De Weere - Driestedenweg 4

Opmeer

bestemmingsplan

identificatie

identificatiecode:

NL.IMRO.0432.BPDriestedenweg4-VA01

projectnummer:

20200026

opdrachtleider:

planstatus

datum:	status:
26-02-2020	concept voorontwerp
16-09-2020	ontwerp
01-04-2021	vastgesteld

Inhoudsopgave

Toelichting 5

Hoofdstuk 1 Inleiding 7
1.1 Aanleiding 7
1.2 Het plangebied 7
1.3 Geldend bestemmingsplan 8
1.4 Leeswijzer 10

Hoofdstuk 2 Plangebied 11
2.1 Huidige situatie 11
2.2 Toekomstige situatie 15

Hoofdstuk 3 Beleidskader 17
3.1 Rijksbeleid 17
3.2 Provinciaal beleid 17
3.3 Gemeentelijk beleid 18

Hoofdstuk 4 Milieu en Waarden 21
4.1 Vormvrije m.e.r.-beoordeling 21
4.2 Verkeer en parkeren 21
4.3 Wegverkeerslawaai 22
4.4 Bodem 22
4.5 Externe Veiligheid 23
4.6 Bedrijven en milieuzonering 23
4.7 Water 24
4.8 Luchtkwaliteit 24
4.9 Ecologie 25
4.10 Archeologie, cultuurhistorie en aardkundige waarden 27
4.11 Kabels, leidingen en straalpaden 28
4.12 Duurzaamheid 28
4.13 Spuitzone bestrijdingsmiddelen 29

Hoofdstuk 5 Juridische planopzet 31
5.1 Opzet in bestemmingen 31
5.2 De regels 31

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid 33
6.1 Economische uitvoerbaarheid en grondexploitatie 33
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 33

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

In het bebouwingslint van de Driestedenweg 4, midden in de kern van De Weere, ligt een voormalig agrarisch bedrijf. De bedrijfsvoering van het bedrijf is in 1999 beëindigd.

Bij de gemeente Opmeer is het verzoek ingediend om de bedrijfswoning in de stolpboerderij te mogen gebruiken zonder de aanwezigheid van een agrarisch bedrijf. Tevens is de initiatiefnemer voornemens om een aantal voormalige agrarische gebouwen te slopen dan wel te verplaatsen. Tot slot blijft de functie caravanstalling in de gewenste situatie behouden. Deze vindt plaats in de gebouwen achter de percelen 6 en 8.

Het gewenste gebruik is niet mogelijk op basis van het geldende bestemmingsplan 'Aartswoud, De Weere en De Gouwe' van de gemeente Opmeer. De gemeente heeft aangegeven aan het verzoek te willen meewerken. Hiervoor is het opstellen van een nieuw bestemmingsplan noodzakelijk. Voorliggend bestemmingsplan voorziet hierin.

1.2 Het plangebied

Het plangebied ligt aan de oostzijde van de Driestedenweg in De Weere. De begrenzing is afgestemd op basis van het perceel kadastraal bekend gemeente Opmeer sectie W, nummers 234 (gedeeltelijk), 235 (gedeeltelijk) en 294. In figuur 1.1 is de ligging van het plangebied op een luchtfoto weergegeven.



Figuur 1.1. Ligging van het plangebied (bron: GeoWeb)

1.3 Geldend bestemmingsplan

Het plangebied is planologisch geregeld in het bestemmingsplan 'Aartswoud, De Weere en De Gouwe' en is vastgesteld in april 2006 en onherroepelijk geworden op 9 april 2008. Het perceel heeft de bestemmingen 'Agrarisch - Bedrijf', 'Waarde - Archeologie 2 en 3' en 'Waarde - Aardkundig'.

Binnen de bestemming 'Agrarisch - Bedrijf' is een agrarisch bedrijf toegestaan. De bebouwing dient binnen het aangegeven bouwvlak gebouwd te worden. Binnen de bestemming 'Agrarisch - Bedrijf' zijn bedrijfswoningen toegestaan. Het gebruik van deze woningen voor regulier woongebruik is niet toegestaan. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - stolp' dienen de bedrijfswoningen gebouwd te zijn in de vorm van een stolp. Binnen het plangebied is deze aanduiding ter plaatse van de bestaande stolp opgenomen.

Ontwerp bestemmingsplan Herziening Aartswoud, De Weere en De Gouwe 2018

Op dit moment ligt het ontwerp bestemmingsplan *Herziening Aartswoud, De Weere en De Gouwe 2018* ter inzage. Dit bestemmingplan betreft een herziening van het huidige bestemmingsplan. In dit bestemmingsplan kent het plangebied ook de bestemmingen 'Agrarisch - Bedrijf', 'Waarde - Archeologie 2 en 3' en 'Waarde - Aardkundig'. Tevens is voor het plangebied de functieaanduiding 'caravanstalling'

van toepassing en heeft de stolpboerderij de bouwaanduiding ‘specifieke bouwaanduiding – stolp’. Het gehele plangebied heeft tot slot de gebiedsaanduidingen ‘milieuzone - stiltegebied’ én 'overige zone - weidevogelgebied'. Een uitsnede van dit bestemmingsplan is weergeven in figuur 1.2.

Het in gebruik nemen van de stolp als burgerwoning is op basis van de geldende planologische regeling niet mogelijk. In het bestemmingsplan is geen mogelijkheid opgenomen om het gewenste gebruik middels een wijzigingsbevoegdheid of een binneplanse afwijking mogelijk te maken. Derhalve is een nieuw bestemmingsplan nodig. Dit bestemmingsplan dient hiervoor.



Figuur 1.2. Uitsnede Ontwerp bestemmingsplan Herziening Aartswoud, De Weere en De Gouwe 2018 (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

Paraplubestemmingsplan Parkeren

Voor de gehele gemeente Opmeer is een paraplubestemmingsplan op 20 september 2018 vastgesteld. In dit parapluplan is een parkeerregeling voor de gemeente Opmeer opgenomen. Deze regeling is als een paraplu over de geldende bestemmingsplannen gelegd. Er is als het ware een laag aan de betreffende bestemmingsplannen toegevoegd. De regels uit dit parapluplan worden in het nieuw op te stellen bestemmingsplan overgenomen.

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 volgt een beschrijving van de bestaande- en gewenste situatie. In hoofdstuk 3 van deze toelichting worden de relevante beleidskaders beschreven. Hoofdstuk 4 bevat de uitkomsten van de in het kader van dit bestemmingsplan uitgevoerde onderzoeken in relatie tot de mogelijkheden die het plan biedt. In hoofdstuk 5 is een toelichting gegeven op de opzet van de planregels, welke in samenhang met de verbeelding het juridische deel van het bestemmingsplan vormen. Tot slot is in hoofdstuk 6 uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan opgenomen, verdeeld in de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid.

Hoofdstuk 2 Plangebied

In dit hoofdstuk staat een beschrijving van de huidige en gewenste situatie in het plangebied. De huidige situatie is van belang omdat de gewenste bebouwing daarin goed ingepast moet worden. De gewenste situatie is het belangrijkste uitgangspunt voor dit bestemmingsplan en wordt om die reden toegelicht.

