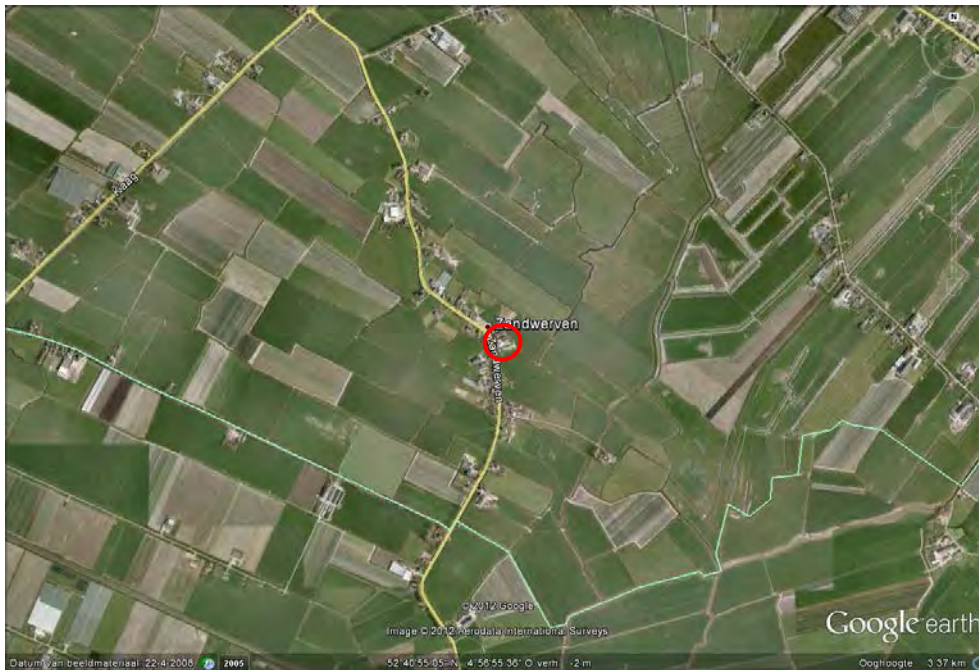


## **RUIMTELIJKE ONDERBOUWING SPANBROEK - ZANDWERVEN 33**



## INLEIDING

Op het perceel Zandwerven 33 te Spanbroek is een voormalig agrarisch bedrijf aanwezig. In het kader van de ruimte-voor-ruimte-regeling wil de eigenaar op het perceel een deel van de voormalige agrarische bedrijfsgebouwen slopen. In ruil hiervoor mag dan een compensatiewoning worden gebouwd. Deze compensatiewoning wordt aansluitend aan de Zandwerven 33 gebouwd. De ligging van het projectgebied is hieronder weergegeven.



Figuur 1. Ligging projectgebied

Het project is op grond van het geldende bestemmingsplan Landelijk Gebied Opmeer niet toegestaan. De gemeente Opmeer wil meewerken aan het project door het project op te nemen in het in voorbereiding zijnde nieuwe bestemmingsplan Buitengebied. Hiervoor is het nodig dat er van het project een ruimtelijke onderbouwing wordt aangeleverd. Deze onderbouwing voorziet hierin.

## RUIMTELIJKE STRUCTUUR

Het projectgebied valt onder de landschapstypologie van het 'oude zeeleilandschap'. In het Pleistoceen vond opslibbing van zand en klei plaats, waardoor oeverwallen ontstonden. Op deze oeverwallen woonden al in het Neolithicum mensen. Er zijn dan ook in West-Friesland nog veel ondergrondse nederzettingen te vinden. De kreekbeddingen en kreekoeverwallen zijn als verhogingen in het oude zeeleilandschap goed te zien in het landschap. Later werd het gebied bedekt met veen. De lintdorpen in het landelijk gebied van Opmeer, waaronder het lint aan de Zandwerven waarvan het projectgebied deel uit maakt, zijn kenmerkend voor het gebied en zijn ontstaan in de tijd van de ontginning van het veen. De verkavelings-

structuur van de omgeving van het projectgebied is radiaal. Het landschap is halfopen.

## RUIMTELIJKE EN FUNCTIONELE INPASBAARHEID

Het perceel bestaat uit een bedrijfswoning met daarachter drie schuren. De meest noordelijke en de meest zuidelijke schuren worden gesloopt. De middelste schuur blijft staan. Deze schuur ligt achter de huidige woning. Daarnaast wordt de ommuurde mestplaat ten noordoosten van de ligboxenstal, verwijderd. Op onderstaande figuur is aangegeven welke schuren worden gesloopt en de mestplaat die wordt verwijderd.



Het verwijderen van de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing komt het halfopen karakter van het gebied ten goede. De hoeveelheid bebouwing in het projectgebied neemt hierdoor af, waardoor er nieuwe zichtlijnen vanaf de Zandwerven naar het achterliggende agrarische gebied ontstaan.

In het kader van de ruimte-voor-ruimte regeling mag in ruil voor de sloop van een deel van de voormalige agrarische bebouwing een compensatiewoning worden gebouwd. De criteria die voor de ruimte-voor-ruimte regeling gelden zijn beschreven in bijlage 2. De kavel voor de compensatiewoning komt op het noorden van het huidige erf te liggen. De ligging van de nieuwe woonkavel en de huidige woonkavel zijn op het kaartje in bijlage 1 weergegeven. Deze woonkavels kunnen als een bestemming 'Wonen' in het bestemmingsplan Buitengebied worden opgenomen. De rest van het gebied kan dan de bestemming 'Agrarisch' krijgen.

Een nieuwe woning op deze locatie sluit goed aan bij het functies in de omgeving. In de omgeving staan namelijk ook voornamelijk woningen. Op nog slechts een enkele plaats komt een agrarisch bedrijf voor.

## **TOETSING AAN HET BELEID**

In bijlage 2 is een tabel opgenomen waarin het project is getoetst aan het ruimtelijk beleid van het rijk, de provincie en de gemeente. Hierin wordt geconcludeerd dat het project past binnen het beleid.

## **TOETSING AAN MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN**

Om te beoordelen of het project uitvoerbaar is, moet deze worden getoetst aan de sectorale wetgeving op het gebied van de milieu- en omgevingsaspecten. Los van de sectorale wetgeving is het criterium van een 'goede ruimtelijke ordening' van belang. Deze toetsing is opgenomen in bijlage 3. Hierin wordt geconcludeerd dat het project niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Er wordt voldaan aan de relevante wet- en regelgeving.

## **ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID EN GRONDEXPLOITATIE**

Het project is een particulier initiatief. De particulier betaald de kosten van de sanering van de voormalige agrarische opstallen. Hier tegenover staan de opbrengsten uit de grondverkoop. De kavel betreft circa 1.870 m<sup>2</sup>. Om de kosten voor de sanering van de voormalige agrarische opstellen te kunnen dekken is het nodig dat deze kavel volledig uitgeefbaar is. Hiervoor wordt verwezen naar bijlage 4.

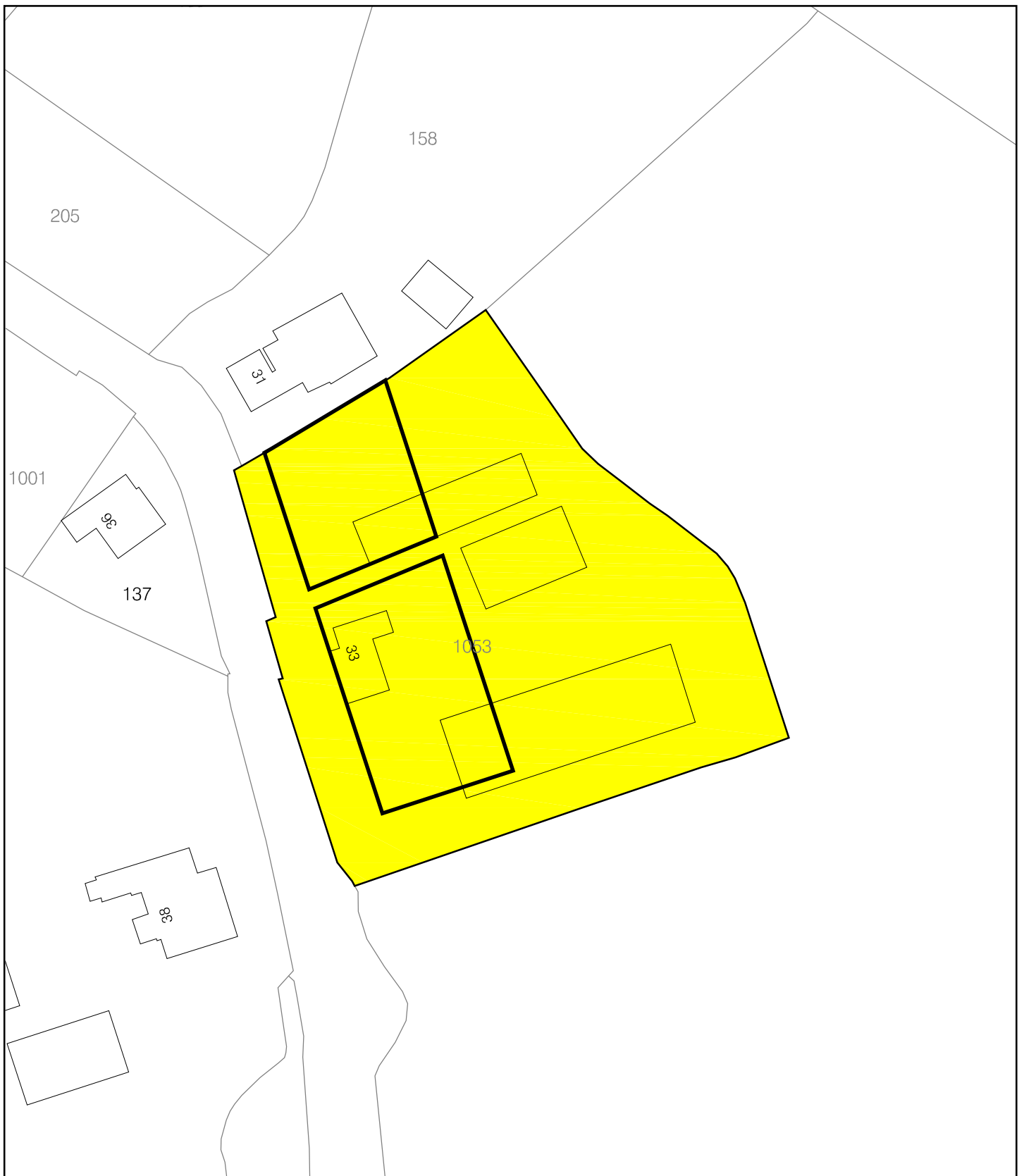
De gemeente sluit een overeenkomst met de initiatiefnemer. In de overeenkomst dwingt de gemeente af dat de gebouwen worden gesloopt. Verder wordt overeengekomen dat de initiatiefnemer de verhaalbare kosten betaald. De verhaalbare kosten hebben betrekking op de ondermeer de rio-lering, planschade en apparaatskosten.

