Toelichting

Zandwerven 50

Gemeente Opmeer

19 april 2023

INHOUD

TOELICHTING

1	**Inleiding**	**3**
1.1	Aanleiding en doelstelling	3
1.2	Plangebied	3
1.3	Geldend bestemmingsplan	5
1.4	Leeswijzer	7
2	**Bestaande en toekomstige situatie**	**8**
2.1	Bestaande situatie	8
2.2	Toekomstige situatie	14
3	**Beleidskader**	**17**
3.1	Algemeen	17
3.2	Rijksbeleid	17
3.3	Provinciaal beleid	19
3.4	Regionaal beleid	22
3.5	Gemeentelijk beleid	23
4	**Milieu- en omgevingsaspecten**	**29**
4.1	Milieu-aspecten	29
4.2	Omgevingsaspecten	38
5	**Economische uitvoerbaarheid**	**46**
5.1	Inleiding	46
5.2	Beoordeling plan	46
5.3	Conclusie	46
6	**Maatschappelijke uitvoerbaarheid**	**47**
6.1	Overleg	47
6.2	Zienswijzen	47
6.3	Conclusie	47
7	**Juridische regeling**	**48**
7.1	Inleiding	48
7.2	De verbeelding	48
7.3	De regels	48
7.4	Opbouw regeling per bestemming	49
7.5	De bestemmingen	51

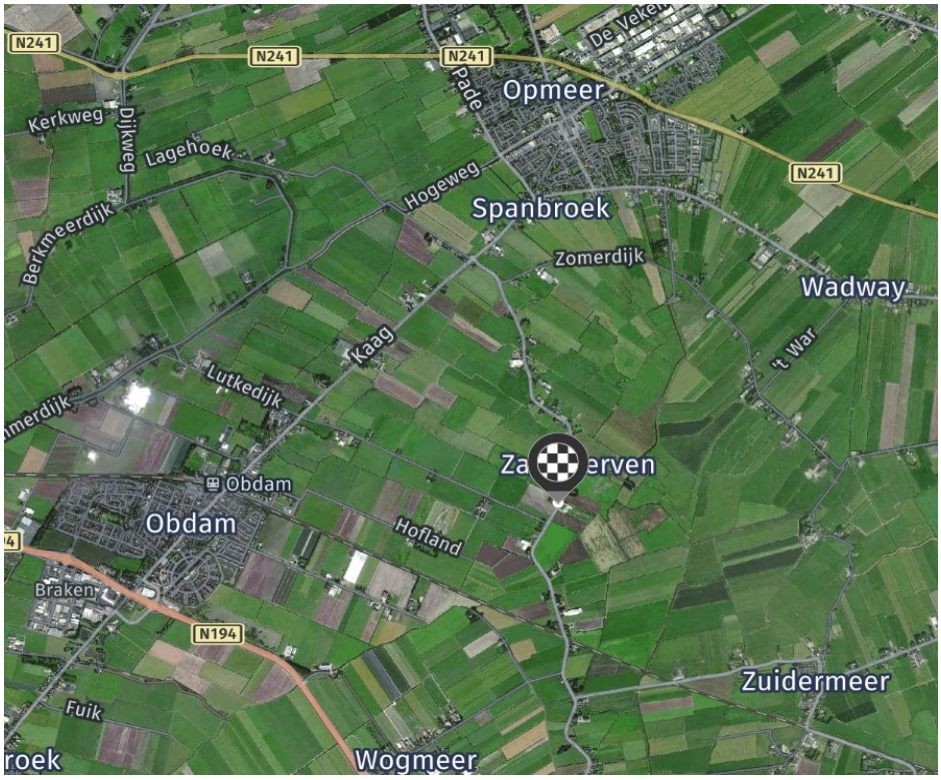
1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doelstelling

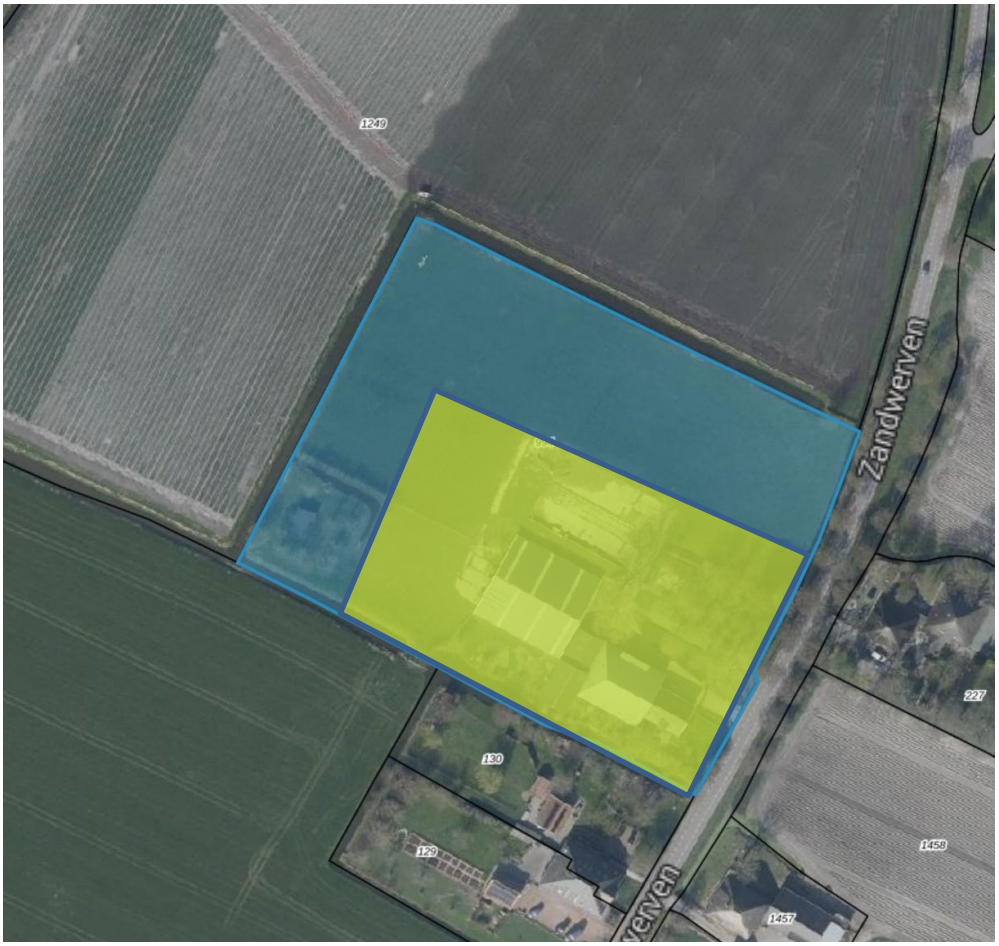
Aan de Zandwerven 50, nabij Spanbroek, bevindt zich een agrarisch bedrijf dat niet meer als zodanig in gebruik is. Daarnaast is het niet reëel te veronderstellen dat hier nog een agrarisch bedrijf kan komen, gezien onder meer de schaalvergroting in de agrarische sector maar ook het feit dat de omliggende gronden bij andere agrarische bedrijven in eigendom zijn. Er is nagedacht over een logische vervolgfunctie. De bedrijfswoning, een cultuurhistorisch waardevol gebouw, bevindt zich in goede staat en kan als reguliere woning in gebruik worden genomen. Verder leent het perceel zich goed voor een zorgboerderij concept, onder de naam de Zorgkoning. De zorgboerderij zal permanente woonzorg gaan bieden aan zes mensen met een verstandelijke handicap en/of psychiatrische klachten, in de leeftijdscategorie 18 t/m 30 jaar. Eén van de twee eigenaren heeft ruime ervaring in de zorg en zal de bedrijfsvoering grotendeels op haar nemen. Ten behoeve van de zorgappartementen wordt één bestaand bedrijfsgebouw opgeknapt en geschikt gemaakt voor het beoogd gebruik. De andere bedrijfsgebouwen worden tevens ingezet om een complete en waardevolle zorgvoorziening te realiseren. Er is dan ook geen nieuwe bebouwing nodig. Overwogen wordt dat een cultuurhistorisch waardevol agrarisch ensemble in stand blijft en sprake is van duurzaam ruimtegebruik door gebruik te maken van bestaande bebouwing. Wel is het initiatief in strijd met het bestemmingsplan. Daarom wordt het bestemmingsplan herzien. Dit document vormt daarvan de toelichting. Het bestemmingsplan bestaat verder uit regels en een verbeelding, plus onderzoek.

1.2 Plangebied

Het plangebied bevindt zich aan de Zandwerven 50, gelegen even ten zuiden Opmeer/ Spanbroek en even ten oosten van Obdam, in de gemeente Opmeer. Het maakt deel uit van het kadastrale perceel OMR01-X-994. Niet het gehele perceel is opgenomen in het plangebied, omdat een deel agrarisch in gebruik blijft en hier ook geen bouwvlak voor aanwezig is. Alleen het huidige agrarische bouwvlak is dus opgenomen, waarbij een deel Wonen wordt en een deel Agrarisch, zonder bouwvlak. Daarmee meet het plangebied circa 8.828 m^2.



Ligging plangebied uitgezoomd



Plangebied (geel) en kadastrale eenheid (blauw)

1.3 Geldend bestemmingsplan

Op dit moment gelden voor het plangebied meerdere bestemmingsplannen, maar primair vigeert het bestemmingsplan Landelijk Gebied Opmeer 2014 (vastgesteld 26 juni 2014). Ter plaatse is een bestemming ‘Agrarisch’ opgenomen, met een bouwvlak en een aanduiding ‘specifieke bouwaanduiding – stolp’ en ‘karakteristiek’ voor de aanwezige stolp. Tevens gelden dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie 3 en 4’, een dubbelbestemming ‘Waarde – Aardskundig’. Tevens is een aanduiding ‘Overige zone - weidevogelleefgebied’ opgenomen, maar niet voor de aanwezige gebouwen.