2.1 Huidige situatie

2.1.1 Het plangebied

Het plangebied was voorheen in gebruik door een agrarisch bedrijf. De bedrijfsvoering hiervan is beëindigd. Een luchtfoto van de huidige situatie is weergeven in figuur 2.1.

Aan de voorzijde van het gebied staat de bedrijfswoning in de vorm van een karakteristieke stolp bij het voormalige bedrijf. Achter de stolp staat de voormalige bedrijfsbebouwing. Een situatietekening van de huidige situatie is weergeven in figuur 2.2. Een aanzicht op de stolp is weergeven in figuur 2.3.

Het erf is al lange tijd niet meer in gebruik en heeft om die reden een verpauperd beeld gekregen. Een impressie van de huidige situatie is weergeven in figuur 2.4 en 2.5.

Vanuit het open landschap is zicht op deze bebouwing. Alleen aan de straatzijde is sprake van opgaande beplanting. Vanaf de openbare weg is het zicht op de bestaande bedrijfsbebouwing dan ook beperkt. Aan de zuidzijde van het plangebied loopt een karakteristieke watergang. In het geldende bestemmingsplan is deze bestemd middels de bestemming 'Water'. De watergang maakt geen uit van dit bestemmingsplan. Aan de watergang worden geen ingrepen voorgesteld.



Figuur 2.1 Luchtfoto bestaande situatie



Figuur 2.2 Situatietekening bestaande situatie



Figuur 2.3 Vooraanzicht op de stolp



Figuur 2.4 Huidige situatie achtererf



Figuur 2.5 Huidige situatie achtererf

2.1.2 Het landschap

Het plangebied ligt in het zeekleilandschap. Dit landschap bestaat uit een over het algemeen open, agrarisch gebied, met langgerekte, parallel aan elkaar gelegen linten van woonbebouwing en agrarische bebouwing. Op enkele plaatsen is het landschap besloten van karakter door de aanwezigheid van singelbeplanting rond de boerderijen en fruitkwekerijen. Hoewel het reliëf niet erg groot is, hebben de kavels een enigszins bolle ligging. De linten van de bebouwing en beplanting langs de wegen begrenzen de verschillende ruimten in het gebied.

2.1.3 De directe omgeving

De Weere is een historisch lintdorp en als stolpenstructuur 'Westfries lint' in de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie, 2018 opgenomen. De stolpboerderij op het plangebied maakt samen met de omliggende stolpboerderijen onderdeel uit van de stolpenstructuur. De stolpen staan aan het meanderende lint op de kop van langgerekte kavels die meestal zijn omgeven door sloten. Het stolpenlint De Weere heeft een open landschap aan beide zijden van het lint.

2.2 Toekomstige situatie

Het initiatief bestaat uit het in gebruik nemen van de bestaande stolp ten behoeve van een huishouden zonder de aanwezigheid van een agrarisch bedrijf. Tot slot blijft de functie caravanstalling in de gewenste situatie behouden. Deze vindt plaats in de gebouwen achter de percelen 6 en 8. Een situatietekening van de gewenste situatie is weergeven in figuur 2.6.

Het voornemen bestaat uit het splitsen van het perceel zoals in figuur 2.6 met de stippellijn is aangeven. Om het toekomstige erf toegankelijk te maken zal de bomenrij aan de rechterzijde van de boerderij verwijderd worden ten behoeve van de aanleg van een oprit. Het voormalige melklokaal, het kippenhok, de aanbouwen aan de schuur en vijzelberg en de schuur gelegen op de toekomstige erfgrens van het perceel zullen worden gesaneerd om de ruimtelijke kwaliteit op het erf te verbeteren. De schuur uit de ontstaansperiode van de boerderij zal behouden en verplaatst worden naar de linkerzijde van het achtererf om het oorspronkelijke agrarische ensemble in tact te laten en een zichtlijn te creëren

over de toekomstige oprit naar het achtergelegen open weidelandschap. Tevens zal de vijzel behouden en verplaats worden naar het achtererf. De stolpboerderij blijft behouden en wordt gerenoveerd.



Figuur 2.6 Toekomstige inrichting plangebied

Hoofdstuk 3 Beleidskader

Het is van belang dat de gewenste ontwikkeling in het plangebied voldoet aan de relevante beleidskaders. Dit zijn beleidskaders op rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau. In dit hoofdstuk wordt het relevante beleid beschreven en wordt of en hoe het beleid invloed heeft op de gewenste ontwikkeling en de regeling in dit bestemmingsplan.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 door de minister vastgesteld. Met de Structuurvisie zet het kabinet het roer om in het nationale ruimtelijke beleid. Om de verantwoordelijkheden te leggen waar deze het beste passen, brengt het Rijk de ruimtelijke ordening meer over aan gemeenten en provincies. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 14 nationale belangen. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 14 belangen hebben decentrale overheden beleidsruimte voor het faciliteren van ontwikkelingen.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) stelt regels omtrent de 14 aangewezen nationale belangen zoals genoemd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). Dit plan raakt geen rijksbelangen uit het Barro.

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

In de SVIR is ook 'de ladder voor duurzame verstedelijking' geïntroduceerd. De ladder is ook als procesvereiste opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Dat betekent dat overheden nieuwe stedelijke ontwikkelingen moeten motiveren met oog voor de onderliggende vraag in de regio en de beschikbare ruimte binnen het bestaande stedelijke gebied.

In dit bestemmingsplan wordt geen stedelijke ontwikkeling mogelijk gemaakt. De functiewijziging is op basis van jurisprudentie geen verstedelijking. Toepassing van de ladder van duurzame verstedelijking is daarom niet aan de orde.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Noord-Holland 2050

Het ruimtelijk beleid van de provincie Noord-Holland is vastgelegd in de Omgevingsvisie Noord-Holland 2050. In de Omgevingsvisie Noord-Holland 2050 geeft de provincie een toekomstbeeld, waaruit het provinciaal belang volgt. Het toekomstbeeld is als volgt gedefinieerd: 'De Provincie Noord-Holland zorgt dat Noord-Holland een mooie, veelzijdige en internationaal concurrerende provincie blijft door in te zetten op klimaatbestendigheid, ruimtelijke kwaliteit en duurzaam ruimtegebruik'.

Om het geschetste toekomstbeeld ruimtelijk te realiseren, heeft de provincie provinciale belangen benoemd. De drie hoofdbelangen (klimaatbestendigheid, ruimtelijke kwaliteit en duurzaam ruimtegebruik) vormen gezamenlijk de ruimtelijke hoofddoelstelling van de Provincie.

De hoofdbelangen uit de Omgevingsvisie Noord-Holland 2050 zijn juridisch vertaald in de Provinciale ruimtelijke verordening. (PRV). De PRV wordt onderstaand besproken.