## **CONCLUSIE**

Vanuit het beleid en de regelgeving op het gebied van de milieu- en omgevingsaspecten bestaan er geen belemmeringen voor dit project. Het project is dan ook in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening.



**BIJLAGE 1**  
**DE LIGGING VAN DE NIEUWE WOONKAVELS**



## RENVOOI



Woonkavels



bouwvlakken  
(maximaal 2.500 m<sup>2</sup>)

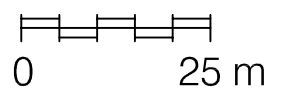
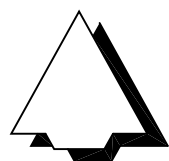


Kadastrale ondergrond

## RUIMTE-VOOR-RUIMTE

WERK: SITUATIETEKENING

PERCEEL: ZANDWERVEN 33  
1715 KA SPANBROEK



datum: 15-09-2013 schaal: 1:1000 formaat: A4



**BIJLAGE 2  
TOETSING AAN BELEID**

<b>Beleidskader</b>	<b>Onderwerp</b>	<b>Conclusie</b>
<i>Rijksbeleid</i>		
Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	Efficiënt gebruik van de ondergrond	Het aspect archeologie is voor dit project beoordeeld, zie tabel milieu- en omgevingsaspecten.
	Verbeteren van de mi- lieukwaliteit (lucht, bo- dem, water) en be- scherming tegen ge- luidsoverlast en exter- ne veiligheidsrisico's	Zoals uit de tabel milieu- en omge- vingsaspecten blijkt wordt de milieu- kwaliteit door dit project niet ge- schaad.
Besluit alge- mene regels ruimtelijke or- dening	Nationale belangen	Het project raakt niet aan de nationa- le belangen zoals beschreven in het Besluit algemene regels omgevings- recht
<i>Provinciaal beleid</i>		
Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie	Bestaande bebouwd gebied	De bestaande bebouwing in het pro- jectgebied is aangewezen als be- staand bebouwd gebied. Buiten be- staand bebouwd gebied zijn nieuwe stedelijke functies niet toegestaan. Hiervan kan worden afgeweken mid- dels de ruimte voor ruimte regeling, zie hieronder.
	Ruimte voor ruimte	Onder deze regeling zijn nieuwe wo- ningen toegestaan onder de volgen- de voorwaarden: <ul style="list-style-type: none"> <li>• er is sprake van een netto- afname van bebouwing;</li> <li>• er is zekerheid van herstructure- ring en sloop;</li> <li>• er worden niet meer woningen gebouwd dan noodzakelijk is om de sloop te realiseren;</li> <li>• compensatie vindt plaats in of tegen bestaand bebouwing.</li> </ul> <p>Aan de genoemde voorwaarden wordt voldaan.</p>
	Weidevogelleefgebied	De delen van het projectgebied die niet bebouwd zijn, zijn aangewezen als weidevogelleefgebied. In deze gebieden is het van belang de open- heid te behouden. Daarom is op ba- sis van de verordening bebouwing buiten 'bestaand bebouwd gebied' en diverse andere verstorende activitei- ten buiten de huidige agrarische acti- viteiten niet toegestaan. Het is ook niet de bedoeling dat er beplanting wordt aangelegd. <p>Voor de conclusie ten aanzien van het weidevogelleefgebied wordt ver- wezen naar de bijlage van de milieu- en omgevingsaspecten, het aspect ecologie, toetsingskader Flora- en</p>

		faunawet.
Provinciale Milieuverordening	Grondwaterbeschermingsgebied, stiltegebied, aardkundig waardevol gebied, aardkundige monumenten.	Aan de overzijde van de Zandwerven ligt een aardkundig waardevol gebied. De ontwikkelingen in het projectgebied hebben hier geen invloed op. Verder komen er geen waardevolle gebieden in het projectgebied voor.
<i>Gemeentelijk beleid</i>		
Structuurvisie Opmeer 2025	Behoud van de historisch-geografische, cultuurhistorische en landschappelijke kwaliteiten	In het projectgebied zijn geen bijzondere kwaliteiten van belang.
	Geen nieuwe ontwikkelingen in lintbebouwing met uitzondering van ruimte voor ruimte projecten	Dit project voldoet aan de voorwaarden voor de ruimte voor ruimte regeling, zie ook hierboven bij provinciaal beleid.
Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan		De Zandwerven is in beheer bij het hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier. Het Gemeentelijke Verkeers- en Vervoersplan doet om die reden geen uitspraken over de Zandwerven.
Verkeersveiligheidsplan Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier		In het Verkeersveiligheidsplan worden nieuwe eraansluitingen op gebiedsontsluitingswegen niet toegeestaan. De Zandwerven betreft geen gebiedsontsluitingsweg. Verder doet het Verkeersveiligheidsplan geen specifieke uitspraken voor de Zandwerven. Door de sloop van de voormalige agrarische opstallen en bouw van de woning vinden er ook geen ingrepen aan de weg plaats. Parkeren moet op eigen erf plaatsvinden.
Welstandsnota	Landelijk lint	Op basis van de Welstandsnota valt het projectgebied in het gebied 'landelijk lint'. Het slopen van een deel van de voormalige agrarische bedrijfsgebouwen draagt bij aan de gewenste doorzichten in dit gebied. Het bouwplan voor de nieuwe woning wordt getoetst aan de Welstandsnota.
Beleidsnotitie woondoeleinden	Beleidsnotitie VAB	De beleidsnotitie biedt de mogelijkheid om na sanering van voormalige bedrijfsbebouwing onder andere nieuwe woningen te bouwen. Bij dit project gaat het om het slopen van de voormalige agrarische bedrijfsgebouwen en de bouw van een nieuwe compensatiewoning. Hierdoor vindt er een kwaliteitsverbetering van het perceel plaats.
Collegebesluit	Saneringseis	Er wordt voldaan aan de gestelde saneringseis.
	Voorwaarde 10 jaar	De bebouwing is ouder dan 10 jaar.

	oude bebouwing	
	Voorwaarden situering	Bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning wordt rekening gehouden met de voorwaarden voor situering van de woning.
	Milieuhinder Zandwer- ven 38	Door de bestaande woningen in de omgeving van dit bedrijf heeft dit bedrijf al te maken met strengere milieunormen. Bovendien komt de nieuwe woning op voldoende afstand te staan.

**BIJLAGE 3**  
**TOETSING AAN MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN**

<b>Aspect</b>	<b>Toetsingskader</b>	<b>Conclusie</b>
Milieuzonering	Richtafstanden uit de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' en de geluidsnormen uit het Activiteitenbesluit	Op basis van de Wet geurhinder en veehouderij is een minimale afstand van 50 meter vereist, omdat hier sprake is van een gebied buiten de bebouwde kom. Op basis van de gemeentelijke Geurbiedsvisie is deze afstand terug gebracht naar 25 meter. Aan deze afstand wordt voldaan. Met andere woorden; het nabijgelegen veehouderijbedrijf wordt niet beperkt in haar huidige en toekomstige bedrijfsvoering.
Wegverkeerslawaai en industrielawaai	<i>Wet geluidhinder</i>	De voorkeursgrenswaarde van 48 dB ligt op een afstand van 11 meter vanaf het hart van de weg. De woning wordt gebouwd op een afstand van 13 meter vanaf het hart van de weg. Ter plaatse van de woning bedraagt de geluidsbelasting circa 47 dB. De woning voldoet daardoor aan de voorkeursgrenswaarde (48 dB).  De geluidsberekeningen zijn als bijlage 5 bijgevoegd.
Luchtkwaliteit	Grenswaarden uit de <i>Wet milieubeheer</i> en <i>Besluit niet in betekenende mate bijdragen</i> (luchtkwaliteitseisen)	Woningbouwlocaties tot 1.500 woningen vallen onder de regeling 'niet in betekenende mate'.
Externe veiligheid	<i>Besluit externe veiligheid inrichtingen</i> , <i>Circulaire risiconormering vervoer van gevaarlijke stoffen</i> , <i>Besluit externe veiligheid buisleidingen</i>	Het projectgebied ligt niet binnen de invloedzone van risicovolle inrichtingen en hoofdgasleidingen. Ook vindt er geen transport van gevaarlijke stoffen plaats. Daarom is dit aspect verder niet van belang voor het project.
Bodemkwaliteit	<i>Wet bodembescherming</i>	Bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning moet een bodemonderzoek worden uitgevoerd.
Water	<i>Waterwet</i>	Als gevolg van de ontwikkeling neemt de hoeveelheid verhard oppervlak af. Daarom is er ook geen compensatie-eis van het hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier. Voor het projectgebied is er geen sprake van doelmatig aansluiten op de riolering. De gemeente zal daarom ontheffing aanvragen voor de nieuwe lozing. De initiatiefnemer treedt in overleg met het hoogheemraadschap over het soort voorziening.  Het project is bij het hoogheemraadschap aangemeld middels de digitale watertoets. Hieruit blijkt dat voor het project de korte procedure geldt. Het