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden, zijn bestemd voor:

- de uitoefening van akkerbouwbedrijven met een grondgebonden agrarische bedrijfsvoering, niet zijnde permanente bollenteelt, of een champignon- of witlofkwekerij;
- (..)
- extensieve recreatie, waaronder fiets- en voetpaden, en
- instandhouding van aldaar voorkomende, door uiterlijke verschijningsvorm en ligging, karakteristieke bebouwing, ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' of 'specifieke bouwaanduiding - stolp'.

Relevant is dat gebouwen binnen het bouwvlak moeten worden gebouwd. Voorts geldt dat geen ter plaatse geen burgerwoningen zijn toegestaan en zorgboerderijen ook niet. Daarmee is het plan in strijd met het bestemmingsplan.



Uitsneden geldend bestemmingsplan

Wel is onder artikel 3.8.4, lid b een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de bestemming te wijzigen naar Wonen of Maatschappelijk. Er gelden de volgende voorwaarden:

1. de gezamenlijke oppervlakte van bij eenzelfde bedrijf, maatschappelijke voorziening of recreatieve voorzieningen behorende als 'Bedrijf', 'Maatschappelijk' of 'Recreatie' aan te wijzen gronden mag niet meer dan 2500 m² bedragen, met dien verstande dat ter plaatse aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - stolp' de gezamenlijke oppervlakte niet meer dan 3300 m² mag bedragen;
2. het bepaalde in artikel 9 (Bedrijf), 16 (Maatschappelijk) respectievelijk 20 (Recreatie) is van overeenkomstige toepassing;
3. 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;
4. in afwijking van het bepaalde onder 3 is maximaal 650 m² aan bedrijfsgebouwen toegestaan inclusief voormalige bedrijfsgebouwen met de aanduiding 'karakteristiek', 'specifieke bouwaanduiding - monument' of 'specifieke bouwaanduiding - stolp', onverminderd het bepaalde onder 3, mits vooraf vaststaat dat:
    - de overige voormalige bedrijfsgebouwen zonder de aanduiding 'karakteristiek', 'specifieke bouwaanduiding - monument' of 'specifieke bouwaanduiding - stolp', 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).
5. 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.
6. het bedrijf dient adequaat te zijn ontsloten voor rijverkeer;
7. het parkeren dient volledig op eigen terrein te geschieden;
8. bij wijziging wordt tegelijkertijd het bouwvlak ter plaatse verwijderd en een aanduiding van de betreffende functie ter plaatse toegevoegd.

Zie voor de toetsing hiervan hoofdstuk 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. 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. Naast dit bestemmingsplan geldt ook een parapluplan 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 en 3.

1.4 Leeswijzer

Dit bestemmingsplan 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. De juridische regeling komt tot slot aan bod in hoofdstuk 7.

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 Westfriese Omringdijk is in 1320 een gesloten geheel geworden.

Geulen vanuit de Zijpe drongen diep het Westfriese 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 stormvloeden 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 (Schoorldam, Rekerdam). Eeuwen later wordt het verloren land boven West-Friesland teruggewonnen.

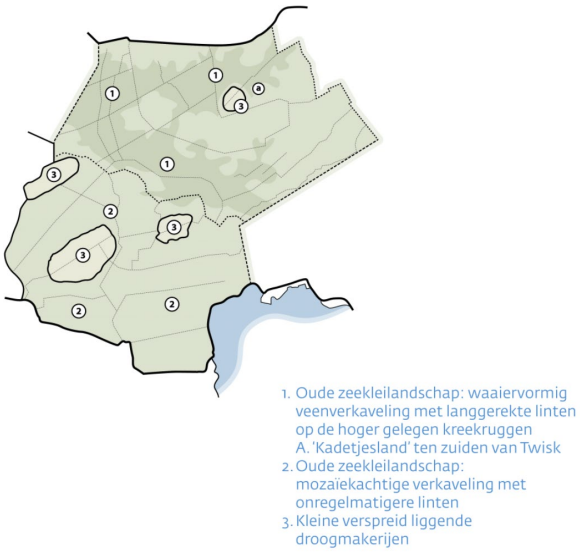


Kaart Jacob van Deventer, 1558

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 schaart 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.

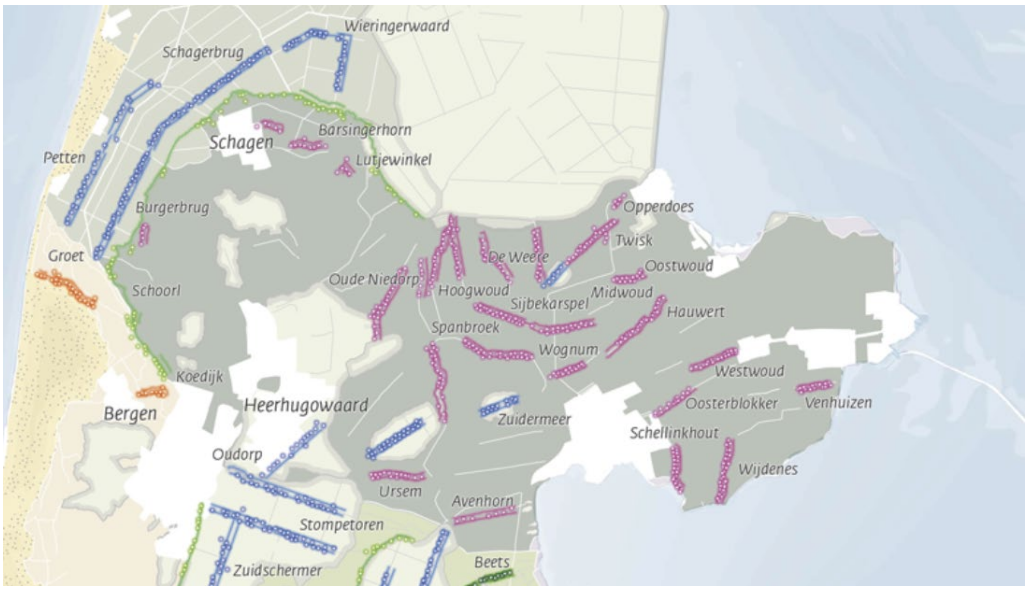
Het zeekleigebied heeft door de ontstaansgeschiedenis de karakteristiek van een veenontginningsgebied, vooral herkenbaar aan de lange veenlinten en opstrekkende verkaveling haaks op de linten. Door het enigszins inklinken van de klei en het verdwijnen van het veen is een inversielandschap ontstaan en 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 dichter bij 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.



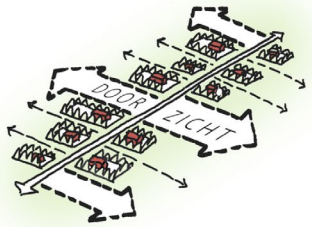
Typering West Friesland Midden, Leidraad voor Landschap en Cultuurhistorie

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.



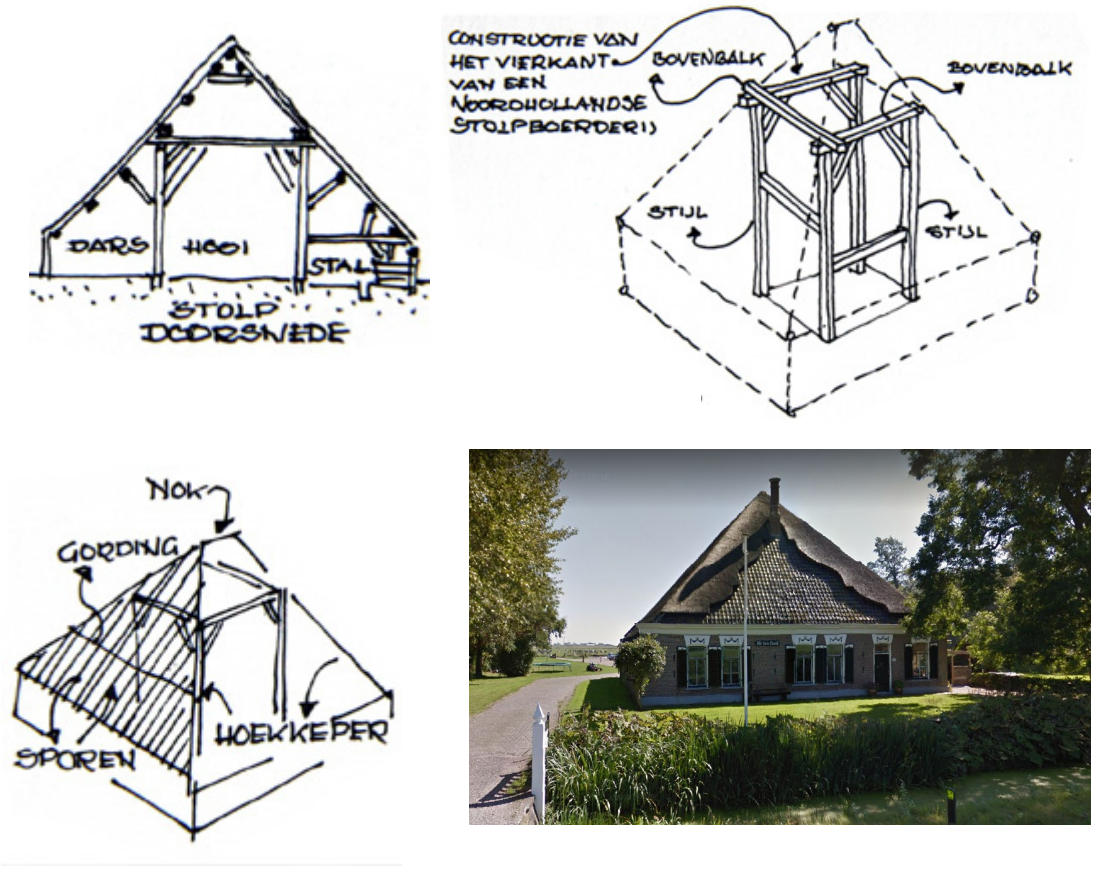
> Behoud de doorzichten vanaf de linten op het open landschap.
> *Versterk waar mogelijk de landschappelijke structuren in dit gebied en ontwikkel de watergangen, voormalige waterkeringen en historische wegen, als recreatieve structuren (kans).*