3.2.2 Provinciale Ruimtelijke Verordening

Het ruimtelijk beleid van de provincie Noord - Holland is vastgelegd in de Provinciale ruimtelijke verordening (geconsolideerde versie 2019). In de PRV is onder andere een regeling opgenomen voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen (waaronder woningbouw) in het landelijk gebied. Dit is in principe niet toegestaan. Wel zijn nieuwe woningen toegestaan wanneer sprake is van functiewijziging.

In artikel 17 lid 1 wordt de mogelijkheid geboden dat de bestaande bebouwing op een voormalig agrarisch bouwperceel, inclusief de agrarische bedrijfswoning(en) en uitgezonderd kassen, wordt gebruikt voor kleinschalige vormen van bijzondere huisvesting, werken, recreatie, gebruiksgerichte paardenhouderij of zorgfuncties. Hierbij geldt als voorwaarde dat sprake is van volledige beëindiging van het agrarisch bedrijf, er sprake is van een goed woon- en leefklimaat, buitenopslag niet is toegestaan, de functie aantoonbaar geen onevenredige verkeersaantrekkende werking heeft en er sprake is van een acceptabele verkeerssituatie en sprake is van een goede parkeersituatie.

In artikel 17 lid 2 wordt de mogelijkheid geboden om een voormalige agrarische bedrijfswoning te wijzigen naar een burgerwoning. Voorwaarde is dat de burgerwoning wordt gesitueerd in de voormalige agrarische bedrijfswoning. Ook mag de karakteristieke boerderij worden gesplitst (lid 3), indien geen afbreuk wordt gedaan aan het oorspronkelijke karakter van de bebouwing.

Onderhavig project voorziet in het in gebruik nemen van een karakteristieke stolpboerderij ten behoeve van een burgerwoning. Het oorspronkelijke karakter van de bebouwing blijft behouden. Er is slechts sprake van een inpandige verbouwing. Daarnaast is de oorspronkelijke agrarische bedrijfsvoering reeds beëindigd. Hoofdstuk 4 gaat nader in op de milieusituatie. Geconcludeerd wordt dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat én dat bedrijven niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt.

De ontwikkeling is tevens in overeenstemming met de ruimtelijke kwaliteitseis uit artikel 15. Dit bestemmingsplan stelt namelijk een perceelsgebonden ontwikkeling voor waarbij het perceel ongewijzigd blijft. Dit houdt in dat de kernkwaliteiten van de verschillende landschapstypen, aardkundige waarden en (dorps)structuur worden gerespecteerd. Er wordt dan ook geen afbreuk aan de kwaliteiten van de omgeving gedaan.

Met het oog hierop is de voorgenomen ontwikkeling niet in strijd met het provinciaal beleid.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie Opmeer 2025 (2012)

In de lintbebouwing in de gemeente worden geen nieuwe ontwikkelingen voorgestaan. Als uitzondering hierop gelden kleinschalige initiatieven in de bestaande bebouwing op basis van de ruimte-voor-ruimte regeling (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.

De gemeente heeft de ambitie om stolpen te behouden. Voor zover de stolpen nog een agrarische functie hebben, kan het provinciale beleid voor Vrijkomende Agrarische Bebouwing (VAB) worden toegepast met behoud van de stolp.

Dit bestemmingsplan voorziet in het toepassen van de Vrijkomende Agrarische Bebouwing (VAB) beleid van de provincie. De ontwikkeling is daarmee passend binnen de structuurvisie Opmeer 2025.

Hoofdstuk 4 Milieu en Waarden

De milieukwaliteit vormt een belangrijke afweging bij het toestaan van ruimtelijke ontwikkelingen. In dit hoofdstuk wordt onderzocht welke milieufactoren in het plangebied een rol spelen en welke randvoorwaarden van belang zijn voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

4.1 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Bij het doorlopen van een ruimtelijke procedure moet rekening worden gehouden met mogelijke verplichtingen op grond van het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.). Daarin is vastgelegd wanneer een milieueffectrapport (MER) of een mer-beoordelingsnotitie moet worden opgesteld. In bijlage C en D van het Besluit m.e.r. is aangegeven welke activiteiten in het kader van het ruimtelijke plan planmer-plichtig (bijlage C en D), projectmer-plichtig (bijlage C) of mer-beoordelingsplichtig (bijlage D) zijn. Voor deze activiteiten zijn in het Besluit m.e.r. drempelwaarden opgenomen.

In bijlage D van het Besluit m.e.r. (D11.2) is de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject opgenomen. Qua oppervlakte ligt de drempelwaarde op 100 hectare. Ten aanzien van woningen ligt de drempelwaarde op een aaneengesloten gebied met 2.000 of meer woningen.

Met dit bestemmingsplan wordt ten opzichte van de huidige planologische regeling geen extra bebouwingsmogelijkheid mogelijk gemaakt. Er is slechts sprake van een functiewijziging waarbij de agrarische bestemming gewijzigd wordt in een woonbestemming. De woning wordt ontsloten op de bestaande Driestedenweg. Hiervoor hoeven geen andere ontwikkelingen plaats te vinden, zoals de aanleg van nieuwe infrastructuur. Daarnaast is slechts sprake van een perceelsgebonden ontwikkeling die geen relatie heeft met andere percelen of andere functies in de omgeving, waarbij geen sprake is van een complex project, waar meerdere woningen, winkels of bedrijven worden gevestigd dan wel op stedelijke voorzieningen die een betekenis hebben voor de hele stad of een stadswijk. Er is dan ook geen sprake van een stedelijke ontwikkelingsproject.

Daarnaast blijkt uit de beoordeling in de hierna beschreven paragrafen dat gelet op de kenmerken van het project, de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële effecten geen belangrijke negatieve milieugevolgen zullen optreden. Er is dan ook geen aanleiding voor het doorlopen van een m.e.r.-procedure.

4.2 Verkeer en parkeren

De ontsluiting van het plangebied vindt plaats via de Driestedenweg. Deze weg heeft ruim voldoende capaciteit voor de verkeersafwikkeling van één woning. Als gevolg van de ontwikkeling wijzigt de verkeersgeneratie van het plangebied. In de voormalige situatie trok het agrarisch bedrijf met de bedrijfswoning relatief veel vrachtverkeer aan. In de toekomstige situatie wordt de verkeersgeneratie voornamelijk gegenereerd door personenauto's. In de toekomstige situatie neemt de verkeersgeneratie van het plangebied dan ook af.

Uitgangspunt is dat parkeren op eigen erf opgelost wordt. Het gemeentelijk parkeerbeleid is vastgelegd de Nota Parkeernormen gemeente Opmeer 2016. Op basis van dit beleid geldt een parkeernorm van 2 parkeerplaatsen per woningen. In het plangebied is voldoende ruimte om te voorzien in voldoende parkeergelegenheid. Zodoende wordt aan de parkeernormen voldaan.

Conclusie
Het aspect verkeer en parkeren leidt niet tot belemmeringen voor de uitvoeringen van de beoogde ontwikkelingen die dit bestemmingsplan mogelijk maakt.