		wateradvies is als bijlage 6 bijgevoegd.
Ecologie	<i>Natuurbeschermingswet en Spelregels EHS</i>	Het projectgebied ligt niet in de omgeving van Natura 2000-gebieden. Ten oosten van het projectgebied ligt een gebied dat behoort tot de EHS. Binnen de EHS geldt het 'nee, tenzij'-beleid. Buiten de EHS geldt dit beleid niet. Er zijn geen effecten op natura 2000-gebieden en de EHS.
	<i>Flora- en faunawet</i>	Uit ecologisch onderzoek (zie bijlage 7) blijkt dat er in de sloot in potentie beschermde vissen aanwezig zijn. Bij ingrijpende werkzaamheden aan de sloten is een nader onderzoek nodig. Vanwege de aanwezigheid van broedende vogels moet er buiten het broedseizoen gestart worden met de werkzaamheden. Er worden geen effecten verwacht op beschermde soorten. Er is daarom geen ontheffing ex artikel 75 Flora en Faunawet of een verklaring van geen bedenkingen noodzakelijk. De ontwikkelingen zijn gunstig voor de weidevogels door het afnemen van de bebouwde oppervlakte en concentratie van de bebouwing langs de openbare weg. Er is geen compensatie van het weidevogelleefgebied nodig. De Ruimtelijke verordening is niet van toepassing.
Archeologie	<i>Monumentenwet en gemeentelijk archeologiebeleid</i>	Voor het plangebied is een archeologisch advies gegeven door Archeologie West-Friesland (zie bijlage 8). Het projectgebied bevindt zich in een zone waar rekening gehouden moet worden met archeologie voor projecten met een omvang die groter zijn dan 500 m <sup>2</sup> en ingrepen die dieper gaan dan 40 cm. Alhoewel de omvang van de totale ruimtelijke ontwikkeling de 500 m <sup>2</sup> overschrijdt wordt geadviseerd de geplande sloop van twee stallen en de bouw van de woning vrij te geven met betrekking tot het aspect archeologie. Reden is dat met aan zekerheid grenzende waarschijnlijkheid wordt aangenomen dat de ondergrond ter plaatse van de twee stallen bij de bouw reeds grotendeels verstoord is en de omvang van de nieuwbouw binnen de gestelde ondergrens van 500 m <sup>2</sup> blijft. Ten behoeve van het doen van waarnemingen moet in de omgevingsvergunning worden opgenomen dat Archeologie West-Friesland de ondergrondse sloop wil monitoren evenals het uitgraven van de bouwput voor de woning.

Asbest		Waarschijnlijk hebben de te slopen opstallen daken met asbest. In de uitvoering wordt hier rekening mee gehouden.
--------	--	---

**BIJLAGE 4**  
**FORMULIER EXPLOITATIEOPZET RUIMTE VOOR RUIMTE**

## Formulier Exploitatieopzet Ruimte voor Ruimte

Saneringslocatie

Datum invoer 2 juli 2012

### Projectbeschrijving:

Project:	Johan Groot Zandwerven
Adres:	Zandwerven
Plaatsnaam:	Spanbroek

### Algemene gegevens:

Beschrijving locatie			
Oppervlakte locatie	6.645 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	*bruto oppervlakte van de locatie en oppervlakte kavel van de te handhaven bebouwing
Te slopen bebouwing	965 m <sup>2</sup>	0 m <sup>3</sup>	*oppervlakte op maaiveld en volume van de te slopen bebouwing
Te verwijderen verharding	1.200 m <sup>2</sup>		*oppervlakte van de te verwijderen verharding (asfalt, klinkers en tegels)
Verervingen Compensatie	0 m <sup>2</sup>		

### Te Ontwikkelen Programma:

	omschrijving	aantal eenheden woningen (stuks)	kaveloppervlakte per eenheid (m <sup>2</sup> )	totaal (m <sup>2</sup> )	volume		VON-prijs/eenheid		VON-prijs (incl BTW) 1)	
					per eenheid (m <sup>3</sup> )	totaal (m <sup>3</sup> )	VON-prijs (per m <sup>2</sup> BVO)	VON-prijs (per m <sup>2</sup> )	per eenheid (euro)	totaal (euro)
Woningbouw										
Type 1		1	1.870	1.870	750	750	2.844	607	455.000	455.000
Type 2				0		0				0
Type 3				0		0				0
Type 4				0		0				0
Totaal		1	1.870	1.870	750	750				455.000

Grondwaarden	VON-prijs excl BTW	Oppervlakte in m <sup>2</sup> BVO	Bouwkosten/m <sup>2</sup> BVO	Bouwkosten per eenheid	% Bijkomend	Bijkomende kosten per eenheid	Stichtingskosten per eenheid	Grondwaarde per eenheid	Grondwaarde per type	Grondquote
Type 1	382.353	160	900	144.000	30%	43.000	187.000	195.353	195.353	51,1%
Type 2	0			0			0	0	0	
Type 3	0			0			0	0	0	
Type 4	0			0			0	0	0	
Totaal	382.353			144.000		43.000	187.000		195.353	51,1%

### Toekomstig Ruimtegebruik

Saneringslocatie	omschrijving	oppervlakte (m <sup>2</sup> )	
Uitgeefbaar oppervlak		1.870	28%
Verhardingen			0% <small>* oppervlakte buiten kavels</small>
Bestaand erf		4.775	72% <small>* oppervlakte buiten kavels</small>
Overig			0% <small>* oppervlakte buiten kavels</small>
Totaal		6.645	100%
Oppervlakte locatie		6.645	

### Kosten en opbrengsten op de saneringslocatie

Saneringslocatie		(euro excl. btw)	per m <sup>2</sup>
Kosten	Waarde van de grond op basis vigerende bestemming	100.000	15,05
	Actuele waarde gebouwen	90.000	93,26
	Actuele waarde bestaande woning(en)	295.000	
	Overig 1	0	
	Overig 2	0	
	Taxateur(s)		
	Sloop en afvoer sloopmateriaal	40.000	
	Bodemonderzoek en -sanering	5.000	
	Bouwrif maken	15.000	2,26
	Herinrichting overig 1		0,00
	Herinrichting overig 2		
	Overige Kosten		
	Plankosten	5.000	8,3%
Verwachte verplaatsingskosten	0		
<b>totaal</b>	<b>550.000</b>		
Opbrengsten	Waarde te handhaven woning(en), gebouwen	375.000	56,43
	Waarde niet uitgeefbaar oppervlak	0	
	Overige opbrengsten		0,00
<b>totaal</b>	<b>375.000</b>		
<b>Resultaat Saneringslocatie</b>	<b>-175.000</b>		

Resultaat saneringslocatie	20.353
Resultaat uitwijklocatie (indien van toepassing)	0
Totaal resultaat	20.353
Totaal resultaat als % van totale kosten	3,7%



**BIJLAGE 5**  
**GELUIDSBEREKENINGEN**

**Ontvanger** : Zandwerven 33 **Waarneemhoogte [m]** : 5.0  
**Omschrijving** : Nieuwe woning

**Rijlijn** : Zandwerven\_2023\_48 d

Wegdekhoogte [m] : 0.00 Afstand horizontaal [m] : 10.81  
 Verhardingsbreedte [m] : 0.00 Afstand schuin [m] : 11.61  
 Bodemfactor [-] : 1.00 Afstand kruispunt [m] : 0.00  
 Objectfractie [-] : 0.00 Afstand obstakel [m] : 0.00  
 Zichthoek [grad] : 127  
 Wegdektype [-] : 0 - Referentiewegdek

Q\_etmaal : 750.00  
 % Daguur : 6.48  
 % Avonduur : 3.73  
 % Nachtuur : 0.92

#### Emissiegegevens distributie per voertuigcategorie per periode in dB(A)

m	Categorie	Dag[%]	Avond[%]	Nacht[%]	km/u	C_wegdek	E_dag	E_avond	E_nacht
1	Motorrijwielen	0.00	0.00	0.00	50	0.00	0.00	0.00	0.00
2	Lichte Motorvoertuigen	85.00	92.20	84.30	50	0.00	63.09	61.04	54.56
3	Middelzware Motorvoert...	10.60	6.20	10.90	50	0.00	60.55	55.83	52.19
4	Zware Motorvoertuigen	4.40	1.60	4.80	50	0.00	59.69	52.90	51.59
5	Bromfietsen	0.00	0.00	0.00	50	0.00	0.00	0.00	0.00
	Totaal	100.00	100.00	100.00			66.13	62.67	57.75
	C_optrek						--	--	--

#### Resultaten in dB(A)

C\_reflectie : 0.00 LAeq, dag : 52.15  
 C\_zichthoek : 0.00 LAeq, avond : 48.69  
 D\_afstand : 10.65 LAeq, nacht : 43.77  
 D\_lucht : 0.09 Aftrek Art.110g [dB] : 5  
 D\_bodem : 2.97 Lden, excl. Art.110g [dB] : 53  
 D\_meteo : 0.27 Lden, incl. Art.110g [dB] : 48

**Ontvanger** : Zandwerven 33 **Waarneemhoogte [m]** : 5.0  
**Omschrijving** : Nieuwe woning

**Rijlijn** : Zandwerven\_2023\_Geve

Wegdekhoogte [m] : 0.00 Afstand horizontaal [m] : 13.00  
 Verhardingsbreedte [m] : 0.00 Afstand schuin [m] : 13.68  
 Bodemfactor [-] : 1.00 Afstand kruispunt [m] : 0.00  
 Objectfractie [-] : 0.00 Afstand obstakel [m] : 0.00  
 Zichthoek [grad] : 127  
 Wegdektype [-] : 0 - Referentiewegdek

Q\_etmaal : 750.00  
 % Daguur : 6.48  
 % Avonduur : 3.73  
 % Nachtuur : 0.92

#### Emissiegegevens distributie per voertuigcategorie per periode in dB(A)

m	Categorie	Dag[%]	Avond[%]	Nacht[%]	km/u	C_wegdek	E_dag	E_avond	E_nacht
1	Motorrijwielen	0.00	0.00	0.00	50	0.00	0.00	0.00	0.00
2	Lichte Motorvoertuigen	85.00	92.20	84.30	50	0.00	63.09	61.04	54.56
3	Middelzware Motorvoert...	10.60	6.20	10.90	50	0.00	60.55	55.83	52.19
4	Zware Motorvoertuigen	4.40	1.60	4.80	50	0.00	59.69	52.90	51.59
5	Bromfietsen	0.00	0.00	0.00	50	0.00	0.00	0.00	0.00
	Totaal	100.00	100.00	100.00			66.13	62.67	57.75
	C_optrek						--	--	--

#### Resultaten in dB(A)

C\_reflectie : 0.00 LAeq, dag : 51.25  
 C\_zichthoek : 0.00 LAeq, avond : 47.78  
 D\_afstand : 11.36 LAeq, nacht : 42.87  
 D\_lucht : 0.11 Aftrek Art.110g [dB] : 5  
 D\_bodem : 3.10 Lden, excl. Art.110g [dB] : 52  
 D\_meteo : 0.32 Lden, incl. Art.110g [dB] : 47

**BIJLAGE 6  
WATERADVIES**



**datum** 26-4-2013  
**dossiercode** 20130426-12-6896

Project: zandwerven 33 te spanbroek  
Gemeente: Opmeer  
Aanvrager: erik mosterman  
Organisatie: buro vijn

Geachte heer/mevrouw erik mosterman,

Voor het plan *zandwerven 33 te spanbroek* heeft u advies aangevraagd in het kader van de watertoets op <http://www.dewatertoets.nl>. Met de gegevens die u heeft opgegeven is bepaald dat het plan een beperkte invloed heeft op de waterhuishouding. Hierdoor kan de **korte procedure** worden gevolgd voor de watertoets.

