldoen aan de luchtkwaliteitseisen die in 2010 van kracht zijn geworden. De EU heeft Nederland derogatie (uitstel) verleend op grond van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Dit betreft een gemeenschappelijke aanpak van het Rijk en diverse regio's om samen te werken aan een schonere lucht waarbij ruimte wordt geboden aan noodzakelijke ruimtelijke ontwikkelingen. Plannen die in betekenende mate bijdragen aan luchtverontreiniging worden opgenomen in het NSL in de provincies c.q. regio's waar overschrijdingen plaatsvinden. Het maatregelenpakket in het NSL is hiermee in evenwicht en zodanig dat op termijn de luchtkwaliteit in heel Nederland onder de grenswaarden ligt. Plannen die 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan luchtverontreiniging hoeven niet langer individueel getoetst te worden aan de Europese grenswaarden omdat deze niet leiden tot een significante verslechtering van de luchtkwaliteit. Deze grens is in de AMvB NIBM gelegd bij 3% van de grenswaarde van een stof: Voor NO₂ en PM₁₀ betekent dit dat aannemelijk moeten worden gemaakt dat het plan tot maximaal 1,2 µg/m³ verslechtering leidt. Voor een aantal functies (o.a. woningen, kantoren, tuin- en akkerbouw) is dit gekwantificeerd in de ministeriële regeling NIBM. Bij woningen ligt de grens op 1.500 bij één ontsluitingsweg.

Beoordeling en conclusie

Het onderhavige project gaat over het toevoegen van één woning. Daarmee valt het binnen de NIBM gevallen. Daarnaast blijkt uit de Grootschalige Concentratie- en Depositiekaarten van het RIVM dat de luchtkwaliteit ter plaatse goed is; er worden geen grenswaarden overschreden (PM₁₀, PM_{2,5} of NO₂). Het aspect "luchtkwaliteit" vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

4.2 Omgevingsaspecten

4.2.1 Water

Waterbeleid voor de 21^e eeuw

In het kader van het verkrijgen van een duurzaam watersysteem hebben Rijk, provincies, gemeenten en waterschappen in 2001 de Startovereenkomst waterbeleid 21^e eeuw (WB'21) ondertekend. Onderdeel van het nieuwe waterbeleid is de “watertoets” de check van ruimtelijke plannen aan de gevolgen voor het watersysteem. De uitkomsten uit deze watertoets zijn in deze paragraaf opgenomen.

Europees beleid

Europese Kaderrichtlijn

De Europese Kaderrichtlijn is gericht op het bereiken van een goede ecologische waterkwaliteit in alle Europese wateren. In 2009 zijn de eerste (inter)nationale stroomgebiedbeheersplannen vaststellen waarin zij aangeven welke maatregelen zij gaan nemen om de doelstelling te halen.

Nota “Anders omgaan met water, Waterbeleid in de 21e eeuw” Met de nota Anders omgaan met water, Waterbeleid in de 21e eeuw wil het Rijk een ander waterbeleid realiseren. Er moet geanticipeerd worden op een stijgende zeespiegel, een stijgende rivierafvoer, bodemdaling en een toename van de neerslag. Nieuwe ruimtelijke besluiten mogen Bestemmingsplan De Oude Seinpaal 14/40 de problematiek van veiligheid en wateroverlast niet ongemerkt vergroten. Bij nieuwe ruimtelijke besluiten moeten de gevolgen voor veiligheid en wateroverlast expliciet in beeld worden gebracht. De nota geeft twee drietrapsstrategieën als uitgangspunten. Voor waterkwantiteit bestaat die uit vasthouden, bergen en afvoeren. Voor waterkwaliteit is het schoonhouden, scheiden en zuiveren. Deze strategieën vertalen zich voor het stedelijk gebied in aandachtspunten als: meer ruimte voor water, relatie tussen het stedelijk water en het water in het omliggende gebied, vergroting van het waterbergend vermogen met name in de stadsranden, verbetering van de waterkwaliteit, vergroting van de belevingswaarde van water, en kansen voor natuur en recreatie in en rondom stedelijk water

Nationaal Water Programma 2022–2027 (NWP)

Nederland heeft te maken met grote wateropgaven die bovendien in de toekomst steeds groter en complexer worden. Dit komt door een aantal samenhangende uitdagingen: klimaatverandering, bodemdaling, milieuverontreiniging, biodiversiteitsverlies en ruimtedruk. In de uitvoering ligt bovendien een grote opgave om verouderde infrastructuur zoals bruggen en sluizen in stand te houden en waar nodig te vervangen of te renoveren.