4.3 Wegverkeerslawaai

Ten aanzien van geluidshinder is de Wet geluidhinder (Wgh) van kracht. Doel van deze wet is het terugdringen van hinder als gevolg van geluid en het voorkomen van een toename van geluidshinder in de toekomst. Voor het onderhavige plan is alleen geluidshinder als gevolg van wegverkeerslawaai van belang. In de wet is bepaald dat elke weg in principe een zone heeft, waar aandacht aan geluidshinder moet worden besteed. De Wgh onderscheidt geluidsgevoelige objecten enerzijds en niet-geluidsgevoelige objecten anderzijds. De Wgh stelt dat op de gevels van geluidsgevoelige objecten voldaan moet worden aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB.

Op basis van art. 76 lid 3 Wgh hoeft de geluidsbelasting van een aanwezige weg (waar geen wijzigingen optreden) op bestaande woningen niet getoetst te worden aan de grenswaarden. Het uitvoeren van een geluidsonderzoek is daarom niet noodzakelijk.

Conclusie
Vanuit de Wgh zijn er geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling.

4.4 Bodem

Met het oog op een goede ruimtelijke ordening, moet in geval van ruimtelijke ontwikkelingen worden aangetoond dat de bodem geschikt is voor het beoogde functiegebruik. Uitgangspunt ten aanzien van de bodemkwaliteit is dat deze bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen zodanig goed moet zijn dat er geen risico's voor de volksgezondheid bestaan bij het gebruik van het plangebied.

Verdachte plekken met betrekking tot de kwaliteit van de bodem dienen in het kader van de Wet bodembescherming bij ruimtelijke plannen te worden gesignaleerd vanuit een goede ruimtelijke ordening. De functiewijziging vindt plaats op de gronden van een bestaande bedrijfswoning. Het is niet aannemelijk dat deze gronden door het huidige gebruik verontreinigd zijn. Zekerheidshalve zijn gegevens opgevraagd uit het bodeminformatiesysteem van de ODNHN. In het bodeminformatiesysteem is een verkennend bodemonderzoek uit 1994 bekend. Deze is als bijlage 1 toegevoegd.
De conclusie uit dit onderzoek luidt: 'Gezien de resultaten van het onderzoek wordt geconcludeerd dat de voor de onderzoekslocatie opgestelde hypothese "niet verdachte locatie" strikt genomen niet juist is. Het relatief lage gehalte van de gevonden verontreiniging met zink in het grondwater is echter geen aanleiding tot het verrichten van aanvullend onderzoek. Op basis van de uitkomsten van het onderzoek behoeven er milieuhygiënisch geen beperkingen te worden gesteld aan het toekomstige gebruik van het terrein als schuur'.

Verder hebben er op het terrein geen verontreinigde activiteiten plaatsgevonden waardoor de gronden verontreinigd zouden kunnen worden. Ook zijn hier geen bodembedreigende bronlocaties aanwezig geweest.

De resultaten van het uitgevoerde (historische) bodemonderzoek en gezien het feit dat er geen activiteiten of bronlocaties op de locatie aanwezig zijn, kan geconcludeerd worden dat er milieu

hygiënisch geen beperkingen zijn aan het toekomstige gebruik van het plangebied. Een nader bodemonderzoek is voor het bestemmingsplan niet noodzakelijk. Mocht er in de toekomst sprake zijn van fysieke bouwingrepen in de stolp en/of andere gebouwen dan dient in dit kader een verkennend bodemonderzoek voorgelegd te worden.

Tot slot is voor de functiewijziging een asbestonderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is als bijlage 2 toegevoegd. Tijdens de asbestinventarisatie is geen asbesthoudend materiaal aangetroffen dat buiten het toepassingsgebied van deze regeling valt.

4.5 Externe Veiligheid

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's die ontstaan voor de omgeving bij het gebruik, de opslag en het vervoer van gevaarlijke stoffen, zoals vuurwerk, LPG en munitie.

Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het beperken van de risico's voor de burger door bovengenoemde activiteiten. Hiertoe zijn risico's gekwantificeerd, namelijk door middel van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Het plaatsgebonden risico (PR) is de berekende kans per jaar, dat een persoon overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval bij een risicobron, aangenomen dat hij op die plaats permanent en onbeschermd verblijft. Het Groepsrisico (GR) is de kans dat een groep mensen overlijdt door een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het GR moet worden gezien als een maat voor maatschappelijke ontwrichting. De normen voor externe veiligheid zijn vastgelegd in onder andere het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), Besluit externe veiligheid transportroutes (BEVT) en het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

In het kader van het aspect externe veiligheid is de risicokaart geraadpleegd. Hieruit blijkt dat in de omgeving van het plangebied geen risicovolle inrichtingen of buisleidingen aanwezig zijn die van invloed kunnen zijn op het plangebied. In het plangebied is daarom sprake van een verantwoord groepsrisico.

Conclusie
Er wordt geconcludeerd dat het aspect externe veiligheid de uitvoering van het plan niet in de weg staat. Een verantwoording van het groepsrisico is niet aan de orde.

4.6 Bedrijven en milieuzonering

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is ruimtelijke afstemming tussen bedrijfsactiviteiten, voorzieningen en gevoelige functies (woningen) noodzakelijk. Bij deze afstemming kan gebruik worden gemaakt van de richtafstanden uit de basiszoneringslijst van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' (2009). Een richtafstand kan worden beschouwd als de afstand waarbij onaanvaardbare milieuhinder als gevolg van bedrijfsactiviteiten redelijkerwijs kan worden uitgesloten. In geval van een gemengd gebied kan worden gewerkt met een verkleinde richtafstand. Een gemengd gebied is een gebied met een sterke tot matige functiemenging. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen, behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied. Hier kan de verhoogde milieubelasting voor geluid de toepassing van kleinere richtafstanden rechtvaardigen.

Op basis van het geldende bestemmingsplan is ten zuiden van het plangebied een akkerbouwbedrijf met een grondgebonden agrarische bedrijfsvoering toegestaan. Een akkerbouwbedrijf behoort tot milieucategorie 2, waarvoor een richtafstand van 10 meter geldt in gemengd gebied. Ter plaatse van de locatie mag de omgeving redelijkerwijs worden aangemerkt als een 'gemengd gebied'. Dit vanwege het feit dat in directe omgeving meerdere (agrarische) bedrijfs- en woonfuncties naast elkaar bestaan. In

dergelijke gevallen mag 'een stapje terug' worden gedaan. Het bedrijf ligt op circa 30 meter. Aan de richtafstand wordt derhalve voldaan. Ook indien er sprake zou zijn van een 'rustig gebied'

Er is sprake van een goede ruimtelijke ordening. Overige (agrarische) bedrijvigheid ligt op voldoende afstand van de woning. De ligging van deze bedrijven werkt daarom eveneens niet belemmerend voor het plan. Daarnaast dienen de bedrijven in de omgeving al rekening te houden met de aanwezige bedrijfswoning. Het gebruik van de woning zal niet wijzigen, dit is en blijft wonen.

Conclusie
Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt, met in achtneming van de overlastreducerende maatregelen, geen belemmering voor het project.