Dit betekent dat de beperkte invloed van het plan op de waterhuishouding kan worden opgevangen met standaard maatregelen. Deze maatregelen vindt u in het onderstaande wateradvies dat u in de ruimtelijke onderbouwing van het plan kunt verwerken. U hoeft dan verder geen contact met ons op te nemen met betrekking tot de watertoets. Mochten er desondanks vragen zijn, dan kunt u contact opnemen via 072 - 582 8282 en vragen naar de contactpersoon voor uw gemeente.

Wij hebben uw aanvraag als een melding ontvangen en zullen deze archiveren. Tijdens de formele overlegprocedures (art 3.1.1 of art 5.1.1) van uw plan zal het waterschap een controle doen of de conclusies ten aanzien van de wateraspecten kloppen. Indien u tijdens de ter inzage termijn van uw plan niets van ons hoort, gaan wij akkoord met het plan en kunt u deze email beschouwen als ons formele wateradvies. Indien wij wel willen/moeten reageren, zullen wij contact met u opnemen.

**LET OP:** Dit formulier en het watertoetsproces is geen aanvraag voor een Watervergunning. Onze conclusie en wateradvies mogen alleen gebruikt worden tijdens de planvormingfase. U dient zelf na te gaan welke vergunningen nodig zijn om het plan te realiseren. Bij het waterschap dient u wellicht een Watervergunning aan te vragen of een melding te maken in het kader van vergunningverlening. Meer informatie over de Watervergunning vindt u op [http://www.hhnk.nl/digitale\\_balie/formulieren/formulieren/vergunningen](http://www.hhnk.nl/digitale_balie/formulieren/formulieren/vergunningen).

Met vriendelijke groet,

Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier  
Postbus 250  
1700 AG HEERHUGOWAARD

T 072 582 8282  
F 072 582 7010  
E [info@hhnk.nl](mailto:info@hhnk.nl)  
W [www.hhnk.nl](http://www.hhnk.nl)

#### **Wateradvies korte procedure**

Via de Digitale Watertoets (<http://www.dewatertoets.nl>) is aan Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier gevraagd een reactie te geven op het plan *zandwerven 33 te spanbroek* in het kader van de watertoets. In dit advies staan de maatregelen die Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier adviseert om wateroverlast te voorkomen en het water in de sloten schoon te

houden. Op basis van de door de aanvrager/initiatiefnemer ingevoerde gegevens heeft het hoogheemraadschap een aantal opmerkingen. Daarnaast is er een aantal aspecten die wij graag in de uitwerking van het plan verwerkt willen zien.

### **Beleid Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier**

Met ingang van 22 december 2009 is het Waterbeheerplan 2010-2015 'Van veilige dijken tot schoon water' bepalend voor het waterbeleid binnen ons beheersgebied. Dit plan beschrijft het waterbeheer en vormt de basis voor de watertaken die het waterschap heeft: waterkeringen, waterkwantiteit, waterkwaliteit en waterketen.

Daarnaast beschikt het Hoogheemraadschap over een verordening: de Keur 2009. Hierin staan de geboden en verboden die betrekking hebben op watergangen en waterkeringen. Voor het uitvoeren van werkzaamheden kan een vergunning nodig zijn. De werkzaamheden in of nabij de watergangen en waterkeringen worden getoetst aan de beleidsregels.

### **Verharding en compenserende maatregelen**

Uit uw gegevens blijkt dat er geen / slechts in zeer beperkte mate sprake is van een toename van de verharding. Omdat dit een dermate klein gevolg heeft voor de waterhuishoudkundige situatie hoeven er geen compenserende maatregelen uitgevoerd te worden.

### **Waterkwaliteit en riolering**

In relatie tot het watersysteem is het in het plangebied aanwezige rioleringsstelsel van belang. Het hoogheemraadschap hanteert als uitgangspunt bij nieuwe ontwikkelingen dat hemelwater van verharde oppervlakken voor 100% wordt gescheiden van het afvalwater. Voorwaarde is wel dat het hemelwater als schoon kan worden beschouwd. Bij voorkeur wordt afstromend hemelwater van verharde oppervlakken eerst voorgezuiverd door een berm, wadi of bodempassage.

U heeft aangegeven dat er binnen het plan geen sprake is van activiteiten die als gevolg kunnen hebben dat vervuild hemelwater naar het oppervlaktewater afstroomt. Het hemelwater kan dus als schoon worden beschouwd. Het is daarom niet doelmatig om het af te voeren naar de rioolwaterzuiveringsinrichting (rwzi). Dit betekent dat we voor de nieuwe ontwikkeling adviseren om een gescheiden stelsel aan te leggen.

Voor deze lozing dient een melding te worden gedaan bij het hoogheemraadschap. Voor meer informatie kunt u contact opnemen met medewerkers van de afdeling 'Vergunningen & Handhaving, cluster Lozingen' van het hoogheemraadschap.

Wij adviseren om met het oog op de waterkwaliteit het gebruik van uitlogbare materialen zoals koper, lood en zink zoveel mogelijk te voorkomen.

### **Tot Slot**

De initiatiefnemer van het plan is zelf verantwoordelijk voor de regeling, financiering en de realisatie van alle maatregelen die voortvloeien uit het plan. Mocht de inhoud van het plan wijzigen, dan verzoeken wij u vriendelijk ons een geactualiseerde versie toe te sturen. Ook ontvangen wij graag een exemplaar van het definitieve en goedgekeurde plan.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd. Mochten er desondanks vragen zijn, dan kunt u contact opnemen via 072 - 582 8282 en vragen naar de contactpersoon voor uw gemeente.

### **De WaterToets 2012**

**BIJLAGE 7**  
**ECOLOGISCH ONDERZOEK**

# Quick scan ecologie

## Zandwerven 33 te Opmeer





## Quick scan ecologie Zandwerven 33 te Opmeer

**Auteur** T. Ursinus  
P.J.H. van der Linden  
**Opdrachtgever** Buro Vijn  
**Projectnummer** 13.057  
**Ingen** mei 2013

**foto omslag** één van de te slopen opstallen

Els & Linde B.V.  
Dr. A.R. Holplein 1  
4031 MB Ingen  
tel: 0344 - 642517  
fax: 0344 - 600832  
mob: 06 - 27564247  
e-mail: [vanderlinden@elsenlinde.nl](mailto:vanderlinden@elsenlinde.nl)

# Inhoud

Inleiding	4
Beschrijving	5
Waarnemingen	9
Analyse	12
Conclusie en advies	14
Literatuur	15

# Inleiding

Voor het perceel aan de Zandwerven nummer 33, worden ruimtelijke plannen voorbereidt. Het voornemen is om de agrarische opstallen, in het kader van de ruimte voor ruimteregeling, te slopen waarna er ruimte kan worden gemaakt voor nieuwbouw. Voor het kunnen realiseren van de gewenste ontwikkelingen, wordt een ruimtelijke procedure doorlopen. Onderdeel van die procedure is een onderzoek naar de effecten op beschermde planten- en dieren. Het onderzoek is noodzakelijk in het kader van een ruimtelijke procedure voor wijziging van de huidige bestemming. In het kader van de Flora- en Faunawet moet geïnventariseerd worden of er sprake is van beschermde soorten die schade ondervinden van het voornemen. Voor deze soorten is een ontheffing ex artikel 75 noodzakelijk, als de soorten schade ondervinden van de geplande ontwikkelingen.

Voor het schatten van de kans op de aanwezigheid van beschermde planten- en diersoorten, is op 25 april 2013 een bezoek gebracht aan het plangebied. Ter plekke is door een ecooloog een beoordeling gemaakt of er beschermde planten- en diersoorten aanwezig zijn en of deze schade ondervinden van de ontwikkelingen.



*Globale ligging van het plangebied.*

# Beschrijving

Het plangebied ligt binnen het buitengebied van Opmeer en ten zuiden van de bebouwde kom. Het plangebied bestaat uit agrarische opstallen en het aangrenzende weiland tegen Zandwerven aan. De nieuwbouw is noordelijk van de huidige boerderij gepland. Het terrein van de huidige boerderij is voor een belangrijk deel verhard of bebouwd. Beschermd natuurgebieden liggen op grote afstand van het plangebied. Er liggen in de nabije omgeving van het plangebied wel gebieden die binnen de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) vallen. Daarnaast ligt de boerderij binnen het weidevogelleefgebied zoals dat door de provincie Noord-Holland is aangewezen.

- **Ecologische Hoofdstructuur (EHS)**

Door nieuwe natuur te ontwikkelen, kunnen natuurgebieden met elkaar worden verbonden. Zo kunnen planten zich over verschillende natuurgebieden verspreiden en dieren van het ene naar het andere gebied gaan. Het totaal van al deze gebieden en de verbindingen ertussen vormt de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) van Nederland.