De wateropgaven waar Nederland op dit moment voor staat, de uitdagingen richting de toekomst en de noodzaak van een integrale aanpak vormen de basis voor 3 hoofdambities van dit NWP:

- Een veilige en klimaatbestendige delta.
- Een concurrerende, duurzame en circulaire delta.
- Een schone en gezonde delta met hoogwaardige natuur

Voor een integrale aanpak is het belangrijk om bij alle afwegingen in de leefomgeving de waterdoelen uit dit NWP op het gebied van klimaatadaptatie, waterveiligheid, zoetwatervoorziening, waterkwaliteit, ecologie, landschap, cultureel erfgoed en scheepvaart mee te wegen. In waterland Nederland moeten 'aansluiten op de (historische) karakteristieken van het watersysteem' en 'meebewegen met water' leidende principes voor de ontwikkeling van onze leefomgeving blijven.



Figuur 6. Overzicht afwegingsprincipes voor inrichting en gebruik van de fysieke leefomgeving

Er is geen sprake van strijd met het Rijksbeleid, zie verder ook onder de watertoets.

Waterwet

Voornoemd beleid is voor zover nodig juridisch verankerd in de Waterwet. De Waterwet regelt het beheer van oppervlaktewater en grondwater. Ook verbetert de Waterwet de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening. Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) stelt een watertoets verplicht voor ruimtelijke plannen waarin waterbelangen spelen. De watertoets bewaakt waterkwaliteit en waterkwantiteit. Een watertoets is het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en beoordelen. Waterhuishoudkundige aspecten zijn onder meer veiligheid, wateroverlast, waterkwaliteit, verzilting en verdroging. De watertoets heeft betrekking op alle wateren: rijkswateren, regionale wateren, gemeentelijke en particuliere wateren en grondwater.

Provinciaal beleid

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

Provincie, waterschappen en gemeenten gedurende de looptijd van het plan. Het is dus geen uitvoeringsprogramma. Er zal een apart uitvoeringsprogramma worden opgesteld dat jaarlijks wordt aangepast.

Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier, Waterplan 2022-2027

Dit Waterplan geeft de koers van het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier op hoofdlijnen voor het waterbeheer in Hollands Noorderkwartier. Het maakt onderscheid in doelstellingen op het gebied van effecten, thema's en gebieden.



De doelstellingen ten aanzien van de effecten zijn als volgt gevisualiseerd:



Ten aanzien van de thema's zijn de volgende onderscheiden:

 Ruimtelijke adaptatie	 Omgevingswet	 Duurzaamheid
		
Het is nodig om onze leefomgeving aan te passen aan de steeds extremere weersomstandigheden. Dit noemen we 'ruimtelijke adaptatie'.	De Omgevingswet is een nieuwe wet waarin de bestaande wetten voor de fysieke leefomgeving worden gebundeld en gemoderniseerd.	We voeren onze taken zo duurzaam mogelijk uit. Zo wekken we bijvoorbeeld zelf duurzame energie op en verlagen we onze CO ₂ -uitstoot.

 Biodiversiteit	 Datagestuurd werken
	
Met ons werk dragen wij bij aan een gezonder aquatisch milieu, het versterken van natuurverbindingen en de dynamiek van ecosystemen.	Datagestuurd werken wordt de belangrijkste succesfactor om inventief tegemoet te komen aan de uitdagingen die ons werk met zich meebrengt.

Keur en algemene regels

In 2016 heeft het hoogheemraadschap een nieuwe Keur en bijbehorende Algemene Regels vastgesteld. *Artikel 4.2 Verbod versnelde afvoer door verhard oppervlak* is in de nieuwe Keur gewijzigd. In de nieuwe Keur 2016 is nu het volgende opgenomen: "*Artikel 3.3 Verbod versnelde afvoer door nieuw verhard oppervlak*. Het is verboden zonder watervergunning van het bestuur neerslag door nieuw verhard oppervlak versneld tot afvoer te laten komen."