4.7 Water

Van groot belang voor de ruimtelijke ordeningspraktijk is de wettelijk verplichte 'watertoets'. De watertoets kan worden gezien als een procesinstrument dat moet waarborgen dat gevolgen van ruimtelijke ontwikkelingen voor de waterhuishouding meer expliciet worden afgewogen. Belangrijk onderdeel van de watertoets is het vroegtijdig afstemmen van ontwikkelingen met de betrokken waterbeheerder. Het onderhavige plangebied ligt in het beheersgebied van Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK)

Het plan is via de digitale watertoets kenbaar gemaakt bij het HHNK (kenmerk: 20200204-12-22392) (zie bijlage 3). Het plan heeft voor wat betreft waterkwantiteit en waterkwaliteit geen of een geringe invloed op de waterhuishouding. Hierdoor kan de procedure 'Geen waterschapsbelang' worden gevolgd. Opgemerkt wordt dat de woningen worden aangesloten op de bestaande vuilwaterafvoer. Indien nodig zal de capaciteit hiervan worden aangepast.

Verder overleg met Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier is niet nodig. Het hoogheemraadschap geeft een positief wateradvies.

4.8 Luchtkwaliteit

In de Wet milieubeheer zijn normen voor luchtkwaliteit opgenomen. Deze normen zijn bedoeld om de negatieve effecten op de volksgezondheid, als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging, tegen te gaan. Als maatgevend voor de luchtkwaliteit worden de gehalten fijnstof (PM_{10}) en stikstofdioxide (NO_2) gehanteerd.

Volgens de Grootschalige Concentratie- en Depositiekaarten Nederland is er in de directe omgeving van het plangebied sprake van een goede luchtkwaliteit.

Projecten die slechts in zeer beperkte mate bijdragen aan luchtverontreiniging zijn op grond van het besluit 'niet in betekenende mate' (NIBM) vrijgesteld van toetsing aan de grenswaarden. Op grond van de Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen), zijn (onder andere) woningbouwprojecten met minder dan 1.500 woningen vrijgesteld van toetsing.

Er worden niet meer woningen mogelijk gemaakt anders dan op basis van het geldende bestemmingsplan is toegestaan. Daarnaast wordt met dit bestemmingsplan de mogelijkheid om een agrarisch bedrijf te vestigen verwijderd. Het plan draagt daarom niet in betekenende mate bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Van een mogelijke toekomstige extra belemmering ten opzichte van de bestaande planologische situatie is geen sprake. Aanvullend onderzoek naar het aspect luchtkwaliteit is niet noodzakelijk.

Conclusie
Het aspect luchtkwaliteit vormt dan ook geen belemmering voor dit bestemmingsplan.

4.9 Ecologie

Bij elk ruimtelijk plan moet, met het oog op beschermenswaardige natuurwaarden, rekening worden gehouden met de regelgeving op het gebied van gebiedsbescherming en soortenbescherming.

4.9.1 Gebiedsbescherming

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening gehouden worden met de natuurwaarden van de omgeving en met beschermde plant- en diersoorten. Deze zijn geregeld in de Wet natuurbescherming (Wnb). Met de Wnb zijn alle bepalingen met betrekking tot de bescherming van natuurgebieden en dier- en plantensoorten samengebracht in één wet. De Wnb implementeert diverse Europeesrechtelijke regelgeving, zoals de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn in de Nederlandse wetgeving.

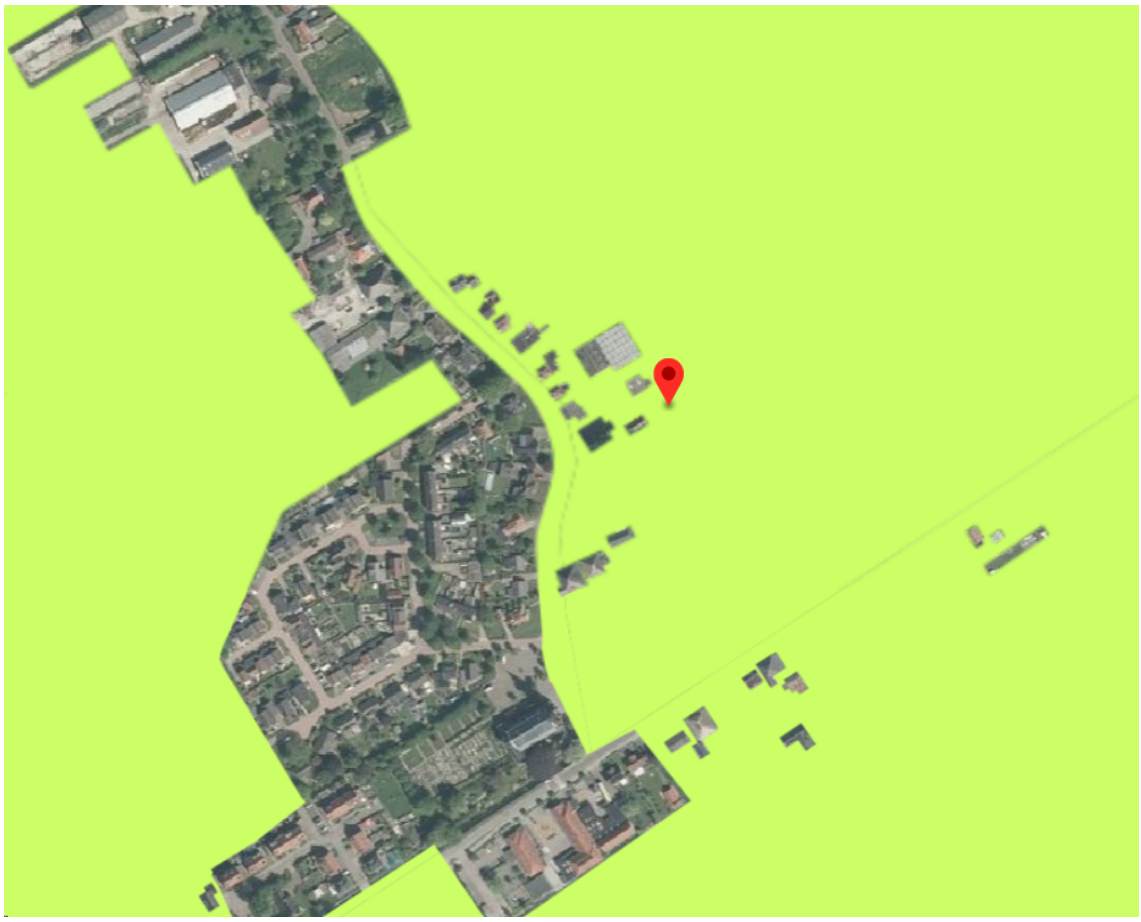
Gebiedsbescherming
De bescherming van Natura 2000-gebieden is geregeld in de Wnb. Indien ontwikkelingen (mogelijk) leiden tot aantasting van de natuurwaarden binnen deze gebieden, moet een vergunning worden aangevraagd. Daarnaast moet rekening worden gehouden met de provinciale bescherming van het Natuur Netwerk Nederland (NNN) en Weidevogelleefgebieden.