Op ongeveer 200 meter ligt een verbindingszone van de ecologische hoofdstructuur. Deze volgt het slootpatroon door de weilanden. De verbindingszone passeert de weg tussen enkele boerderijen. Op iets grotere afstand, ongeveer 250 meter, ligt een uitloper van het kerngebied van de ecologische hoofdstructuur. De nieuwbouw komt op een grotere afstand te liggen dan de huidige bebouwing.



- **Natura 2000**

De gebieden beschermd via de Natuurbeschermingswet - de Natura 2000 gebieden - liggen op ruim zeven kilometer van het plangebied. Er is geen enkel effect te verwachten van de bouw van woningen op de beschermde gebieden. Wel is er een (klein) positief effect door het staken van de emissie van ammoniak bij het stoppen van de agrarische activiteit. De belangrijkste effecten zijn te verwachten op de Eilandspolder omdat hier stikstofgevoelige habitats aanwezig zijn.

- **Nationaal Landschap**

Het Nationaal Landschap Laag-Holland ligt eveneens op ongeveer zeven kilometer van het plangebied. De belangrijkste kwaliteiten van Laag-Holland, kavelstructuur en openheid van het landschap, wordt op geen enkele wijze aangetast door het voornemen.

- **Weidevogelleefgebied**

De directe omgeving van het plangebied is aangewezen als weidevogelleefgebied. De verharding van de openbare weg, de houtopstanden en het erf van de boerderijen valt binnen het beschermde gebied van de weidevogels. Volgens de Ruimtelijke verordening van de provincie Noord-Holland mogen geen aantasting van de kwaliteit van het weidevogelleefgebied worden uitgevoerd.

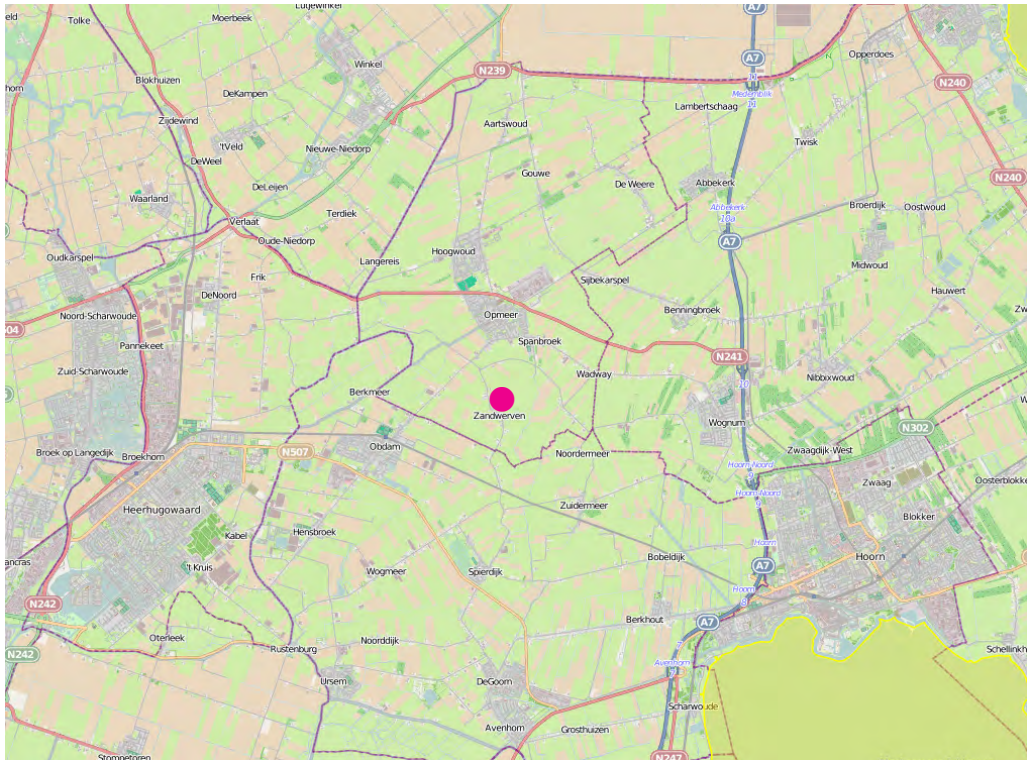




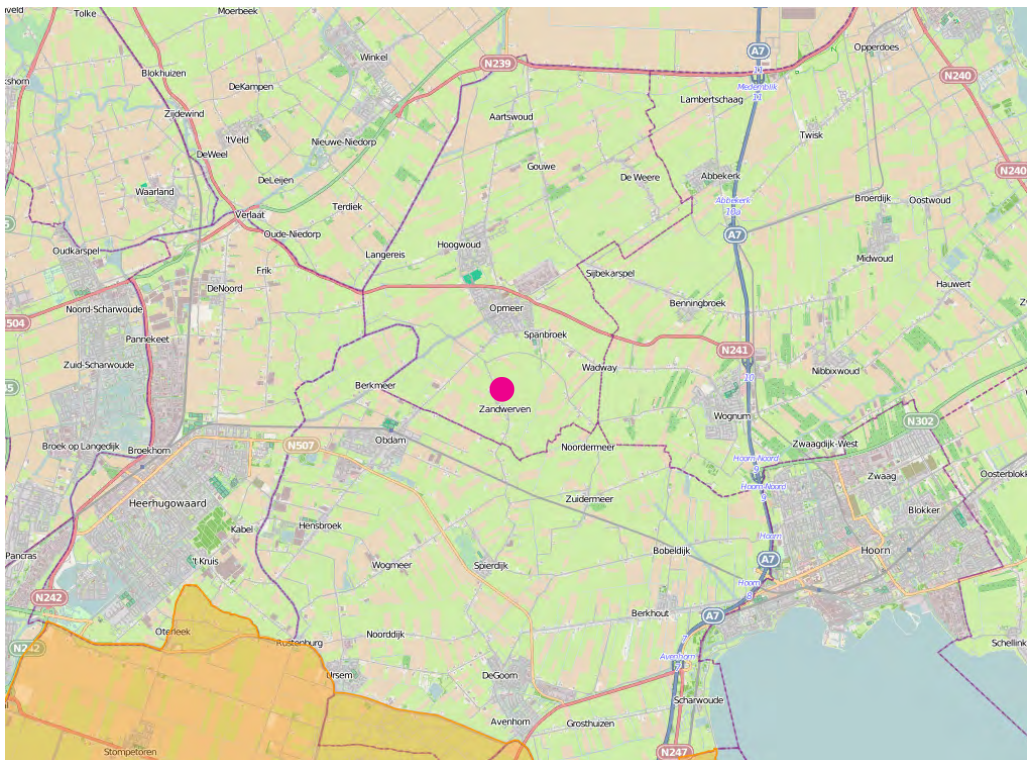
*De ligging van de ecologische hoofdstructuur, met in donker groen de ecologische verbindingzone.*



*Het weidevogelleefgebied ter hoogte van het plangebied.*



De ligging van de Natura 2000 gebieden ten opzichte van het plangebied.



De ligging van het Nationaal Landschap Laag-Holland ten opzichte van het plangebied.

# Waarnemingen

Tijdens het veldbezoek van 25 april 2013, is onderzocht of er in potentie beschermde planten- en dieren aanwezig zijn binnen het plangebied. Daarvoor is gezocht naar sporen en andere aanwijzingen van dieren en op basis van de aanwezige herkenbare begroeiing en het habitat, beoordeeld of er leefgebieden aanwezig kunnen zijn voor beschermde soorten. Aanvullend is een bureau-studie uitgevoerd naar onder andere de verspreiding van potentieel aanwezige planten- en dieren.

## ■ **Vegetatie**

Het plangebied is in twee delen te splitsen; de huidige boerderij en de nieuwbouwlocatie. De huidige boerderij is grotendeels verhard en bebouwd. Uit het onderzoek is geconcludeerd dat de tredvegetatie - tussen de verharding - matig is ontwikkeld. Verspreid binnen het plangebied zijn clusters met grassen en kruiden waargenomen.

Het woonhuis beschikt over een tuin welke verschillende soorten tuinplanten herbergt. Ten noorden van de woning is een gazon aanwezig. Rondom het gazon groeien cultivars naast wilde en verwilderde planten. Op sommige plekken lijkt de kruidlaag goed te zijn ontwikkeld. Ten noorden van de verschillende opstallen zijn coniferen aangeplant. Ten zuiden van de verschillende opstallen zijn tevens enkele bomen aangeplant. Direct langs de te slopen stal, is een houtwal aanwezig.





Ten noorden van de verschillende opstallen ligt het gebied wat momenteel als grasland fungeert. Het grasland heeft een matig voedselrijk karakter. De vegetatie is matig ontwikkeld en is te beschouwen als een variant van het Glanshaver verbond (*Arrhenatherion elatioris*). De vegetatie van de sloten is, vanwege het seizoen, niet goed te classificeren, maar lijkt goed ontwikkeld.

Binnen het plangebied zijn geen beschermde plantensoorten aangetroffen of te verwachten.

#### ■ **Zoogdieren**

Vleermuizen zijn de belangrijkste soorten die kunnen worden aangetroffen in bebouwing. Alle vleermuizen zijn strikt beschermd en kunnen een belemmering zijn voor ontwikkelingen. De te slopen opstallen zijn daarom nauwkeurig onderzocht op potentieel geschikte in- en uitvliegmogelijkheden voor vleermuizen. Geconcludeerd is dat de te slopen opstallen ongunstig zijn als vaste verblijfplaats voor vleermuizen. De kans op vleermuizen in een van de opstallen is zeer klein. Wel zijn er mogelijk vleermuizen in het woonhuis, met name de laatvlieger (*Eptesicus serotinus*) is mogelijk, maar het woonhuis valt buiten de plannen. In de werkatlas voor de zoogdieren wordt voor de omgeving zowel de laatvlieger als de gewone dwergvleermuis (*Pipistrellus pipistrellus*) gemeld. Deze waarnemingen zijn niet te herleiden op een adres.

Vleermuizen zijn in twee groepen te verdelen: soorten die in bomen een verblijfplaats hebben en soorten die in gebouwen een verblijfplaats hebben. Gezien dit gegeven zijn ook de bomen op het plangebied nauwkeurig onderzocht op holen en spleten. Tijdens het ecologisch onderzoek zijn binnen het plangebied geen bomen aangetroffen die geschikte holten en spleten bevatten, waarin vleermuizen kunnen verblijven.