Lintbebouwing met doorzichten over sloten en ruime erven

Stolpenstructuur en ambitie uit Leidraad voor Landschap en Cultuurhistorie

Meest in het oog springend langs Zandwerven 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 16e 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 stolp

De planlocatie 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, waarnaar de plaatsnaam ook verwijst. Het gebied wordt gekenmerkt door een agrarisch gebruik als weidegebied en grote openheid. Zandwerven zelf kent een kronkelend verloop met op diverse plaatsen doorkijken naar het open agrarisch gebied, maar op enkele plaatsen, met name ter plaatse van (voormalig) agrarische erven, ook wat dichtere, hoogopgaande beplanting.

De voor veenontginningen kenmerkende verkaveling is hier veelal aanwezig, alsook diverse stolpen, die overigens lang niet allemaal meer agrarisch in gebruik zijn. Aan de Zandwerven 50 staat een voormalige agrarische bedrijfswoning uit 1878 met diverse cultuurhistorische kenmerken, onder andere getoogde rollagen, een trasraam en zorgvuldig metselwerk. Ze staat op een verzorgd erf met enkele bomen en verder nog enkele bedrijfsgebouwen. De achtergelegen stal is ook karakteristiek en vertoont kenmerken van een stolp, waaronder een dars/ of dorsdeur. Het gebouw kan daarom ook wel als ‘stolpschuur’ worden aangemerkt. Er bevinden zich ook voorzetramen in. Zie navolgende foto’s. verder naar achter op het perceel bevinden zich ook een oude schuur en een loopstal voor vee. Aan weerszijde van het perceel bevindt zich tamelijk dichte hoogopgaande beplanting met waardevolle boomsoorten, zodat het perceel landschappelijk zorgvuldig is ingepast.

De combinatie woning en stolpschuur geven uitdrukking aan het agrarisch verleden. Het is een goed voorbeeld van een typisch agrarisch ensemble, met een herkenbare

hiërarchie tussen het woonhuis en de achter gelegen bebouwing. Aan het agrarisch gebruik is echter zoals aangegeven een einde gekomen, en het is niet waarschijnlijk dat dit nog op een effectieve wijze gestalte kan krijgen, onder meer gezien de nog steeds voortdurende schaalvergroting in de sector[1].





Impressies omgeving







Impressies plangebied (bedrijfswoning met stolpschuur boven en stolpschuur met stal beneden)

[1] https://www.nieuweoogst.nl/nieuws/2022/12/08/schaalvergroting-in-het-noorden-zet-door





Zicht op voormalige stal en huidige loopstal

2.2 Toekomstige situatie

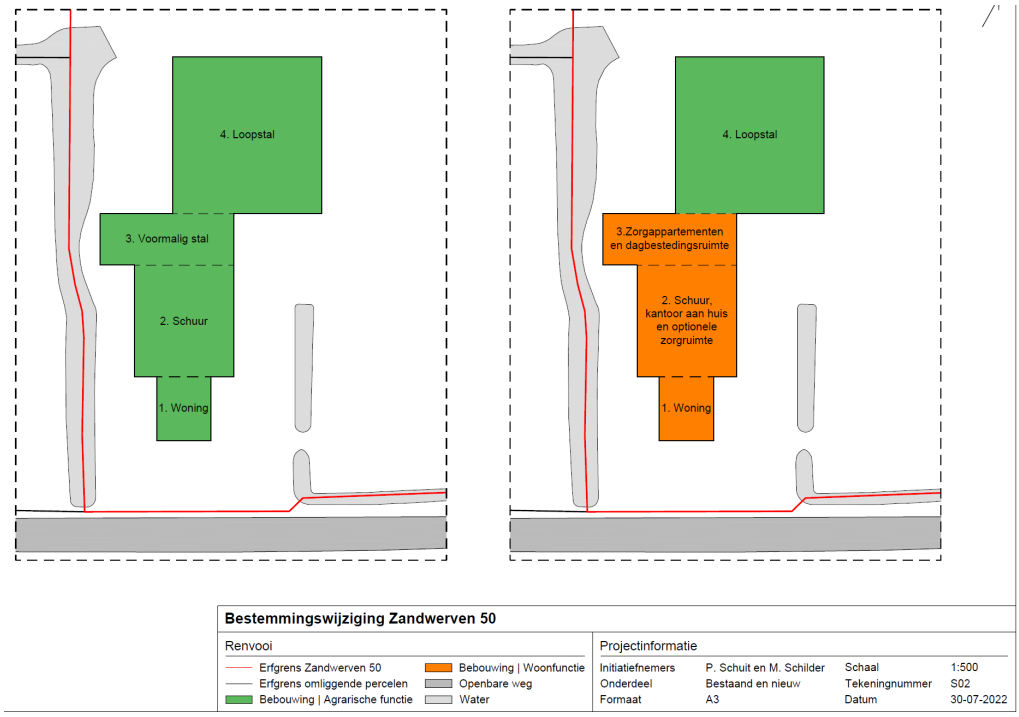
Mede daarom, bestaat het plan er uit de stolp in gebruik te nemen voor particuliere bewoning. Daarnaast is de bedoeling het perceel als zorgboerderij in gebruik te nemen (de 'Zorgkoning'). Er is aantoonbare behoefte aan deze voorziening, het perceel biedt daar ruimschoots voldoende ruimte voor, en is door de rustige, landelijke setting zeer geschikt om een kwalitatief hoogwaardige zorgvoorziening aan te bieden. Tegelijk zijn dorpjes als Opmeer en Obdam, met verschillende voorzieningen, nabij.

Het zal gaan om een (relatief) kleinschalige zorgboerderij die ruimte gaat bieden voor permanenten woonzorg aan maximaal 6 cliënten, tussen 18-30 jaar met een verstandelijke of psychische aandoening. De cliënten krijgen ook dagbesteding aangeboden, in samenwerking met de nabij gelegen André Hoeve te Spierdijk, het bedrijf van de ouders van één van de initiatiefnemers.

Hiertoe wordt in de bestaande bebouwing een zestal zorgappartementen gerealiseerd, met een grootte van ca. 30 m^2 en een woonkamer, slaapkamer en badkamer. De nokhoogte van de voormalige stal zal deels worden verhoogd in verband met de benodigde hoogte voor verblijfsruimte (minimaal 2,7 m).

Daarnaast wordt een dagbestedingsruimte van ca. 150 m^2 gerealiseerd, waarin de clienten kunnen samenkomen en recreëren. Dit programma wordt in de voormalig stal gerealiseerd, zie navolgende tekeningen.
Aan de voormalig stal is de afgelopen jaren nauwelijks onderhoud gepleegd, waardoor de bouwkundige staat verbeterd dient te worden. Zo wordt onder andere het metsel- en houtwerk waar nodig hersteld, de kap wordt vernieuwd en er worden extra daglichtopeningen aangebracht. Voor de verdere uitwerking van de plannen wordt een ervaren ontwerper ingeschakeld, die de plannen zal vormgeven conform bovengenoemd uitgangspunt voor de renovatie.

In de huidige loopstal zal opnieuw vee worden gehuisvest, met een hobbymatig, oftewel kleinschalig karakter (het zal gaan om 5 tot hooguit 10 kalveren). Uit verschillende onderzoeken blijkt dat het omgaan met dieren lichamelijke voordelen biedt, zoals meer ontspanning en een lagere bloeddruk. Maar (huis)dieren kunnen ook steun geven, motiveren, het zelfbeeld verbeteren en contacten bevorderen. Vanwege deze gunstige effecten op allerlei vlakken worden er steeds vaker dieren ingezet in de zorg[2].



Overzicht bestaande en nieuwe situatie

Met het plan ontstaat een betere planologische basis om blijvend te kunnen investeren in onderhoud van het agrarisch ensemble. Een in cultuurhistorisch opzicht waardevol ensemble blijft zo behouden en herkenbaar voor huidige en toekomstige generaties. Er wordt bovendien een waardevolle bijdrage geleverd aan het voorzieningenniveau in de regio op het gebied van zorg.
Er is voorts voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein aanwezig. Aan de stedenbouwkundige configuratie wijzigt niets; er wordt geen nieuwe gebouwen bijgebouwd en het gevelindeling, kapvorm e.d. van de gebouwen wijzigen niet, behoudens dus de voormalige stal. Het gaat om een stedenbouwkundig, cultuurhistorisch en planologisch gewenst initiatief en daarom kan er aan worden meegewerkt.

[2] https://www.licg.nl/dieren-in-de-zorg/

Er wordt een bijdrage geleverd aan behoud van de stolpenstructuur, zoals neergelegd in de Leidraad voor Landschap en Cultuurhistorie. Het zicht op het open landschap blijft 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. Het idee om hobbymatig vee te houden maakt dat dit ook mogelijk is.
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.