Wet natuurbescherming
Het plangebied ligt niet in een beschermd natuurgebied. De dichtstbijzijnde beschermde gebieden liggen op meer dan 7,5 kilometer afstand. Het gaat om het IJsselmeer, Markermeer en IJmeer. Vanwege de relatief grote afstand tot het plangebied, het gebruik van het tussenliggend gebied en de beperkte aard en omvang van de ingreep, kan worden geconcludeerd dat deze Natura 2000-gebieden en de voor deze gebieden aangewezen natuurwaarden buiten de invloedssfeer van de beoogde ingreep liggen. Eventuele negatieve effecten op omliggende Natura 2000-gebieden door stikstofdepositie kunnen worden uitgesloten. Om deze redenen veroorzaken de plannen geen conflict met de Wet Natuurbescherming. Toch is er voor de zekerheid een stikstofonderzoek uitgevoerd (bijlage 4). Hieruit blijkt dat de stikstofdepositie gedurende de aanleg- en exploitatiefase 0,00 mol/ha/jaar. Negatieve effecten als vermesting en verzuring op omliggende Natura 2000-gebieden kunnen dus worden uitgesloten. De eerder vastgestelde conclusie kan dus worden bevestigd.

Natuurnetwerk Nederland (NNN, voorheen EHS) en Weidevogelleefgebied
Het NNN wordt beschermd via het ruimtelijke spoor en is opgenomen in de Provinciale Structuurvisie. Ook de aanduiding Weidevogelleefgebied is opgenomen in de Provinciale Structuurvisie. Ruimtelijke ontwikkelingen, die de wezenlijke kenmerken en waarden van het Natuurnetwerk Nederland en weidevogelleefgebieden aantasten, staat de provincie in beginsel niet toe. De locatie grenst niet aan het NNN.

Tot slot ligt het plangebied in een weidevogelgebied. Deze worden door de provincie beschermd. Uit een aantal onderzoeken blijkt dat behalve het beheer, de afwezigheid van opgaande begroeiing en gunstige omgevingscondities, de afwezigheid van bebouwing in hoge mate bepalend is voor het succes van weidevogelpopulaties. Zodoende is het onwenselijk dat in nieuwe ruimtelijke plannen nieuwe bebouwingsmogelijkheden worden toegekend in open gebieden. Dit bestemmingsplan voorziet in de sloop van agrarische gebouwen en het verplaatsen van enkele gebouwen. De nieuwe locatie van de gebouwen vinden plaats op gronden waar op basis van het geldende bestemmingsplan reeds bebouwing is toegestaan. De locatie is in de huidige situatie ook ongeschikt als leefgebied voor weidevogels. De gronden werden namelijk intensief gebruikt ten behoeve van de agrarische bedrijfsvoering. De ingreep gaat dan ook niet gepaard met een ontwikkeling die tot (netto) verstoring van het weidevogelleefgebied leidt. Bovendien is het volgende van belang: De nieuwbouw vindt plaats

binnen het bestemmingsplan aangegeven bouwvlak. Gelet op het voormalige en toekomstige gebruik van het plangebied, de aard omvang van de ontwikkeling kunnen negatieve effecten op het NNN en het Weidevogelleefgebied worden uitgesloten.



Figuur 4.1. Uitsnede kaart NNN en Weidevogelleefgebied structuurvisie 2050 Noord-Holland

4.9.2 Soortenbescherming

Op grond van de Wet natuurbescherming geldt een algemeen verbod voor het verstoren en vernietigen van beschermde plantensoorten, beschermde diersoorten en hun vaste rust- of verblijfplaatsen. Onder voorwaarden is ontheffing van deze verbodsbepalingen mogelijk. Voor soorten die vermeld staan in Bijlage IV van de Habitatrichtlijn en een aantal Rode-Lijst-soorten zijn deze voorwaarden zeer streng.

Een aantal voormalig bedrijfsgebouwen worden gesloopt. Hiervoor is een ecologische quickscan uitgevoerd. De quickscan is als bijlage 5 toegevoegd. In verband met de aanwezigheid van deze algemene broedvogels is het noodzakelijk om werkzaamheden buiten het broedseizoen uit te voeren en/of op een manier te werken dat de vogels niet tot broeden komen (vogelverschrikkers gebruiken). Op deze manier kan worden voorkomen dat verbodsbepalingen van de Wet natuurbescherming worden overtreden. Het voorkomen van verblijfplaatsen van vleermuizen en broedvogels met vaste rust- en verblijfplaatsen wordt uitgesloten. Mogelijk vliegen en foerageren er vleermuizen. Gedurende en na realisatie van de plannen kunnen deze soorten er blijven vliegen en foerageren. Er zijn daarnaast mogelijk algemene nationaal beschermde zoogdieren en amfibieën aanwezig. Voor deze algemene soorten bestaat een algemene vrijstelling. Het voorkomen van overige beschermde soorten wordt uitgesloten. Op grond van bovenstaande analyse worden effecten op beschermde planten- en diersoorten uitgesloten; de ruimtelijke ontwikkeling aan de Driestedenweg 4 te De Weere is niet in strijd met het gestelde binnen de Wet natuurbescherming.

Voor alle soorten blijft de algemene zorgplicht van kracht. Bij verstoring van dieren moeten deze de gelegenheid krijgen te vluchten naar een nieuwe leefomgeving.

Conclusie
Op grond van bovenstaande analyse worden effecten op beschermde gebieden en matig en zwaar beschermde planten- en diersoorten uitgesloten; de plannen zijn niet in strijd met het gestelde binnen de Wet natuurbescherming.

4.10 Archeologie, cultuurhistorie en aardkundige waarden

Bij nieuwe ontwikkelingen is het van belang rekening te houden met aanwezige archeologische en cultuurhistorische waarden. Waar nodig moet in het bestemmingsplan een regeling worden opgenomen om aangetroffen waarden te beschermen.

4.10.1 Archeologie

Per 1 juli 2016 is de Monumentenwet 1988 vervallen. Een deel van de wet is op deze datum overgegaan naar de Erfgoedwet. Voor het geldende bestemmingsplan is het aspect archeologie onderzocht. Hierbij is ook het plangebied beoordeeld. In dit bestemmingsplan worden eventueel aanwezige archeologische waarden beschermd met een dubbelbestemming. Per dubbelbestemming gelden andere ondergrenzen voor wat betreft de oppervlakte en diepte van de verstoring. Voor verstoringen met een beperkt oppervlak of een beperkte verstoringsdiepte, is archeologisch onderzoek niet noodzakelijk.

Voor het ontwerp bestemmingsplan Herziening Aartswoud, De Weere en De Gouwe 2018 is het aspect archeologie ook onderzocht. Hierbij is ook het plangebied beoordeeld. Uit het genoemde bestemmingsplan geldt voor het plangebied een onderzoeksplicht (archeologisch onderzoek) bij ingrepen groter dan 100 m^2 en voor een gedeelte van 500 m^2.