#### ■ **Vogels**

Tijdens het ecologisch onderzoek is gezocht naar aanwijzingen voor vogels met een vaste verblijfplaats in de te slopen opstallen. Gekeken is naar potentieel geschikte nestplekken voor onder andere de huismus (*Passer domesticus*), steenuil (*Athene noctua*) en de kerkuil (*Tyto alba*). Tevens is gelet op schijfsporen, veren en braakballen. Er zijn geen aanwijzingen gevonden voor de huismus met een vaste verblijfplaats in de verschillende opstallen. Ook zijn er geen aanwijzingen gevonden voor het voorkomen van de kerkuil of de steenuil in de te slopen opstallen.

Ten zuiden van de verschillende opstallen is een plukplaats van de sperwer (*Accipiter nisus*) aangetroffen. Het nest van de sperwer bevindt zich in één van de bomen ten zuiden van de verschillende opstallen. Deze bomen blijven behouden.



In de begroeiing ten noorden van het woonhuis, zijn enkele zangvogels gehoord. Het is niet uit te sluiten dat enkele soorten in de begroeiing een broedplaats zullen maken.

Uit de atlas voor de broedvogels in Noord-Holland blijkt dat er geen broedparen van roofvogels of uilen in de omgeving bekend zijn. Duidelijk is uit de atlas dat verschillende weidevogels in de omgeving broeden.

#### ■ **Herpetofauna & vissen**

Rondom en nabij het plangebied lopen verschillende sloten die één watersysteem vormen. Het is niet uit te sluiten dat in de sloten beschermde soorten voorkomen. Bij werkzaamheden aan de sloot c.q. de slootoever dient eerst een onderzoek naar de visfauna te worden uitgevoerd. Uit de atlas voor de vissen blijkt dat uit de omgeving de bittervoorn (*Rhodeus amarus*) en de kleine modderkruiper (*Cobitis taenia taenia*) bekend is. De exacte vangstplekken zijn niet bekend.

Uit de atlas van de herpetofauna is te herleiden dat er geen strikt beschermde amfibieën of reptielen bekend zijn uit de omgeving. Uit het veldbezoek blijkt evenmin een geschikt habitat aanwezig.

#### ■ **Overige soorten**

Voor de overige beschermde soorten (dagvlinders, libellen, weekdieren) is geen geschikt habitat aanwezig binnen of vlakbij het plangebied. Het voorkomen van deze soorten kan worden uitgesloten.

# Analyse

Voor het bepalen of er effecten zijn als gevolg van de voorgenomen sloop en nieuwbouw is onderzocht of er beschermde soorten aanwezig zijn of zijn te verwachten. Voor de analyse wordt beoordeeld of de veranderde omgeving en het veranderde gebruik een effect veroorzaakt op beschermde natuurwaarden. Daarnaast wordt beoordeeld of de werkzaamheden die nodig zijn om de wijziging te bereiken een effect veroorzaken.

## ■ **Beschermde soorten**

Uit de inventarisatie is gebleken dat aan de zuidrand van de huidige boerderij een roofvogelnest aanwezig is. De nesten van deze vogels zijn het hele jaar beschermd; het zijn vaste verblijfplaatsen. Er zijn echter geen plannen voor kap van deze bomen waardoor er geen effecten zijn te verwachten. Wel is het van belang de sloop van de opstallen buiten het broedseizoen te starten. Ook op andere plekken binnen het plangebied zijn broedvogels aanwezig, deze zijn echter niet het gehele jaar beschermd. Wel is het van belang om werkzaamheden die op korte afstand van de nesten plaatsvinden te starten buiten het broedseizoen. Een afstand van 10 meter kan als richtinggevend worden aangehouden.

In de boerderij zelf zijn vleermuizen niet uit te sluiten. Het woonhuis valt echter buiten de plannen, waardoor er geen effect is te verwachten. Tot slot zijn beschermde vissen in de sloten niet uit te sluiten. Bij ingrijpende werkzaamheden aan de sloten is een afdoend onderzoek aan vissen nodig. Bij onderge-



schikte werkzaamheden kan het gebruik van een goedgekeurde gedragscode effecten voorkomen. Concreet is de aanleg van een duiker te beschouwen als een ondergeschikte ingreep.

Voor het overige worden geen beschermde soorten verwacht.

- **Weidevogelleefgebied**

De omvang van de bebouwde oppervlakte neemt af door de sloop van de opstallen en nieuwbouw van de woningen. Daarnaast krijgt de nieuwbouw een gunstiger locatie dan de huidige bebouwing. De woningen komen namelijk langs de openbare weg en steken aanzienlijk minder ver het land in. De plannen zijn daarom gunstig, of in ieder geval niet ongunstig, voor de weidevogels. De verordening van de provincie is daarmee niet van toepassing. Om de broedende weidevogels niet te verstoren wordt geadviseerd buiten de broedtijd te werken.

- **Ecologische Hoofdstructuur**

De ecologische hoofdstructuur ligt op 200 tot 250 meter van het plangebied. De nieuwbouw komt op een grotere afstand te liggen dan de huidige boerderij. Daarmee zal een licht gunstige situatie voor het functioneren van de ecologische hoofdstructuur ontstaan.

- **Overige**

Er zijn geen effecten te verwachten op de kwaliteiten van het Landschap Laag Holland. De belangrijkste motivatie is hiervoor de kleinschaligheid van de ingreep en de afstand tot het Nationaal Landschap. Mogelijk is er een klein positief effect door het staken van de emissie van ammoniak op de Natura 2000 gebieden. Er is in ieder geval met zekerheid geen negatief effect. De afstand tot de natura 2000 gebieden is meer dan zeven kilometer.

## Conclusie en advies

Voor het perceel aan de Zandwerven nummer 33, worden ruimtelijke plannen voorbereidt. Het voornemen is om de agrarische opstallen te slopen waarmee er ruimte wordt gemaakt voor nieuwbouw. Voor het kunnen realiseren van de gewenste ontwikkelingen, wordt een ruimtelijke procedure doorlopen. Onderdeel van die procedure is een onderzoek naar de effecten op beschermde planten- en dieren.

Op 25 april 2013 is een bezoek gebracht aan het plangebied door een ecooloog. Er is gezocht naar sporen van beschermde soorten en op basis van de aanwezige landschapselementen en habitats is een schatting gemaakt van de potentieel aanwezige beschermde soorten. Aanvullend is een desktop research uitgevoerd.

Gebleken is dat er in de sloten in potentie beschermde vissen aanwezig zijn. Bij ingrijpende werkzaamheden aan de sloten is een nader onderzoek nodig. Vanwege de aanwezigheid van broedende vogels moet er buiten het broedseizoen gestart worden met de werkzaamheden.

Er worden geen effecten verwacht op beschermde soorten. Er is daarom geen ontheffing ex artikel 75 Flora en Faunawet of een verklaring van geen bedenkingen noodzakelijk.

De ontwikkelingen zijn gunstig voor de weidevogels door het afnemen van de bebouwde oppervlakte en concentratie van de bebouwing langs de openbare weg. Er is geen compensatie van het weidevogelleefgebied nodig. De Ruimtelijke verordening is niet van toepassing.

Er zijn geen effecten te verwachten op de ecologische hoofdstructuur. De afstand tussen de nieuwbouw en de ecologische hoofdstructuur is groter dan in de huidige situatie van de boerderij.

Er is met zekerheid geen negatief effect op de Natura 2000 gebieden. Er is geen vergunning nodig van de Natuurbeschermingswet.

# Literatuur

- Agt, L. van (2012) Vlinders van Duin tot Dijk. De dagvlinders van Noord-Holland 2000-2009. Landschap Noord-Holland.
- Herder, J. (2010) Atlas van de Noord-Hollandse amfibieën en reptielen, Landschap Noord-Holland & Stichting RAVON.
- Herder, J., J. Kranenbarg, D. Hoogeboom, J. Hamers & K. Dekker (2012) Atlas van de Noord-Hollandse vissen 1980-2012. Landschap Noord-Holland/Ravon
- Hoogeboom, D. (2012) werkatlas van de zoogdieren van Noord-Holland. Zoogdierverseniging, Nijmegen.
- Kapteyn, K. (1995) Vleermuizen in het landschap. Schuyt & co, Haarlem.
- Scharringa, C.J.G., W. Ruitenbeek & P.J. Zomerdijk (2010) Atlas van de Noord-Hollandse broedvogels 2005-2009. Samenwerkende Vogelwerkgroepen Noord-Holland (SVN) & Landschap Noord-Holland.
  
- [www.waarneming.nl](http://www.waarneming.nl)
- [www.ravon.nl](http://www.ravon.nl)

**BIJLAGE 8**  
**ARCHEOLOGISCH ADVIES**



**Document:** *Archeologische Quick Scan*  
**Project:** *Zandwerven 33, Spanbroek, gemeente Opmeer*  
**Adviesnummer:** *13159*  
**Opsteller:** *Carla Soonius, regio archeoloog*  
**Datum:** *17-04-2013*

Op verzoek van de afdeling Ruimtelijke Ordening van de gemeente Opmeer is gekeken naar het archeologisch aspect met betrekking tot de sloop van een tweetal bedrijfsgebouwen en de nieuwbouw van een woning op het perceel Zandwerven 33 te Spanbroek.

De Erfgoedverordening van de Gemeente Opmeer vermeldt dat Archeologie West-Friesland voorafgaand een Quickscan vervaardigt waarin de te realiseren ruimtelijke ontwikkeling wordt afgezet tegen de te verwachten of aanwezige archeologische waarden. Op basis van bovenstaande gegevens en de archeologische advieskaart is door Archeologie West-Friesland een Quickscan vervaardigd.

## **Archeologische quickscan**

### ***Bestaande situatie en geplande ingrepen***

Het plangebied Zandwerven 33 staat kadastraal bekend onder Spanbroek sectie X perceelnummer 1053. Op het perceel is een voormalig agrarisch bedrijf aanwezig. In het kader van de ruimte-voor-ruimte-regeling wil de eigenaar op het perceel wordt de voormalige ligboxenstal en de oude stenen schuur gesloopt. De schuur achter de huidige woning blijft gehandhaafd. In ruil hiervoor zal een compensatiewoning worden gebouwd. Deze compensatiewoning wordt aansluitend aan de Zandwerven 33 gebouwd. De rooilijn van deze woning zal op dezelfde hoogte liggen als het woonhuis Zandwerven 33. Het grondgebruik ter plaatse van de nieuwbouw is grasland met enkele bomden (bron: Google-earth).