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 inpandige 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 m^2 (ECLI:NL:RVS:2014:4409) of van een winkel met 400 m^2 (ECLI:NL:RVS:2014:4409), of van een kantoor met 540 m^2 (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)

Op 19 november 2018 heeft de provincie Noord-Holland de "Omgevingsvisie NH2050 – Balans tussen economische groei en leefbaarheid" vastgesteld. Deze Omgevingsvisie vervangt de Structuurvisie Noord-Holland 2014. De provincie wil balans tussen economische groei en leefbaarheid. Dit betekent dat in heel Noord-Holland een basiskwaliteit van de leefomgeving wordt gegarandeerd. De provincie ontwikkelt zoveel mogelijk natuurinclusief en met behoud van (karakteristieke) landschappen, clustert ruimtelijke economische ontwikkelingen rond infrastructuur en houdt rekening met de ondergrond.

Ambities
Noord-Holland heeft een relatief hoog welvaarts- en welzijnsniveau. Om deze ook voor de toekomst vast te kunnen houden, richt de provincie zich op een goede balans tussen economische groei en leefbaarheid. Zodanig dat bij veranderingen in het gebruik van de fysieke leefomgeving de doelen voor een gezonde en veilige leefomgeving overeind blijven. Dit is de hoofdambitie. Als subambities zijn er een aantal opgenomen:

1. Leefomgeving

a. Klimaatverandering: Noord-Holland moet voorbereid zijn op klimaatverandering en waterrobuust worden ingericht.
b. Gezondheid en veiligheid: De ambitie is het behouden en waar mogelijk verbeteren van de kwaliteit van bodem-, water- en lucht, externe veiligheid, geluidbelasting en (ontwikkelingen in) de ondergrond. Gestreefd wordt naar een gezonde leefomgeving, wat inhoudt: een woonwerkomgeving waar je zo min mogelijk wordt blootgesteld aan ongezonde stoffen en veiligheidsrisico's en die een gezonde levensstijl ondersteunt.
c. Biodiversiteit en natuur: De ambitie is om de biodiversiteit in Noord-Holland te vergroten, ook omdat daarmee andere ambities/doelen kunnen worden bereikt. Dit betekent dat ontwikkelingen zoveel mogelijk natuurinclusief zullen zijn.

2. Gebruik van de leefomgeving
    a. Economische transitie: De ambitie is een duurzame economie, met innovatie als belangrijke motor. Economische ontwikkelingen dienen qua aard, omvang en vorm aan te sluiten bij de regio of plek.
    b. Wonen en werken: De ambitie is dat vraag en aanbod van woon- en werklocaties (kwantitatief en kwalitatief) beter met elkaar in overeenstemming zijn.
    c. 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. Clustering van functies is een belangrijk duurzaamheidsprincipe.
    d. Landschap: De ambitie is het benoemen, behouden en versterken van de unieke kwaliteiten van de diverse landschappen en de cultuurhistorie.

3. 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.

Vijf bewegingen

Vanuit de ambities zijn een vijftal bewegingen opgesteld die laten zien hoe Noord-Holland wil omgaan met de opgaven die op onze samenleving afkomen en die de provincie wil faciliteren.

1. Dynamisch schiereiland: Benutten van de unieke ligging, waarbij de kustverdediging voorop staat, waar toeristische- en recreatieve kansen worden benut en waar natuurwaarden worden toegevoegd.
2. Metropool in ontwikkeling: De Metropoolregio Amsterdam gaat steeds meer als één stad functioneren en de reikwijdte wordt groter.
3. Sterke kernen, sterke regio's: deze beweging gaat over de ontwikkeling van centrumgemeenten die daarmee het voorzieningenniveau in de gehele regio waarin ze liggen vitaal houden en de kernen hun herkenbare identiteit behouden.
4. Nieuwe energie: het benutten van de economische kansen van de energietransitie en circulaire economie.
5. Natuurlijk- en vitaal landelijke omgeving: het ontwikkelen van natuurwaarden in combinatie met het versterken van de (duurzame) agrifoodsector.

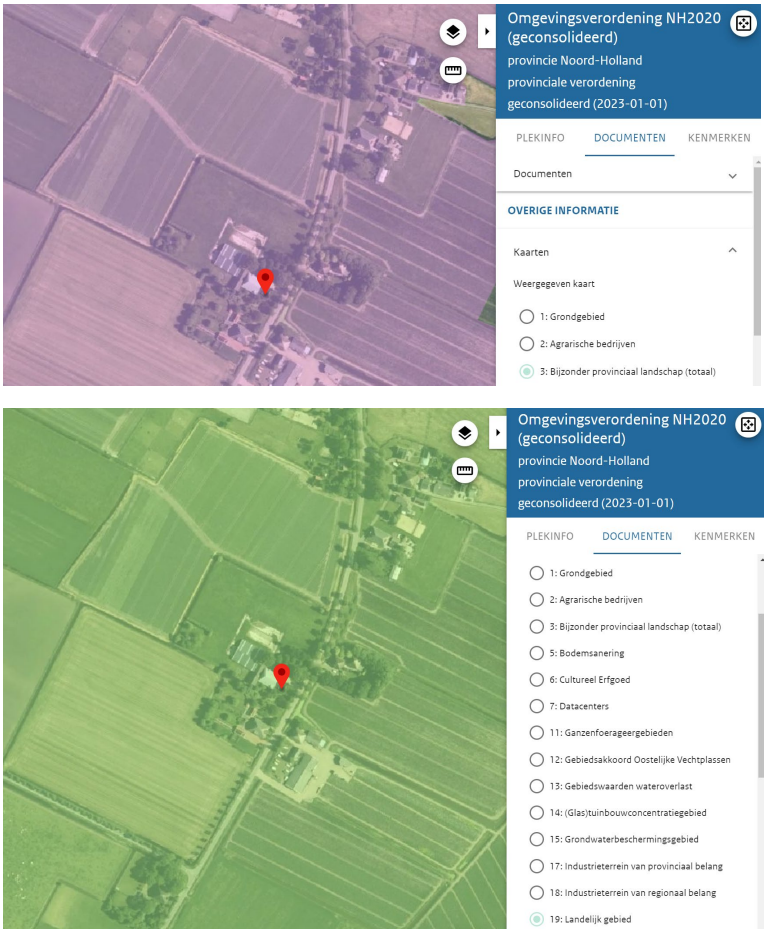
Beoordeling en conclusie
Het voorliggende initiatief is niet in strijd met de doelen en ambities uit de Omgevingsvisie. Het bieden van zorg in een gebied dat vanuit zichzelf rust kan bieden, is een innovatieve en duurzame economische ontwikkeling. De functiewijziging vindt plaats binnen de bestaande bebouwing waarbij de uitstraling van het perceel behouden blijft.

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 (Noord-Holland Noord) en Bijzonder provinciaal landschap.



Werkingsgebieden Provinciale Omgevingsverordening

Gelet hierop is een aantal artikelen relevant.

Voor de projectlocatie zijn de regels van het werkingsgebied 'Landelijk gebied' relevant. Artikel 6.4 bepaalt dat kleinschalige ontwikkelingen mogelijk zijn indien:

a. op de ontwikkeling plaatsvindt op een locatie waar een stedelijke functie is toegestaan;
b. het toegestane bebouwd oppervlak niet wordt vergroot; en
c. het aantal burgerwoningen niet toeneemt.

De functiewijziging gaat niet gepaard met vergroting van bebouwd oppervlak. Omdat in het voorliggend geval sprake is van zorgappartementen waarbij sprake is van een gezamenlijke woonkamer en keuken is hier geen sprake van het toevoegen van reguliere woningen. Er wordt dus voldaan aan artikel 6.4 en er is geen strijd met de Omgevingsverordening NH2020.

3.3.3 Woonagenda 2020-2025

In de Woonagenda 2020 – 2025 heeft de provincie bepaald dat er voldoende betaalbare, duurzame en toekomstbestendige woningen voor alle doelgroepen moeten komen. Specifiek voor het woonbeleid van de provincie geldt dat de vraag leidend is. Dat heeft niet alleen betrekking op de kwantiteit, bepaald door de huishoudensgroei, maar eerst en vooral op de kwaliteit: het juiste type woningen voor alle verschillende doelgroepen. De provincie is niet verantwoordelijk voor wonen en zorg. Daarom wil de provincie geen kaders meegeven. Wel vraagt de provincie aandacht voor het realiseren van geschikte en bijzondere woonvormen en het bevorderen van doorstroming om zo het zelfstandig wonen te stimuleren. De zorgappartementen voor mensen met een zorgvraag sluiten aan bij de behoefte aan bijzondere woonvormen.

3.4 Regionaal beleid

3.4.1 Regionaal Actieprogramma Kop van Noord-Holland 2017 - 2020

In het RAP is opgenomen dat de regio vooral inzet op kwaliteit boven kwantiteit. Woningbouwlocaties en transformatiemogelijkheden liggen vooral binnenstedelijk. Er is daarnaast voldoende stimulans en ruimte voor nieuwe initiatieven en woonexperimenten. De bevolkingsgroei- en samenstelling in de Kop verandert. De regio anticipeert hierop door in te zetten op verduurzaming van het wonen door levensloopbestendigheid, energiebesparing en nieuwe woonconcepten te verkennen.

Het voorliggende initiatief voorziet in de vraag naar zorgwoningen. De locatie ligt niet in een kern, maar betreft wel een stedelijke functie waar via transformatie een passende woonvorm kan worden gerealiseerd waar behoefte aan is.
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. (..)
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 één woning plus 6 zorgappartementen 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.