Bij de sloop en het verplaatsen van de agrarische opstallen vinden geen extra grondroerende werkzaamheden plaats, waardoor in het kader van dit bestemmingsplan geen onderzoek nodig is. Wel blijven de dubbelbestemmingen in dit bestemmingsplan van toepassing.

Vanuit het aspect archeologie bestaan geen belemmeringen voor het plan. Wanneer bij de werkzaamheden toch archeologische resten worden aangetroffen, geldt een meldingplicht.

4.10.2 Cultuurhistorie

De rol van cultuurhistorie in de ruimtelijke ordening is de laatste jaren sterk toegenomen. Bij het opstellen van plannen moeten cultuurhistorische waarden tijdig in beeld worden gebracht. Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) stelt in dat verband specifieke eisen aan het opstellen van bestemmingsplannen. Waar mogelijk moeten cultuurhistorische waarden worden behouden of versterkt. Cultuurhistorie is daarmee veelal een sturend onderdeel geworden in de ruimtelijke ordening.

De stolp betreft een gebouw van cultuurhistorische betekenis. In het bestemmingsplan is de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - stolp' op het gebouw van toepassing. Hiermee wordt het behoud van de cultuurhistorische waarden van de bebouwing beschermd. De aanduiding is in dit bestemmingsplan onverkort overgenomen.

Daarnaast kunnen de structuren en kenmerken van het landschap en het dorpslint van De Weere als van cultuurhistorische betekenis worden aangemerkt. Met de perceelsgebonden ontwikkeling worden deze structuren en kenmerken gerespecteerd. Het is niet noodzakelijk om nadere eisen ten aanzien van de bescherming van deze cultuurhistorische waarden te stellen.

Conclusie
Vanuit het omgevingsaspect cultuurhistorie zijn er geen belemmeringen voor het plangebied.

4.10.3 Aardkundige waarden

De provincie Noord-Holland heeft op de kaart behorende bij de structuurvisie en de verordening aardkundig waardevolle gebieden aangegeven. De provincie maakt hierin onderscheid tussen aardkundig waardevolle gebieden en aardkundige monumenten. De aardkundige monumenten worden beschermd op basis van de provinciale Milieuverordening.

De ontwikkeling ligt in een aardkundig waardevol gebied. Op basis van artikel 8 van de verordening dient in de toelichting van een bestemmingsplan aangegeven worden in hoeverre rekening is gehouden met aardkundige waarden. Voor de aardkundige waarden is het belangrijk dat de hoogteverschillen in het landschap behouden blijven. De locatie is in het verleden al vlakgetrokken en hier zijn geen aardkundige waarden meer aanwezig. De verplaatsing van de schuren wordt op een locatie gepositioneerd waar ook geen aardkundige waarde meer zichtbaar zijn.

Conclusie
Dit aspect staat de ontwikkeling dan ook niet in de weg.

4.11 Kabels, leidingen en straalpaden

Bij de uitvoering van ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening worden gehouden met de aanwezigheid van elektriciteit- en communicatiekabels en nutsleidingen in de grond. Hier gelden beperkingen voor ingrepen in de bodem. Daarnaast zijn zones, bijvoorbeeld rondom hoogspanningsverbindingen, straalpaden en radarsystemen van belang. Deze vragen vaak om het beperken van gevoelige functies of van de hoogte van bouwwerken. Voor ruimtelijke plannen zijn alleen de hoofdleidingen van belang. De kleinere, lokale leidingen worden bij de uitvoering door middel van een Klic-melding in kaart gebracht.

In of nabij het plangebied liggen geen kabels en leidingen die een planologische zone hebben.

Conclusie
In en rondom het plangebied zijn geen kabels en leidingen aanwezig die beperkingen opleggen voor het bestemmingsplan.

4.12 Duurzaamheid

Duurzaam bouwen vertaalt zich in de zorg voor het milieu, zoals het energiezuinig bouwen, het bevorderen van zonne-energie, duurzaam materiaal gebruik en gescheiden afvalverwerking. De eisen aan de particuliere woningbouw staan beschreven in het Bouwbesluit. Er zijn geen wettelijke mogelijkheden om deze eisen aan te scherpen. Het is zodoende van belang om reeds in een vroeg stadium duurzaamheid te zien als integraal onderdeel van de nieuwbouw en de duurzaamheidsambities vanuit het gemeentelijk beleid over te brengen aan de initiatiefnemer.

Naarmate een ontwikkeltraject vordert is de kans groot dat economische, organisatorische, juridische of politieke belangen de overhand nemen. Om dit te voorkomen is het raadzaam gedurende het gehele proces de duurzaamheidsambities te bewaken. In deze fase van besluitvorming wordt de initiatiefnemer geadviseerd uit te nodigen voor een overleg waarin vanuit de betrokken partijen de visies op (duurzaamheid van) het project, de aanpak en de rolverdeling kunnen worden afgestemd.
Aangeraden wordt om het Servicepunt Duurzame Energie uit te nodigen als adviseur voor de gemeente. Het Servicepunt Duurzame Energie (www.servicepuntduurzameenergie.nl) is een externe en onafhankelijke partij en hierdoor in staat om de ambities, belangen en mogelijkheden van de verschillende actoren (gemeente, projectontwikkelaar, architect, aannemer, installateur, etc.) helder te

krijgen.

4.13 Spuitzone bestrijdingsmiddelen

Binnen de gemeente is sprake van teelt waarbij gewasbeschermingsmiddelen worden toegepast. De term 'gewasbescherming' heeft betrekking op een veelheid van methoden en middelen die ingezet kunnen worden om planten te beschermen tegen aantasting. Afhankelijk van het gekozen middel, kan dat mogelijk effecten hebben op de gezondheid van omwonenden.

Er gelden in Nederland geen wettelijke bepalingen over minimaal aan te houden afstanden tussen gronden waarop gewassen in de open lucht worden geteeld en nabij gelegen, voor gewasbeschermingsmiddelen gevoelige objecten, zoals woningen met tuinen. Ook de richtafstanden uit de VNG-brochure zijn niet van toepassing op open teelten.

De andere gronden rondom het plangebied hebben de bestemming 'Agrarisch - Cultuurgrond'. De gronden met deze bestemming mogen worden gebruik voor de uitoefening van een agrarisch bedrijf. De teelt van gewassen, zoals bloembollen, is wel toegestaan. Op deze gronden kan daarom gespoten worden met bestrijdingsmiddelen.

Volgens vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, onder meer opgenomen in haar uitspraak van 23 september 2009, ECLI:NL:RVS:2009:BJ8308, wordt een afstand van 50 m tussen gevoelige functies en agrarische bedrijvigheid, waarbij gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt, in het algemeen niet onredelijk geacht. Dit brengt echter niet met zich dat een kortere afstand in een bepaalde situatie niet redelijk zou kunnen zijn, indien aan die afstand een deugdelijke motivering ten grondslag is gelegd.