### ***Erfgoedverordening en Gemeentelijke archeologische beleidsadvieskaart***

In 2010 is door de gemeenteraad van Opmeer de Erfgoedverordening en de gemeentelijke archeologische beleidsadvieskaart vastgesteld. Het plangebied Zandwerven bevindt zich in een zone waar rekening gehouden dient te worden met archeologie voor plannen met een omvang die groter is dan 500 m<sup>2</sup> en ingrepen die dieper gaan dan 40 cm. In de begeleidende nota staat dat het een terrein van archeologische waarde betreft met sporen van bewoning en landgebruik uit het Laat-Neolithicum op de strandwal van Zandwerven (code OPM109A). De waardebeoordeling is als volgt omschreven: dit deel van de gemeente kan archeologische waarden bevatten, maar de ligging daarvan is nog onbekend. Er kunnen

**Archeologie West-Friesland, Nieuwe Steen 1, 1625 HV Hoorn,  
Postbus 603, 1620 AR Hoorn**

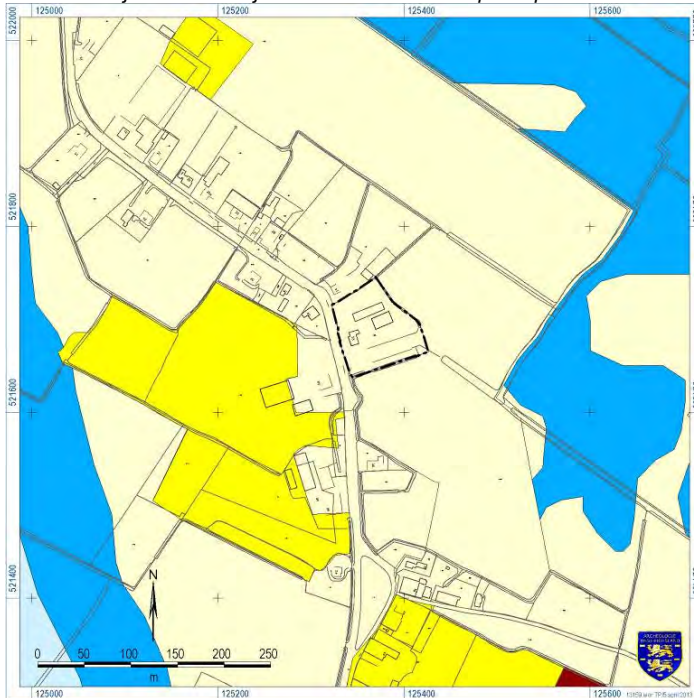


**Archeologie West-Friesland is het archeologisch samenwerkingsverband van de gemeenten Drechteland, Enkhuizen, Hoorn, Koggenland, Medemblik, Opmeer en Stede Broec**

zowel resten aanwezig zijn van nederzettingen en ontginningen uit de prehistorie, of de (vroeg) middeleeuwen, waarvan de positie van tevoren niet of moeilijk is in te schatten (voor de reeds aangetoonde archeologische waarden die gelegen zijn binnen dit gebied gelden overigens andere archeologieregimes).



Afb. 1. Plangebied met daarop het huidige woonhuis (nr. 33) en de opdeling van het perceel X 1053. De nieuwe woonkavel ligt tussen Zandwerven 31 en 33 (donkergeel). De agrarische opstallen die gesloopt worden, betreffen het noordelijke en zuidelijke bouwwerk achter op het perceel.



Afb. 2. Ligging plangebied (zwarte stippellijn) op de gemeentelijke beleidsadvieskaart. De verschillende kleuren geven aan wanneer rekening gehouden moet worden met archeologie. Voor het plangebied geldt dat bij een planomvang groter dan 500 m<sup>2</sup> en dieper dan 40 cm.

**Archeologie West-Friesland, Nieuwe Steen 1, 1625 HV Hoorn,  
Postbus 603, 1620 AR Hoorn**

Bereikbaar: Carla Soenius: 0229-/252589/06252-72867, c.soenius@hoorn.nl  
Michiel Bartels: 0229-252587/06304-68593/ m.bartels@hoorn.nl  
www.archeologiewestfriesland.nl

**Archeologie West-Friesland is het archeologisch samenwerkingsverband van de gemeenten Drechterland, Enkhuizen, Hoorn, Koggenland, Medemblik, Opmeer en Stede Broec**

### ***Archeologische en historisch-geografische waarden in (de omgeving van) het plangebied***

Zandwerven betreft een zogenaamde binnenwaterkerende kade en is van hoge historisch-geografische waarde (code WFR169G). Zandwerven ligt dwars op de verkaveling en heeft ook als ontginningsas gefungeerd (code WFR445G). Er is een grote samenhang met de omliggende regelmatige verkaveling.

Het plangebied bevindt zich in een zogenaamde regelmatige strokenverkaveling van zeer hoge historisch-geografische waarde (Code: WFR324G). Strokenverkavelingen met een regelmaat als deze zijn zeer kenmerkend voor delen van West-Friesland. De samenhang met de bewonings- en ontginningsas, en afwateringskanalen en de dijken is waardevol. Ook zijn nog een aantal binnendijken en achterkaden herkenbaar, waardoor de verschillende oorspronkelijke ontginningsblokken nog herkenbaar zijn. Dergelijke grote oppervlakten van opstreckende ontginningen komen in Noord-Holland niet veel voor.

Zoals eerder al gesteld bevindt het plangebied zich in een terrein van archeologische waarde (Monumentnummer 5861). Dit uitgestrekte terrein strekt zich uit over een groot deel van de strandwal van Zandwerven. In principe kunnen zich overal in de ondergrond sporen van bewoning uit het Laat-Neolithicum bevinden.

In ARCHIS liggen tevens archeologische monumenten in de directe omgeving van het plangebied. Recht tegenover het plangebied ligt een terrein van hoge archeologische waarde (Monumentnr.: 5850: donkergeel op afb. 2). Op dit terrein bevinden zich nederzettingsresten uit het Laat-Neolithicum. Iets meer naar het zuiden ligt eveneens terrein van hoge archeologische waarde (Monumentnr. 5848: donkergeel op afb. 2) en daaraan grenzend zelfs een terrein van zeer hoge archeologische waarde (Monumentnr. 1425: bruin op afb. 2). In de ondergrond van deze terreinen bevinden zich overblijfselen van nederzettingen uit het Laat-Neolithicum. De diverse bewoningslagen worden gescheiden door dunne laagjes duinzand (afb. 3). De opgravingen bevonden zich met name ten oosten van de weg Zandwerven (o.a. Butter, 1935; Van Regteren Altena & Bakker, 1961; Van Iterson Scholten, 1988; Van Heeringen & Theunissen, 2001).



*Afb. 3. Impressie van de opgraving in 1929 te Zandwerven. De lichte lagen komen overeen met de (duin-) zandlaagjes, de zwarte lagen zijn de bewoningslagen. De bouwvoor heeft een grijze kleur.*

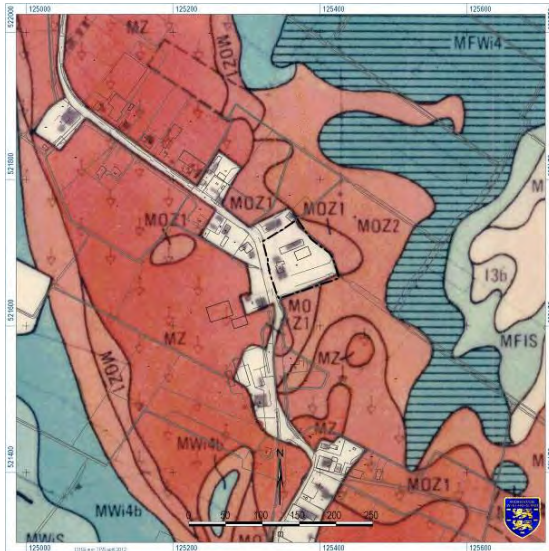
Een groot deel van de oorspronkelijke strandwal (met duin) van Zandwerven is in het verleden afgegraven. Dit is goed zichtbaar op de bodemkaart (afb. 4) en het Actueel Hoogtebestand Nederland (AHN: Afb. 5).

Het perceel Zandwerven 33 ligt hoger dan de omgeving.

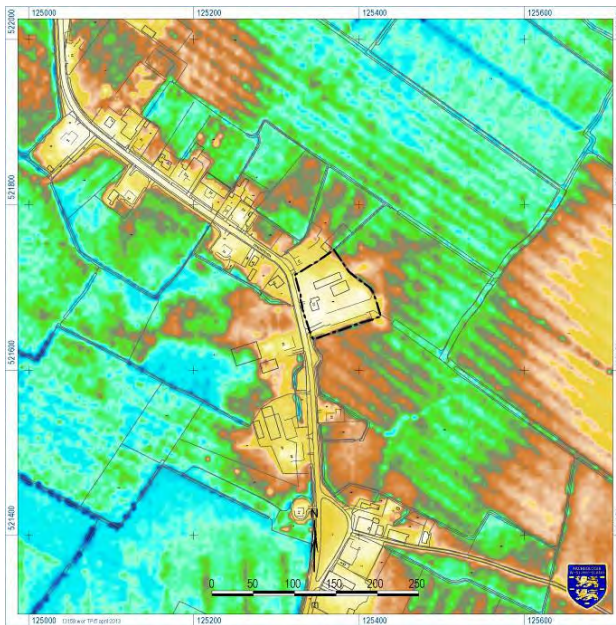
**Archeologie West-Friesland, Nieuwe Steen 1, 1625 HV Hoorn,  
Postbus 603, 1620 AR Hoorn**

Bereikbaar: Carla Soonius: 0229-/252589/06252-72867, c.soonius@hoorn.nl  
Michiel Bartels: 0229-252587/06304-68593/ m.bartels@hoorn.nl  
[www.archeologiewestfriesland.nl](http://www.archeologiewestfriesland.nl)