3.5 Gemeentelijk beleid

3.5.1 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, waarvan de relevante benoemd worden:

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) 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 herinvullen van voormalige agrarische bedrijfsgebouwen of door het saneren van landschappelijk storende en/of niet-passende bebouwing of functies
4) 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

5) 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.
6) 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.
7) De gemeente zet het ingezette beleid wat betreft waterhuishouding, infrastructuur, openbaar vervoer, duurzaamheid en milieu voort
8) Het gebied behoudt als groene buffer tussen Hoogwoud en Opmeer; Spanbroek een grotendeels onbebouwd karakter.

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

3.5.2 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 voor de woning en 2 voor de zorgappartementen, afgerond naar boven, want het gaat hooguit om personeel, de patienten zelf zullen niet over een auto beschikken). Er is voldoende ruimte voor parkeerplaatsen op eigen terrein, zie navolgende foto's

3.5.3 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 landelijk 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 waaiervormige 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.

3.5.4 Wijzigingsbevoegdheid Landelijk Gebied Opmeer 2014

In het geldende bestemmingsplan Landelijk Gebied Opmeer 2014 (vastgesteld 26 juni 2014) is ook een wijzigingsbevoegdheid opgenomen de bestemming Agrarisch naar Wonen te wijzigen. Zie hiervoor hoofdstuk 1.

Beoordeling en conclusie
Het plan past binnen de geformuleerde voorwaarden, nu het agrarisch gebruik is beëindigd en het gaat om de instandhouding van de stolp. Er wijzigt verder niets aan de erfindeling, dat reeds zorgvuldig is qua aanwezige bebouwing en beplanting. Er is geen erfbebouwing aanwezig meer dan vergunningsvrij is toegestaan. In dit geval wordt geen gebruik gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid maar van een herziening. Dit omdat de zorgappartementen niet mogelijk zijn op basis van de wijzigingsbevoegdheid. Ook mag de diepte van een voor 'Wonen' aan te wijzen bestemmingsvlak niet meer bedragen dan 50 m gemeten vanaf de achtergevel van de woning, terwijl de diepte i.c. ca. 90 m bedraagt.
Het wijzigen naar de bestemming Maatschappelijk is ook geen optie, nu de zorgappartementen zich kenmerken door een nagenoeg zelfstandig karakter en blijkens jurisprudentie is dan geen sprake van een bestemming Maatschappelijk, maar Wonen. zie onder meer: ABRvS 25 maart 2009, 200803717/1 en ABRvS 25 november 2009, 200906432/1.

Wel kan beredeneerd worden dat de voorwaarden bij de wijzigingsbevoegdheid relevant zijn. Er is daarom hierna aan getoetst, waarbij voor het overzicht de voorwaarden herhaald worden, voor zover betrekking hebbend op de wijzigingsbevoegdheid naar Maatschappelijk (die voor Wonen luiden grotendeels gelijk, met als relevante toevoeging voornoemde voorwaarden).

1. de gezamenlijke oppervlakte van bij eenzelfde bedrijf, maatschappelijke voorziening of recreatieve voorzieningen behorende als 'Bedrijf', 'Maatschappelijk' of 'Recreatie' aan te wijzen gronden mag niet meer dan 2500 m² bedragen, met dien verstande dat ter plaatse aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - stolp' de gezamenlijke oppervlakte niet meer dan 3300 m² mag bedragen;
   hier wordt niet aan voldaan, de oppervlakte bedraagt 91 bij 73 m, ofwel ca. 6.643 m^2; echter, nu het gaat om een erf dat al als boerenerf in gebruik is – en

niet als weide- bestaat er geen ruimtelijk bezwaar tegen een groter deel als Wonen te bestemmen—het alternatief zou zijn het bestemmingsvlak Wonen te verkleinen, maar dit maakt nog niet dat het dan weidegebied wordt.

2. het bepaalde in artikel 9 (Bedrijf), 16 (Maatschappelijk) respectievelijk 20 (Recreatie) is van overeenkomstige toepassing; *nvt*
3. 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; a*lleen de bouwhoogte van de voormalige stal wordt iets verhoogd, doch dit heeft geen effect op het straat- en bebouwingsbeeld, aangezien de stal schuil gaat achter de veel hogere stolpschuur;*
4. in afwijking van het bepaalde onder 3 is maximaal 650 m² aan bedrijfsgebouwen toegestaan inclusief voormalige bedrijfsgebouwen met de aanduiding 'karakteristiek', 'specifieke bouwaanduiding - monument' of 'specifieke bouwaanduiding - stolp', onverminderd het bepaalde onder 3, mits vooraf vaststaat dat:
    - de overige voormalige bedrijfsgebouwen zonder de aanduiding 'karakteristiek', 'specifieke bouwaanduiding - monument' of 'specifieke bouwaanduiding - stolp', 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 oppervlakte bedraagt ca. 1.500 m² doch de gebouwen krijgen allen een doel binnen de bedrijfsvoering en maken dat het beoogd concept mogelijk wordt. Met deze basis kunnen dus ook de cultuurhistorisch waardevolle objecten opgeknapt worden en er kan blijvend geïnvesteerd worden in onderhoud. Ook is alleen dan de kwalitatief hoogwaardige zorgvoorziening-met niet alleen zorgappartementen maar ook gemeenschappelijke verblijfsruimten en stalling voor vee- mogelijk. Nu het bebouwd oppervlak niet toeneemt, wordt overwogen dat gemotiveerd afgeweken kan worden van deze regel. Nu er qua bebouwing en beplanting niets wijzigt, en reeds sprake is van een goede inpassing wordt het opstellen van een Inrichtingsplan niet doeltreffend geacht.
5. de bedrijfsactiviteiten/voorzieningen mogen:
    - de agrarische functie van aangrenzende, niet bij het bedrijf behorende gronden en bebouwing niet belemmeren; *hiervan is geen sprake, zie hoofdstuk 4;*
    - niet leiden tot een onevenredige aantasting van het landschap en het natuurlijk milieu van de omgeving, waarin het betreffende bedrijf/de voorziening voorkomt; *hiervan is geen sprake, zie hoofdstuk 2;*
    - geen opslag van goederen in de open lucht inhouden of met zich meebrengen; *dit zal niet plaatsvinden;*
    - voor productiegebonden detailhandel uit maximaal 50 m² aan verkoopvloeroppervlakte bestaan binnen eenzelfde bouwvlak; *er komt geen detailhandel;*

- 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. *Er is voldoende ruimte voor parkeren op eigen terrein en wanneer vergeleken wordt met het verkeer dat gepaard ging met het voormalig agrarisch bedrijf, neemt de hoeveelheid verkeer;*

6. het bedrijf dient adequaat te zijn ontsloten voor rijverkeer; *er is reeds een in/uitrit met verharding op het perceel aanwezig, die prima geschikt is voor het beoogd gebruik;*
7. het parkeren dient volledig op eigen terrein te geschieden; *hier zal sprake van zijn, zie eerder dit hoofdstuk;*
8. bij wijziging wordt tegelijkertijd het bouwvlak ter plaatse verwijderd en een aanduiding van de betreffende functie ter plaatse toegevoegd. *Dit is gebeurd, zie hoofdstuk 7.*

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 voorziet in het omzetten van een agrarische bedrijfswoning naar een burgerwoning en het toevoegen van 6 zorgappartementen. Het gaat niet om activiteiten die zijn genoemd in de D-lijst (categorie D 11.2 Stedelijk vernieuwingsproject). Hiermee wordt immers bedoeld grootschalige integrale gebieds (her)ontwikkeling[3]. Uit verschillende uitspraken van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (ECLI:NL:RBOBR:2017:3537, 29 juni 2017) en (ECLI:NL:RVS:2018:2414, 18 juli 2018) blijkt dat het antwoord op de vraag of er sprake is van een (wijziging van een) stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van het Besluit milieueffectrapportage afhangt van de concrete omstandigheden van het geval, waarbij onder meer aspecten als aard en omvang van de voorziene wijzigingen van de stedelijke ontwikkeling een rol spelen. Daarbij mogen de bestaande planologische mogelijkheden worden meegewogen bij de vraag of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Ook het opvullen van een open gebied in een stedelijke omgeving en het uitbreiden van bebouwing zijn, op basis van een uitspraak 12 juni 2019 (ECLI:NL:RVS:2019:1879, 12 juni 2019) en een tussenuitspraak van de AbRvS (ECLI:NL:RVS:2019:1668, 22 mei 2019) niet zonder meer te beschouwen als een stedelijke ontwikkeling zoals bedoeld in het Besluit m.e.r.

In dit plan neemt het verhard oppervlak niet toe ten opzichte van de bestaande situatie en mede gezien de binnenstedelijke ligging en de geringe planomvang is geen sprake van een stedelijke ontwikkelingsproject) en daarom is geen vormvrije m.e.r beoordeling noodzakelijk.

M.e.r.-plicht op grond van de Wet natuurbescherming
Een M.e.r plicht kan ook ontstaan vanwege de Wet natuurbescherming. Natuurgebieden of andere gebieden die belangrijk zijn voor flora en fauna kunnen aangewezen worden als Europese Vogelrichtlijn en/of Habitatrichtlijngebieden (Natura 2000). De verplichtingen uit de Vogel- en Habitatrichtlijngebieden zijn in Nederland opgenomen in de Wet natuurbescherming. Met het opstellen van een plan mag het plan de instandhoudingsdoelstelling, de kwaliteit van de natuurlijke habitattypen en de habitats van soorten niet verslechteren en het plan mag geen verstorend effect hebben op de soorten waarvoor het gebied is aangewezen. Nu het plangebied niet is gelegen binnen beschermd natuurgebied en er ook geen effecten zijn op de instandhoudingsdoelstellingen van enig Natura 2000-gebied (zie meer in detail paragraaf 4.3.1), ontstaat er ook geen M.e.r plicht als gevolg van de Wet natuurbescherming.