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

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

Watertoets

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

Beoordeling en conclusie

Er is geen sprake van een toename van de verharding in dit plan en daarom hoeven er geen compenserende maatregelen uitgevoerd te worden. In het plan is verder geen sprake van activiteiten die als gevolg kunnen hebben dat vervuild hemelwater naar het

oppervlaktewater afstroomt. Het hemelwater kan als schoon worden beschouwd. Voorts wordt niet gebouwd in een beschermingszone van een waterkering en wordt er geen water gedempt. Het aspect water vormt geen belemmering voor de geplande ontwikkeling.

4.2.2 Natuur

Bij ruimtelijke ingrepen moet rekening gehouden worden met de aanwezige natuurwaarden van het plangebied. Bescherming in het kader van de natuur wet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming. Bij gebiedsbescherming zijn de Wet natuurbescherming en provinciale verordeningen van toepassing. De provincies beschermen via provinciale verordening waardevolle natuurgebieden zoals het Natuurnetwerk Nederland, weidevogelgebied en ganzenfoerageergebied. Daarnaast kunnen natuurgebieden of andere gebieden die essentieel zijn voor het behoud van bepaalde flora en fauna, aangewezen worden als Europees vogelrichtlijn- en/of habitatrichtlijngebied (Natura 2000). De verplichtingen uit de Vogel- en Habitatrichtlijn zijn in Nederland opgenomen in de Wet natuurbescherming. Ook de bescherming van individuele plant- en diersoorten is geregeld in deze wet.

Toetsing

Gebiedsbescherming:

Het plangebied ligt niet in of nabij beschermde Natura 2000-gebieden. Van externe effecten kan gezien de grote afstand tot enig Natura 2000-gebied en de geringe omvang van de plannen ook geen sprake zijn. Specifiek voor stikstof geldt het volgende.

Voor wat betreft de bouwwerkzaamheden geldt dat op grond van artikel 2.9a van de Wnb de gevolgen van de stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden die wordt veroorzaakt door activiteiten van de bouwsector buiten beschouwing worden gelaten voor de toepassing van artikel 2.7, tweede lid. Op grond van artikel 2.5 van het Besluit natuurbescherming worden als activiteiten van de bouwsector als bedoeld in artikel 2.9a van de wet aangewezen: het verrichten van een bouwactiviteit of een sloopactiviteit die het feitelijk verrichten van bouw- of sloopwerkzaamheden aan een bouwwerk betreft, met inbegrip van de daarmee samenhangende vervoersbewegingen en het aanleggen, veranderen of verwijderen van een werk, met inbegrip van de daarmee samenhangende vervoersbewegingen. Voornoemde regeling is een gevolg van de op 1 juli 2021 inwerking getreden Wet stikstofreductie en natuurverbetering (Staatsblad 2021, 140)

Voor wat betreft de gebruiksfase heeft te gelden dat er slechts een beperkte verkeers-toename wordt voorzien en het gasverbruik met een kleine hoeveelheid toeneemt als gevolg van het toevoegen van één huishouden. Daarom kan mede gelet op de relatief grote afstand tot enig Natura 2000-gebied (dichtsbijzijnd gebied is het Markermeer en IJmeer, op een minimale afstand van 6 km (dit gebied kent bovendien niet voor stikstof gevoelige habitats) op voorhand de conclusie getrokken worden dat er geen significant negatieve effecten zijn op enig Natura 2000-gebied.



Natura 2000-gebieden in omgeving, plangebied bij ster

Het plangebied ligt niet binnen Natuurnetwerk Nederland (NNN). Omdat de vertaling van dit netwerk in de provinciale verordening geen externe werking kent, leiden de beoogde plannen niet tot effecten op deze gebieden.

Het plangebied ligt voorts ook niet in weidevogelleefgebied. Volgens jurisprudentie moeten, anders dan bij NNN, ook de externe effecten van een plan op een weidevogelleefgebied inzichtelijk worden gemaakt. Het kan dan bijvoorbeeld gaan om verstoring van het leefgebied voor weidevogels als gevolg van lichthinder. Zoals aangegeven in hoofdstuk 1, zijn de erven en tuinen aangeduid in het bestemmingsplan aangeduid als weidevogelleefgebied. In de praktijk zullen er op tuinen en erven geen weidevogels gedurende lange tijd aanwezig zijn c.q. afhankelijk zijn voor het voortbestaan van tuinen en erven. Weidevogels zijn schuw en juist gebaat bij openheid en rust. Verder verandert de splitsing van een bestaand woonerf in twee woonerven niets aan de mate van verstorende elementen.