In de bestaande situatie bevindt zich reeds op de locatie al een bedrijfswoning waar mensen kunnen verblijven en waarmee in de bedrijfsvoering van het agrarische bedrijf rekening moet worden gehouden. Deze situatie verandert niet. De huidige afstand kan daarmee als ten hoogste worden aangehouden.

Hoofdstuk 5 Juridische planopzet

In voorgaande hoofdstukken zijn de uitgangspunten voor de ruimtelijke situatie in het plangebied aangegeven. Deze uitgangspunten zijn getoetst aan de milieu- en omgevingsaspecten. In dit hoofdstuk wordt de inhoud van de bestemmingen (de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden) toegelicht en wordt aangegeven hoe de uitgangspunten hun juridische vertaling in het eigenlijke plan hebben gekregen. De bestemmingen zijn juridisch vastgelegd in de tekst van de regels en op de ruimtelijke verbeelding. De ruimtelijke verbeelding en regels zijn één geheel en niet afzonderlijk leesbaar.

5.1 Opzet in bestemmingen

Het bestemmingsplan is opgezet overeenkomstig de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening. Daarbij hoort een juridische regeling die is opgezet overeenkomstig de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP, 2012). Deze standaard geeft bindende standaarden voor de opbouw van de planregels en de verbeelding (plankaart). Het bestemmingsplan is opgezet conform deze landelijke standaarden.

5.2 De regels

Het bestemmingsplan bestaat uit een set met bestemmingsregels en een digitale verbeelding , vergezeld van deze toelichting. In deze paragraaf volgt een toelichting op de bestemmingsregels en de wijze waarop deze regels zijn vertaald. In de regels wordt zoveel mogelijk qua inhoud en systematiek aangesloten bij de regels van het ontwerp bestemmingsplan *Herziening Aartswoud, De Weere en De Gouwe 2018.*

Bestemmingsregels: enkelbestemmingen

Wonen - Historisch lint
Het toekomstige woonperceel krijgt de bestemming 'Wonen - Historisch lint'. Binnen deze bestemming is het wonen, eventueel in combinatie met een beroep aan huis, mogelijk. Voor de instandhouding en de bescherming van de stolp is de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - stolp' weer van toepassing. De bijbehorende bouwwerken mogen uitsluitend in het achtererfgebied worden gebouwd. Tot slot blijft de functie caravanstalling in de gewenste situatie behouden. Hiervoor is de aanduiding 'caravanstalling' uit het geldende bestemmingsplan overgenomen.

Bestemmingsregels: dubbelbestemmingen

Waarde - Aardkundig
Het plangebied behoort tot het in de verordening aangegeven gebieden met aardkundige waarden. Ter bescherming van deze waarden is in het bestemmingsplan een specifieke regeling opgenomen, namelijk de dubbelbestemming ‘Waarde – Aardkundig’.

Waarde - Archeologie 2 en 3
Uit paragraaf 4.10.1 blijkt dat er sprake is van een archeologische verwachtingswaarde. Deze is

vertaald naar de bestemming 'Waarde - Archeologie 2'. Binnen deze bestemming geldt dat bij ingrepen en voor het bouw van bouwwerken met een oppervlakte groter dan 100 m^2 (voor archeologie 2) en 500 m^2 (voor archeologie 3) en dieper dan 40 centimeter een archeologisch onderzoek nodig is. Uit oogpunt van systematiek wordt deze bestemming opgenomen.

Bestemmingsregels: gebiedsaanduidingen

Milieuzone - stiltegebied
Op gronden ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone - stiltegebied' of op minder dan 30 m van gronden met die aanduiding, mogen nieuwe bedrijfs- en andere activiteiten de geluidsbelasting in het stiltegebied niet wezenlijk nadelig beïnvloeden.

Overige zone - weidevogelgebied
Gronden ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - weidevogelgebied', met uitzondering van agrarische bouwvlakken en niet-agrarische bestemmingsvlakken, dienen tevens ter bescherming en voor de instandhouding van het weidevogelgebied.

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

Wettelijk is bepaald dat de uitvoerbaarheid van het plan aangetoond moet worden. Dit geldt ook voor de maatschappelijke en de economische uitvoerbaarheid. Deze worden in dit hoofdstuk beschreven.

6.1 Economische uitvoerbaarheid en grondexploitatie

Voor de uitvoerbaarheid van het plan is het van belang te weten of het economisch uitvoerbaar is. De economische uitvoerbaarheid wordt enerzijds bepaald door de exploitatie van het plan (financiële haalbaarheid) en anderzijds door de wijze van kostenverhaal van de gemeente (grondexploitatie).

Financiële haalbaarheid
De ontwikkeling betreft een particulier initiatief, waarin de gemeente geen directe financiële rol of belangen heeft. Er zijn voldoende financiële middelen beschikbaar. Daarmee is de financiële haalbaarheid voldoende gewaarborgd.

Grondexploitatie
Doel van de in de Wet ruimtelijke ordening opgenomen grondexploitatieregeling is het bieden van ruimere mogelijkheden voor het kostenverhaal en het creëren van meer sturingsmogelijkheden. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen de publiekrechtelijke weg via een exploitatieplan en de privaatrechtelijke weg in de vorm van overeenkomsten. In het geval van een exploitatieplan kan de gemeente eisen en regels stellen voor de desbetreffende gronden, woningbouwcategorieën en fasering. Bij de privaatrechtelijke weg worden dergelijke afspraken in een (anterieure) overeenkomst vastgelegd.

Het gaat hier niet om een bestemmingsplan dat een ‘aangewezen bouwplan’ mogelijk maakt. De grondexploitatie-regeling uit de Wet ruimtelijke ordening is dan ook niet van toepassing. De noodzakelijke kosten van de gemeente bestaan uit de gebruikelijke kosten voor de planbegeleiding en het voeren van de procedure. Deze kosten worden gedekt uit de legesopbrengsten.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het bestemmingsplan doorloopt de in de Wro opgenomen bestemmingsplanprocedure.

Overleg en inspraak
Op basis van de gemeentelijke inspraakverordening is de mogelijkheid gegeven in te spreken op het voorontwerpbestemmingsplan. Het voorontwerpbestemmingsplan is daartoe zes weken ter inzage gelegd. Tevens is het voorontwerpbestemmingsplan toegezonden aan diverse overleginstanties. Van de gelegenheid tot het indienen van inspraakreacties en overlegreacties is geen gebruik gemaakt. Er zijn geen reacties binnengekomen.

Ontwerpbestemmingsplan
Vervolgens is het ontwerpbestemmingsplan gedurende zes weken ter inzage aangeboden voor zienswijzen (artikel 3.8 Wro). Tijdens deze periode bestond de mogelijkheid voor het indienen van zienswijzen door een ieder. Van deze gelegenheid is geen gebruik gemaakt. Er zijn geen zienswijzen

ingediend. Wel heeft een ambtshalve wijziging plaatsgevonden in de regels en op de verbeelding.

Vaststelling en beroep
Het bestemmingsplan is vervolgens door de gemeenteraad vastgesteld. Uiteindelijk is tegen het bestemmingsplan beroep mogelijk bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.