[3] ECLI:NL:RVS:2022:2394

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

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 is[4]. Blijkens meerdere jurisprudentie mag echter ook uitgegaan worden van de representatieve mogelijkheden van het bestemmingsplan[5]. De maximale mogelijkheden worden dan bepaald door de huidige, feitelijke situatie.

Zo kan van het bestaand gebruik blijkens 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 heeft hoeven houden met een vorm van agrarisch gebruik waarbij spuitzones dienen te worden aangehouden[6]. 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

[4] ECLI:NL:RVS:2014:1173

[5] 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

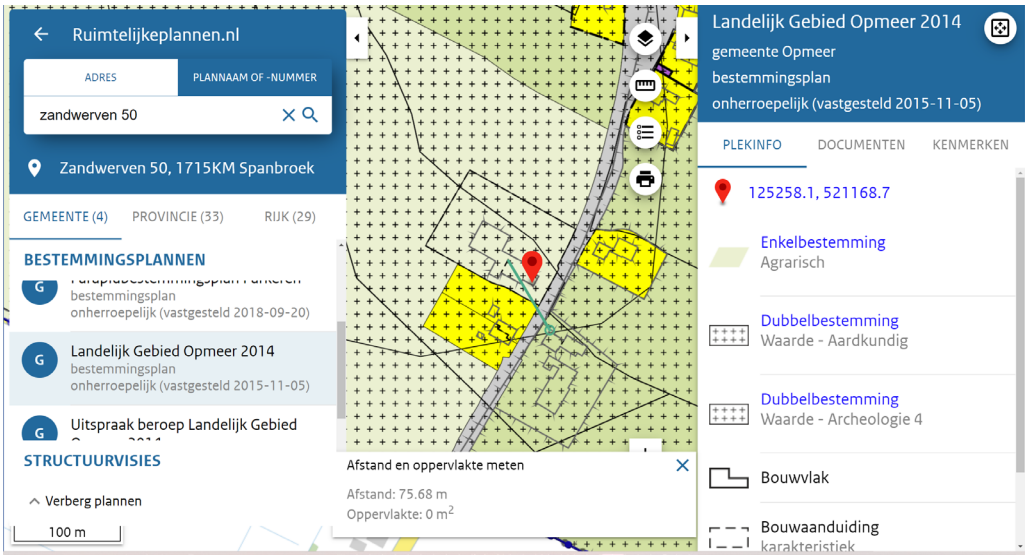
[6] ECLI:NL:RVS:2018:3131

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 ABRS 20 december 2017, ECLI:NL:RVS:2017:3524, r.o. 36.2.

Daarmee wordt dus het huidig 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 hoefde 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.

Beoordeling
Aan de Zandwerven bevinden zich meerdere agrarische bedrijven, alsook niet-agrarische bedrijven en woningen, en is daarom als gemengd gebied te typeren. Wanneer het bestemmingsplan beschouwd wordt, is eigenlijk alleen relevant het agrarisch bedrijf ten zuidoosten van het plangebied, Zandwerven 49. Andere percelen in de directe omgeving zijn als Wonen bestemd. Er is ter plaatse van Zandwerven 49 geen agrarisch bedrijf ingeschreven. Er mag wel een veehouderij of akkerbouwbedrijf worden gevestigd. Hier is ondanks de eerdere aangehaalde bij wijze van worst case scenario van uitgegaan. In gemengd gebied kan voor een veehouderij uitgegaan van een afstand van 50 m. In dit geval behoeft de afstand niet berekend te worden tot grens van de inrichting (bouwvlak), omdat in het bestemmingplan is geregeld dat bedrijfsgebouwen uitsluitend achter de voorgevel van de bedrijfswoning mogen worden gebouwd. Er is ook niet gemeten naar de gevel van de woning, aangezien dat nu een bedrijfswoning is. Die genieten weliswaar geen bescherming vanwege het bedrijf waartoe ze behoren, maar wel vanwege bedrijven van derden. Het functioneren van zowel het bedrijf Zandwerven 49 moet dus geacht te zijn afgestemd op het woon-en leefklimaat van no. 50. Daarom kan dit aspect achterwege blijven. De zorgappartementen komen op circa 75 m van de woning no. 49 en worden bovendien afgeschermd door tussenliggende bebouwing. Deze afstand is voldoende om gemotiveerd de conclusie te trekken dat sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat.

Omgekeerd gaan van zorgappartementen geen milieu-overlast uit. Zodoende werpt het onderwerp bedrijven en milieuzonering geen belemmering op.



Plangebied in relatie tot Zandwerven 49

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 bedrijfsactivieiten. 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

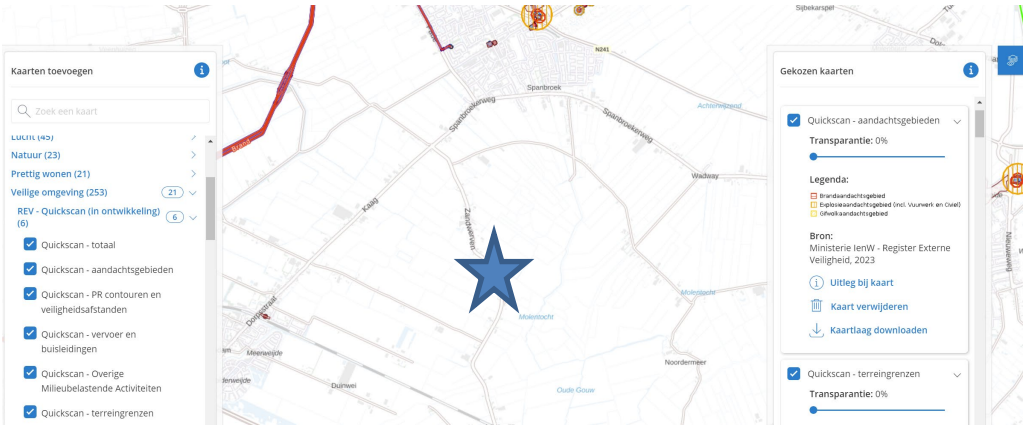
Het plaatsgebonden risico biedt burgers in hun woon-, werk- of verblijfsomgeving een minimum beschermingsniveau tegen gevaarlijke stoffen. Het plaatsgebonden risico is de kans dat een persoon die een jaar lang permanent op een plaats aanwezig is, overlijdt als gevolg van een ongeluk. Deze basisnorm bepaalt 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 oriëntatie-waarde. 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 op de locatie permanent te verblijven, immers er komen 6 zorgeenheden bij. 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

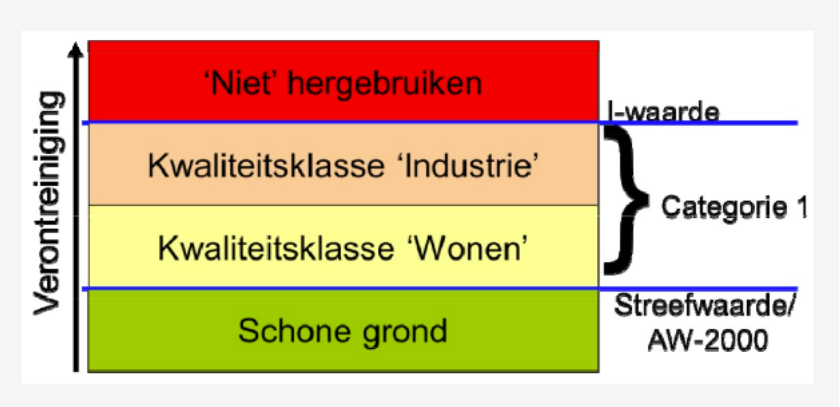
4.1.4 Bodem

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) bepaalt dat gemeenten bij het vaststellen van bestemmingsplannen regels stellen voor een goede ruimtelijke orde-ning. 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 zogenaamde “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. Grond wordt in Nederland als volgt ingedeeld:

Beoordeling en conclusie
Er is gelet op het initiatief, bodemonderzoek verricht[7]

4.1.5 Geluid

Op grond van artikel 74 van de Wet geluidhinder (Wgh) moet wegverkeerslawaai 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 weergeven.

[7] PM vindt nog plaats

	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 voorkeursgrens-waarde 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 plangebied ligt naast de Zandwerven, waar een 60km/h regime geldt. De weg kent dus een geluidzone, van 200 m. De omschakeling van bedrijfswoning naar woning is geen nieuwe projectie van een geluidgevoelige functie als bedoeld in de Wgh. Dit leidt dus niet tot de noodzaak tot het uitvoeren van akoestisch onderzoek. De zorgappartementen zijn wel een nieuwe geluidgevoelige objecten. Deze komen echter ca. 50 m van de weg te liggen en worden bovendien afgeschermd door de tussenliggende bedrijfswoning. Ook omdat de Zandwerven een relatief lage verkeerintensiteit kan beredeneerd worden dat van een onacceptabel geluidniveau geen sprake zal zijn. Dit beeld wordt bevestigd door navolgende uitsneden uit de Atlas voor de Leefomgeving die voor het perceel een geluidniveau van lager dan 45 dB, of wanneer ingezoomd, lager dan 46 dB laten zien. De voorkeursgrenswaarde wordt dus niet overschreden. Onder deze omstandigheden kan worden afgezien van akoestisch onderzoek. Tevens kan gemotiveerd de conclusie worden getrokken dat sprake zal zijn van aanvaardbaar woon- en leefklimaat vanwege wegverkeer.