Soortenbescherming

Nu er geen bomen worden gekapt, water wordt gedempt, bebouwing wordt gesloopt of ingrepen plaatsvinden aan gevel en kap van de stomp, kan op voorhand worden geconcludeerd dat van enige overtreding van de Nb-wet, onderdeel soortenbescherming, geen sprake zal zijn.

Conclusie

Zodoende is het plan niet in strijd met de wet- en regelgeving op het gebied van natuur.

4.2.3 Archeologie

Algemeen

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

streven is om deze belangen tijdig bij het plan te betrekken. Bij ingrepen waarbij de ondergrond wordt geroerd, dient te worden aangetoond dat de eventueel aanwezige archeologische waarden niet worden aangetast.

Beoordeling en conclusie

Voor het plangebied is zoals aangegeven in hoofdstuk 1 in het bestemmingsplan een archeologische dubbelbestemming opgenomen (Waarde – Archeologie 3). De voor 'Waarde - Archeologie 3' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud en de bescherming van aanwezige of naar verwachting aanwezige archeologische waarden van de gronden. Als er bodemverstorende werkzaamheden plaatsvinden dient een archeologisch rapport dan wel een quickscan van Archeologie West-Friesland overlegd te worden indien de bouwwerkzaamheden een project betreft met een oppervlakte van meer dan 500 m² en dieper dan 0,4 m onder maaiveld. In dit geval worden geen bodemverstorende werkzaamheden verricht en kan archeologisch onderzoek dus achterwege blijven. Het onderwerp archeologie vormt daarom geen belemmering.

4.2.4 Cultuurhistorie

Algemeen

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

Beoordeling en conclusie

In hoofdstuk 2 is reeds ingegaan op de geschiedenis; de cultuurhistorische waarden van de locatie worden niet aangetast. Cultuurhistorie vormt geen beperking voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

4.2.5 Verkeer en parkeren

Beoordeling en conclusie

Het perceel wordt ontsloten op de Grote Zomerdijk. Dit is een tamelijk rustige weg met een lage verkeerintensiteit. De toename aan verkeer, uitgegaan kan worden van 8,6 mvt/etmaal, gebaseerd op de VNG-publicatie CROW Publicatie Toekomstbestendig parkeren; van parkeerkencijfers naar parkeernormen (publicatie 381, 2018). De Grote Zomerdijk kan deze toename eenvoudig verwerken. Ook is ter plaatse geen sprake van een onoverzichtelijke/ onveilige verkeerssituatie. Voorts is op eigen terrein voldoende ruimte aanwezig voor de benodigde parkeerplaatsen. Zie hiervoor hoofdstuk 2. Verkeer en parkeren vormt geen beperking voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

5 Economische uitvoerbaarheid

5.1 Inleiding

Bij de voorbereiding van een ruimtelijk plan dient op grond van artikel 3.1.6, eerste lid, sub f van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) onderzoek plaats te vinden naar de financiële uitvoerbaarheid van het plan. Doorgaans is in dit kader de vraag relevant of er gemeentelijke kosten zijn en hoe deze verhaald worden. Deze vraag omhelst tevens eventuele planschade.

5.2 Beoordeling plan

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

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

5.3 Conclusie

De economische uitvoerbaarheid van het plan is voldoende aangetoond.

6 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.1 Overleg

Het plan wordt in het kader van artikel 3.1.1 Bro voorgelegd aan de overleginstanties. De reacties worden t.z.t. hier samengevat en van een antwoord voorzien.

6.2 Zienswijzen

Op de 'uitgebreide Waboprocedure' is afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht van toepassing. In navolging hiervan wordt het ontwerpbestemmingsplan voor zes weken ter inzage gelegd. Een ieder kan in deze periode zienswijzen indienen. De zienswijzen worden t.z.t. samengevat en beantwoord.

6.3 Conclusie

PM