**Archeologie West-Friesland is het archeologisch samenwerkingsverband van de gemeenten Drechteland, Enkhuizen, Hoorn, Koggenland, Medemblik, Opmeer en Stede Broec**



*Afb 3. Ligging plangebied (zwarte stippellijn) op de bodemaat Vier Noorderkoggen (de 'schepjes' laten de afgegraven stukken van de strandwal zien). Het plangebied is niet gekarteerd (=wit op de kaart).*



*Afb. 4. Ligging plangebied (zwarte stippellijn) op het AHN (geel is het hoogst, blauw het laagst).*

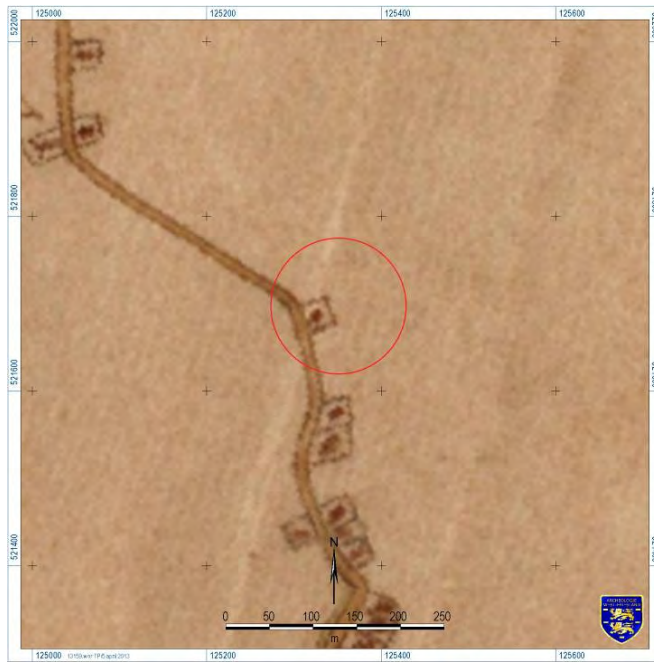
### **Historisch kaartmateriaal**

Op de 17<sup>de</sup> eeuwse kaart van Johannes Dou staat in het plangebied bebouwing aangegeven (afb. 5). Het zou kunnen gaan om een stolpboerderij, al is dit op basis van deze kaart niet met zekerheid vast te stellen. Op de kadastrale minuut uit 1826 staat een stolpboerderij afgebeeld (afb. 6). Het lijkt erop alsof de stolp oorspronkelijk dichter aan de weg stond. De huidige (20<sup>e</sup> eeuwse) woning staat verder van de weg af. De ruimtelijke ontwikkelingen (sloop deel opstallen en nieuwbouw woning ten noorden van huidige woning) vinden plaats op delen van het perceel die vanaf de 17<sup>de</sup> eeuw onbebouwd zijn.

**Archeologie West-Friesland, Nieuwe Steen 1, 1625 HV Hoorn,  
Postbus 603, 1620 AR Hoorn**

Bereikbaar: Carla Soonius; 0229-/252589/06252-72867, c.soonius@hoorn.nl  
Michiel Bartels: 0229-252587/06304-68593/ m.bartels@hoorn.nl  
www.archeologiewestfriesland.nl

**Archeologie West-Friesland is het archeologisch samenwerkingsverband van de gemeenten  
Drechterland, Enkhuizen, Hoorn, Koggenland, Medemblik, Opmeer en Stede Broec**



*Afb. 5. Globale ligging plangebied Zandwerven 33 op kaart van Dou. Het perceel met bebouwing bevindt zich ter plaatse van de huidige woning.*



*Afb. 6. Plangebied Zandwerven 33 (zwarte stippellijn) op de kadastrale minuutplan uit 1826 en huidige topografie (zwarte lijnen). Ter hoogte van de huidige bebouwing is bebouwing aanwezig.*

### **Archeologische verwachting**

In 2005 is voor West-Friesland Midden een archeologische verwachtingskaart vervaardigd (Molenaar & De Boer, 2005). Deze kaart is niet gebruikt in de archeologische beleidskaart van de gemeente.

Op basis van de gestapelde verwachtingskaart van West-Friesland Midden bevindt het gehele plangebied zich in een zone met een hoge archeologische verwachting. Deze verwachting is als volgt nader gespecificeerd:

**Archeologie West-Friesland, Nieuwe Steen 1, 1625 HV Hoorn,  
Postbus 603, 1620 AR Hoorn**

Bereikbaar: Carla Soonius: 0229-/252589/06252-72867, c.soonius@hoorn.nl  
Michiel Bartels: 0229-252587/06304-68593/ m.bartels@hoorn.nl  
www.archeologiewestfriesland.nl

**Archeologie West-Friesland is het archeologisch samenwerkingsverband van de gemeenten  
Drechterland, Enkhuizen, Hoorn, Koggenland, Medemblik, Opmeer en Stede Broec**

Op basis van de aanwezigheid van de strandwal (met duinen) van Zandwerven geldt een hoge archeologische verwachting voor bewoning uit het Neolithicum. Voor vindplaatsen uit de Bronstijd geldt een lage archeologische verwachting: de strandwal raakte overgroeid met veen. Op basis van de ligging van het plangebied in het bewoningslint langs Zandwerven geldt een middelhoge archeologische verwachting voor huisplaatsen uit de Middeleeuwen en Nieuwe tijd.

Concreet betekent dit dat er vanaf het Neolithicum resten kunnen worden aangetoond in het plangebied. Bij de bouw van de te slopen stallen zal het bodemarchief naar verwachting grotendeels zijn verstoord. Voor de nieuwbouw geldt dat de omvang van de woning beneden de 500 m<sup>2</sup> blijft.

**Conclusie**

Op basis van deze quickscan kan geconcludeerd worden dat het plangebied een hoge archeologische verwachting heeft voor vindplaatsen uit het Neolithicum (a) en een middelhoge archeologische verwachting voor vindplaatsen uit de Middeleeuwen en Nieuwe tijd (b).

- a. De meeste sporen van bewoning uit het Neolithicum zijn aangetroffen ten oosten van de weg Zandwerven. Op basis van de aanwezigheid van een deel van strandwal van Zandwerven in de ondergrond is het plangebied opgenomen op de gemeentelijke kaart als van archeologische waarde;
- b. Op basis van kaartanalyse wordt de bebouwing ter hoogte van het huidige woonhuis verwacht;

Het plangebied Zandwerven 33 bevindt zich in een zone waar rekening gehouden dient te worden met archeologie voor plannen met een omvang die groter is dan 500 m<sup>2</sup> en ingrepen die dieper gaan dan 40 cm.

Alhoewel de omvang van de totale ruimtelijke ontwikkeling de 500m<sup>2</sup> overschrijdt adviseert Archeologie West-Friesland de geplande sloop van twee stallen en de bouw van een woonhuis vrij te geven m.b.t. het aspect archeologie.

Reden is dat met aan zekerheid grenzende waarschijnlijkheid wordt aangenomen dat de ondergrond ter plaatse van de twee stallen bij de bouw reeds grotendeels verstoord is en de omvang van de nieuwbouw blijft binnen de gestelde ondergrens van 500m<sup>2</sup>.

Ten behoeve van het doen van waarnemingen dient in de omgevingsvergunning te worden opgenomen dat Archeologie West-Friesland de ondergrondse sloop wil monitoren evenals het uitgraven van de bouwput voor het huis.

Voor het monitoren van de graafwerkzaamheden worden geen kosten in rekening gebracht. Vondstmateriaal dat bij het uitvoeren van het werk wordt aangetroffen is (conform de Monumentenwet) eigendom van de Provincie Noord-Holland en zal door Archeologie West-Friesland worden aangeleverd aan het Provinciaal Depot van Bodemvondsten.

**Bronnen**

Butter, J. 1935. Zandwerven. West-Frieslands Oud en Nieuw 9, p. 66-70.

Gemeente Opmeer, 2010. Erfgoedverordening gemeente Opmeer.

Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier/Westfries Archief. Noorderkwartier perfect gemeten. Kaarten van Noorderkwartier en West-Friesland in de 17e eeuw (cd-rom).

**Archeologie West-Friesland, Nieuwe Steen 1, 1625 HV Hoorn,  
Postbus 603, 1620 AR Hoorn**

Bereikbaar: Carla Soonius; 0229-/252589/06252-72867, c.soonius@hoorn.nl  
Michiel Bartels: 0229-252587/06304-68593/ m.bartels@hoorn.nl  
www.archeologiewestfriesland.nl

**Archeologie West-Friesland is het archeologisch samenwerkingsverband van de gemeenten  
Drechterland, Enkhuizen, Hoorn, Koggenland, Medemblik, Opmeer en Stede Broec**

Iterson Scholten, F.R. van, 1988. Inventory and protection of the archaeological monument of Zandwerven. *Helinium* 28, p. 232-243.

Kadastrale Minuutplan 1826, Gemeente Spanbroek, sectie B, genaamd Buitendijk, eerste blad ([www.watwaswaar.nl](http://www.watwaswaar.nl)).

Molenaar, S. & G.H. de Boer, 2005. West-Friesland Midden, provincie Noord-Holland: een archeologische verwachtingskaart. *RAAP-rapport* 1152. RAAP Archeologisch Adviesbureau, Amsterdam.

Provincie Noord-Holland. Cultuurhistorische waardenkaart.

Regteren Altena, J.F. van, 1958. Nieuwe opgravingen van de neolithische nederzetting te Zandwerven, gem. Spanbroek. *West-Frieslands Oud en Nieuw* 25, p. 144-159.

**Archeologie West-Friesland, Nieuwe Steen 1, 1625 HV Hoorn,  
Postbus 603, 1620 AR Hoorn**

Bereikbaar: Carla Soonius: 0229-/252589/06252-72867, [c.soonius@hoorn.nl](mailto:c.soonius@hoorn.nl)  
Michiel Bartels: 0229-252587/06304-68593/ [m.bartels@hoorn.nl](mailto:m.bartels@hoorn.nl)  
[www.archeologiewestfriesland.nl](http://www.archeologiewestfriesland.nl)