Uitsneden Atlas Fysieke Leefomgeving

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 (NO_2) en zwevende deeltjes als PM_{10} (fijn stof) de maatgevende stoffen waar de concentratieniveaus het dichtst bij de grenswaarden liggen. Overschrijdingen van de grenswaarden komen, uitzonderlijke situaties daargelaten, bij andere stoffen niet voor.

De jaargemiddelde grenswaarden voor NO_2 en PM_{10} is 40 µg/m^3; voor $PM_{2,5}$ is dat 25 µg/m^3. 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 NO_2 en PM_{10} 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 6 zorgappartementen en de omschakeling van een bedrijfswoning naar een woning. Daarmee valt het binnen de NIBM gevallen. Daarnaast blijkt uit de Atlas van de Leefomgeving (zie vorige paragraaf) dat de luchtkwaliteit ter plaatse goed is; er worden geen grenswaarden overschreden (PM_{10}, $PM_{2,5}$ of NO_2). Het aspect "luchtkwaliteit" vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

4.2 Omgevingsaspecten

4.2.1 Water

Waterbeleid voor de 21e eeuw
In het kader van het verkrijgen van een duurzaam watersysteem hebben Rijk, provincies, gemeenten en waterschappen in 2001 de Startovereenkomst waterbeleid 21e 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.

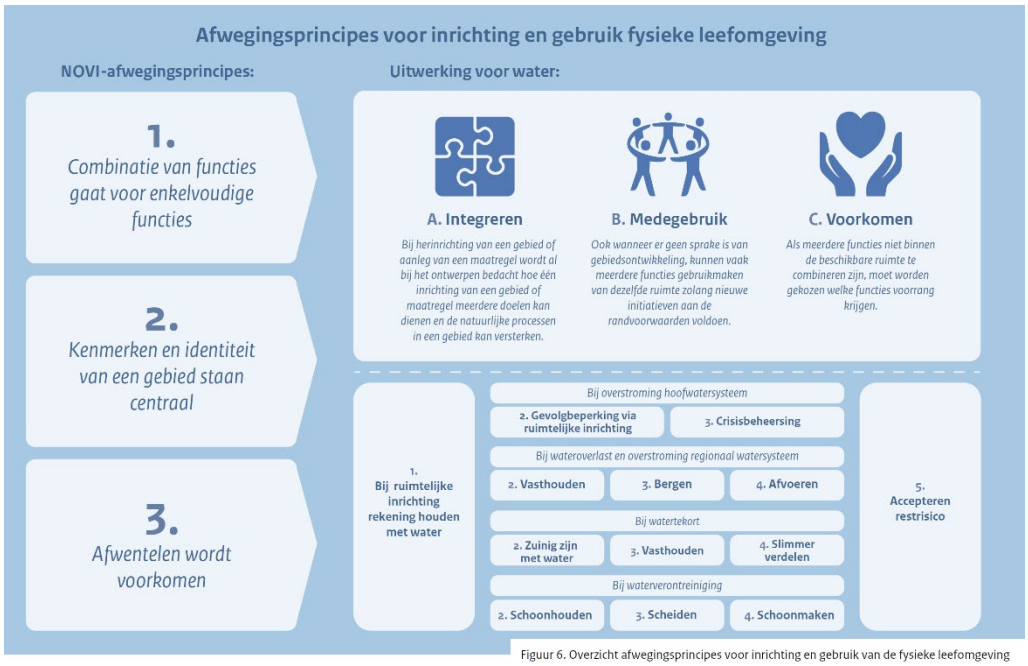
Nota "Anders omgaan met water, Waterbeleid in de 21e eeuw" Met de nota Anders omgaan met water, Waterbeleid in de 21e eeuw wil het Rijk een ander waterbeleid realiseren. Er moet geanticipeerd worden op een stijgende zeespiegel, een stijgende rivierafvoer, bodemdaling en een toename van de neerslag. Nieuwe 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 onderscheidden:



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.

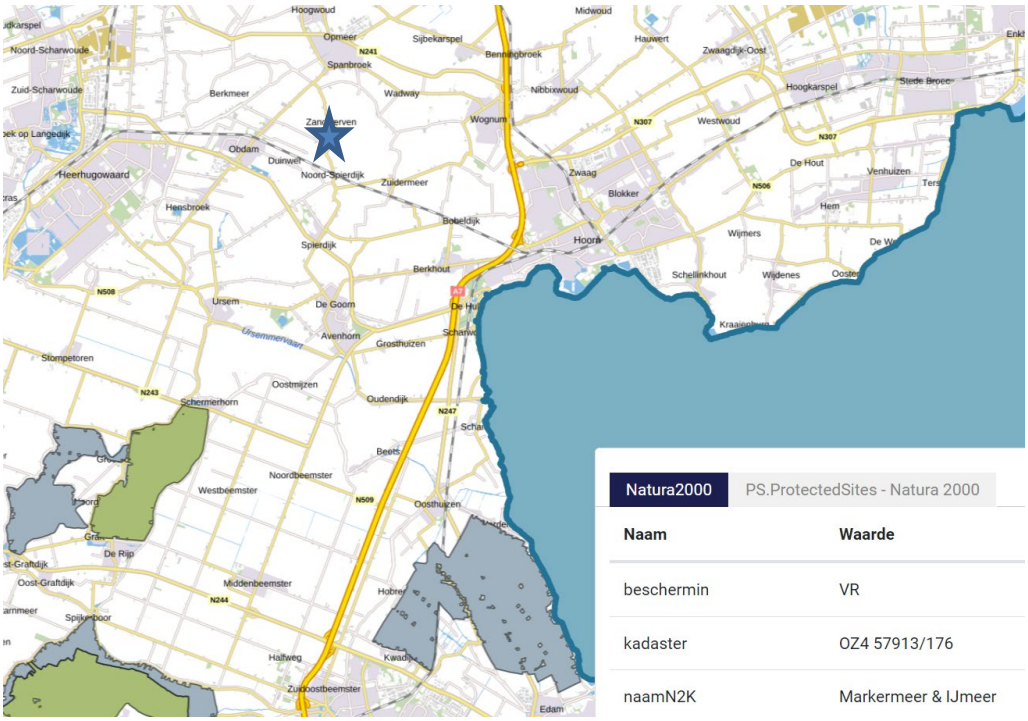
Beoordeling en conclusie
Er is geen sprake van een toename van de verharding in dit plan en daarom hoeven er geen compenserende maatregelen uitgevoerd te worden. In het plan is verder geen sprake van activiteiten die als gevolg kunnen hebben dat vervuild hemelwater naar het oppervlaktewater afstroomt. 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 verkeerstoename wordt voorzien en het gasverbruik met een kleine hoeveelheid toeneemt als gevolg van het toevoegen van 6 zorgeenheden. 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 meer dan 7 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 stolp, kan op voorhand worden geconcludeerd dat van enige overtreding van de Nb-wet, onderdeel soortenbescherming, geen sprake zal zijn. Andere gebouwen lijken op voorhand ook niet geschikt te zijn als vaste rust-of verblijfplaats voor (strikt) beschermde soorten.

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 de nu al geldende archeologische dubbelbestemmingen opnieuw opgenomen (Waarde – Archeologie 3 en 4). 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. Voor Waarde – Archeologie 4 zijn die waarden 2.500 m^2 en 0,4 m. 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 Zandwerven. Dit is een tamelijk rustige weg met een lage verkeerintensiteit. De toename aan verkeer, uitgegaan kan worden van 8,6 mvt/etmaal voor de woning en ca. 6 verkeersbewegingen (in verband met vervoer van en naar de werklocatie voor dagbesteding), gebaseerd op de VNG-publicatie CROW Publicatie Toekomstbestendig parkeren; van parkeerkencijfers naar parkeernormen (publicatie 381, 2018). De Zandwerven 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 bestemmingsplanprocedure 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

7 Juridische regeling

7.1 Inleiding

Het bestemmingsplan omvat een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en de regels vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen kunnen niet los van elkaar worden gezien en dienen te allen tijde in onderlinge samenhang te worden toegepast. De toelichting heeft geen eigen rechtskracht, maar vormt wel een belangrijk onderdeel van het plan.

7.2 De verbeelding

Sinds de Wro in werking is getreden is het digitale bestemmingsplan leidend. De verbeelding bij dit plan is te raadplegen via de website RO Online (ruimtelijkeplannen.nl) en via de gemeentelijke website. Per locatie worden via deze digitale verbeelding alle relevante aspecten op eenvoudige wijze ontsloten.

Op de verbeelding hebben alle binnen het plangebied gelegen gronden een bestemming gekregen. Als uitgangspunt geldt daarbij dat de bestemming overeenstemt met het bestaande gebruik van de betreffende gronden.
Binnen de bestemmingen zijn op de verbeelding diverse aanduidingen aangegeven. Aanduidingen hebben slechts juridische betekenis voor zover deze daaraan in de regels is toegekend. Een aantal aanduidingen heeft geen enkele juridische betekenis en is uitsluitend op de verbeelding aangegeven ten behoeve van de leesbaarheid van de verbeelding (bijvoorbeeld topografische gegevens en de gemeentegrens). Deze aanduidingen worden daarom verklaringen genoemd.

Naast bestemmingen en aanduidingen komen op de verbeelding zogenaamde zones voor. Deze zones zijn gebiedsaanduidingen en ze geven gebieden aan waarbinnen bijzondere beperkende en/of aanvullende regels gelden ten behoeve van de bescherming van een specifiek belang of een specifieke waarde. Zones vallen niet samen met bestemmingen, maar liggen over (een gedeelte van) één of meer bestemmingen heen.

7.3 De regels

De planregels zijn verdeeld over 4 hoofdstukken:

1. Inleidende regels.
In dit hoofdstuk worden begrippen verklaard die in de planregels worden gebruikt (artikel 1). Dit gebeurt om een eenduidige uitleg en toepassing van de planregels te waarborgen. Ook is bepaald de wijze waarop gemeten moet worden bij het toepassen van de planregels (artikel 2).

2. Bestemmingsregels.
In het tweede hoofdstuk zijn de regels van de bestemmingen opgenomen. Dit gebeurt in alfabetische volgorde. Per bestemming is het toegestane gebruik geregeld en zijn bouwregels opgenomen. Ook de dubbelbestemmingen zijn in dit hoofdstuk opgenomen. Die staan, ook in alfabetische volgorde, achter de bestemmingsregels.
Ieder artikel kent een vaste opzet. Eerst wordt het toegestane gebruik geformuleerd in de bestemmingsomschrijving. Vervolgens zijn de bouwregels opgenomen. Aansluitend volgen afwijkingsbevoegdheden met betrekking tot de bouw- en/of gebruiksregels. Ten slotte zijn eventuele wijzigingsbevoegdheden opgenomen.
Belangrijk om te vermelden is dat naast de bestemmingsregels ook in andere artikelen relevante informatie staat die mede gelezen en geïnterpreteerd moeten worden. Alleen zo ontstaat een volledig beeld te verkrijgen van hetgeen is geregeld.

3. Algemene regels.
In dit hoofdstuk zijn regels opgenomen met een algemeen karakter. Ze gelden dus voor het hele plan. Het zijn achtereenvolgens een anti-dubbeltelregel, algemene bouwregels, algemene gebruiksregels, algemene afwijkingsregels en algemene wijzigingsregels.

In de algemene bouwregels zijn bepalingen opgenomen voor afwijkende bestaande maatvoering. Dit geldt ook voor de algemene gebruiksregels v.w.b. “aan huis verbonden beroeps- en bedrijfsactiviteiten”.

4. Overgangs- en slotregels. In het laatste hoofdstuk zijn respectievelijk overgangsregels en een slotregel opgenomen. Hoewel het hier in wezen ook algemene regels betreft, zijn deze vanwege hun meer bijzondere karakter in een apart hoofdstuk opgenomen.

7.4 Opbouw regeling per bestemming

Om recht te doen aan het uitgangspunt dat het plan niet meer dient te regelen dan noodzakelijk is, kent het plan een beperkt aantal bestemmingen. Ook de bijbehorende bouw- en gebruiksregels zijn waar mogelijk beperkt in aantal en in mate van gedetailleerdheid. De regels hebben voor elke bestemming dezelfde opbouw met achtereenvolgens, voor zover aanwezig, de volgende leden:
1 bestemmingsomschrijving;
2 bouwregels;
3 nadere eisen;
4 afwijken van de bouwregels;
5 specifieke gebruiksregels;
6 afwijken van de gebruiksregels;
7 omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
8 omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk;
9 wijzigingsbevoegdheid.

Centraal staat de bestemmingsomschrijving. Daarin worden limitatief de functies en waarden genoemd, die binnen de bestemming zijn toegestaan respectievelijk worden beschermd. In een aantal gevallen geeft de bestemmingsomschrijving daarbij nog een nadere beperking in de vorm van een bestemmingscategorie of bijvoorbeeld een gebiedsbegrenzing, een maximale oppervlakte- of inhoudsmaat dan wel een beperking tot de bestaande bebouwing.

De bouwregels zijn direct aan de bestemmingsomschrijving gerelateerd. Ook de gebruiksregels zijn gerelateerd aan de bestemmingsomschrijving, zij het dat deze regels zijn opgenomen in de algemene gebruiksregels in hoofdstuk 3. Hierin is bepaald dat het verboden is de onbebouwde grond en/of de daarop aanwezige bouwwerken te gebruiken op een wijze of tot een doel in strijd met het in het plan bepaalde. Bedoeld wordt een gebruik in strijd met de bestemmingsomschrijving.

De afwijking van gebruiks- of bouwregels en wijzigingsregels geven burgemeester en wethouders bevoegdheden om onder voorwaarden een afwijking van een regel toe te staan dan wel onder voorwaarden het plan te wijzigen.

Wet algemene bepalingen omgevingsrecht
Op 1 oktober 2010 is de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) in werking getreden. Het doel van deze wet is om te komen tot een samenhangende beoordeling in één procedure van verschillende activiteiten die invloed hebben op de fysieke leefomgeving. De Wabo heeft tot gevolg dat verschillende vergunningen worden verleend in één besluit, de omgevingsvergunning. Ook de thans in de Wet ruimtelijke ordening opgenomen vergunningen en ontheffingen vallen onder de Wabo.
Voor het bestemmingsplan heeft dit gevolgen voor de gebruikte terminologie. Termen als ‘bouwvergunning’, ‘aanlegvergunning’, ‘sloopvergunning’ en ‘ontheffing’ zijn vervangen door ‘omgevingsvergunning ten behoeve van…’.

Flexibiliteitsbepalingen
Zoals uit het voorgaande al bleek, zijn in de regels verschillende afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden opgenomen voor burgemeester en wethouders. Indien één van deze bevoegdheden wordt gebruikt, zal een (belangen)afweging moeten plaatsvinden. Het gaat immers om de toepassing van bevoegdheden voor het gemeentebestuur. Dat wil zeggen, dat de geboden afwijkingsmogelijkheden *mogen* worden gebruikt, maar dat er ook voor kan worden gekozen *geen* gebruik te maken van de bevoegdheid. Dit laatste houdt in dat een eventueel verzoek om toepassing te geven aan een bevoegdheid wordt afgewezen. Teneinde richting te geven aan de (belangen)afweging, zijn bij elke afwijkings- of wijzigingsbevoegdheid een of meerdere afwegingscriteria/voorwaarden opgenomen.

De individuele belangen van de betrokkenen, de betrokken waarden en het algemene belang zullen tegen elkaar moeten worden afgewogen. Een enkele keer is bepaald dat door de verzoeker of door burgemeester en wethouders het één en ander moet worden aangetoond. Wanneer iets voldoende is aangetoond is het aan burgemeester en wethouders om een verzoek te beoordelen. In enkele gevallen wordt het advies van een onafhankelijk deskundige verlangd.

De bevoegdheden zijn concreet begrensd, om duidelijk te maken waar de scheiding ligt tussen de bevoegdheid van burgemeester en wethouders en de gemeenteraad.

Deze begrenzing is uitgedrukt in bijvoorbeeld een maximale oppervlakte, inhoud, enz. Bij de toepassing van de bevoegdheid wordt niet standaard de maximale ruimte geboden, maar vindt maatwerk plaats waarbij de concrete situatie ter plekke, in relatie tot het verzoek, bepalend is.

Algemene toelichting op het begrip "Bouwperceel"
In enkele bestemmingen worden de bouwmogelijkheden gerelateerd aan het bouwperceel. Bijvoorbeeld een maximaal percentage van het bouwperceel dat bebouwd mag worden met aan-, uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen. Onder bouwperceel wordt verstaan een aaneengesloten stuk grond, waarop krachtens het plan zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten. In veel gevallen zal de bouwperceelsgrens gelijk zijn aan de erfgrens en/of bestemmingsgrens. Maar hierop zijn uitzonderingen denkbaar, bijvoorbeeld in het geval dat een persoon een stuk snippergroen van de gemeente verwerft. Dit stuk grond, nu bestemd als groen, maakt geen onderdeel uit van het bouwperceel, immers er is geen bebouwing toegestaan. Dit stuk grond wordt dus ook niet beschouwd in het bepalen van de afstand tot de zijdelingse bouwperceelsgrens.

7.5 De bestemmingen

<u>Hoofdbestemmingen</u>
Het bestemmingsplan kent de volgende (hoofd-)bestemmingen:

Artikel 3: Agrarisch
Het deel dat in het huidige bestemmingsplan voorzien is van een agrarisch bouwvlak, maar in dit plan niet als Wonen is bestemd, is tevens opgenomen in dit bestemmingsplan, maar zonder bouwvlak. Hiermee wordt voorkomen dat er alsnog agrarische bedrijfsbebouwing en/of een agrarische bedrijfswoning kan worden gebouwd.

Artikel 5: Wonen
Zowel de voormalige bedrijfswoning als de bestaande bedrijfsgebouwen hebben een bestemming Wonen gekregen en zijn van een bouwvlak voorzien. In de regels is geregeld dat hoofdgebouwen uitsluiten binnen een bouwvlak opgericht mogen worden. Tevens is op de verbeelding de maximale goot- en geregeld. Een aanduiding voor de stolp/ karakteristieke met bijbehorende is opnieuw opgenomen, conform het geldende bestemmingsplan. Tevens is met een aanduiding zorgboerderij geregeld dat zorgappartementen zijn toegestaan. De beoogde loopstal is ook aangeduid (en mag alleen daar aanwezig zijn en gebruikt worden het stallen van voor vee).

<u>Dubbelbestemmingen</u>

Artikel 6: Waarde - Aardkundig
Het bestemmingsplan kent ten eerste de dubbelbestemming: Waarde – Aardkundig, conform het geldende bestemmingsplan. Deze is bedoeld om ter plaatse de mogelijk aanwezige aardkundige waarden te beschermen.

Artikel 7: Waarde-Archeologie 3 en 4

Het bestemmingsplan kent ten slotte de bestemmingen ‘Waarde-Archeologie 3 en 4, conform het geldende bestemmingsplan. Deze heeft tot doel om eventueel aanwezige archeologische relicten te beschermen.