

# Toelichting Bestemmingsplan

Westfriesedijk 3/3a Aartswoud (NL.IMRO.0432.BPWestfriesedijk3a-VA01)



IngenieursAdviseurs

Status uitgave	: Definitief
Datum uitgave	: Januari 2022
Titel	: Toelichting Bestemmingsplan
Versie	: 13.0
Samensteller	: ing. J. (Jeroen) de Moel
Aantal pagina's	: 28 inclusief voorblad
Projectnr.	: VA BP 01-13
Naam en adres opdrachtgever	: GTP Vastgoedontwikkeling B.V. Prins Bernhardlaan 16 1815 JG Alkmaar

De VastgoedAdviseur.NL is niet aansprakelijk voor gevolgschade, alsmede voor schade welke voortvloeit uit toepassingen van de resultaten van werkzaamheden of andere gegevens verkregen van De VastgoedAdviseur.NL; opdrachtgever vrijwaart De VastgoedAdviseur.NL voor aanspraken van derden in verband met deze toepassing.

Dit rapport is vervaardigd op verzoek van opdrachtgever hierboven aangegeven en is zijn eigendom. Niets uit dit rapport mag worden verveelvoudigd en/of openbaar gemaakt worden d.m.v. druk, fotokopie, microfilm of op welke andere wijze dan ook, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de opdrachtgever hierboven aangegeven en De VastgoedAdviseur.NL, noch mag het zonder een dergelijke toestemming worden gebruikt voor enig ander werk dan waarvoor het is vervaardigd.

# Inhoudsopgave

1.	Inleiding .....	4
2.	Planlocatie .....	5
2.1	Bestaande opstallen.....	6
3.	Planbeschrijving.....	7
3.1	Bestaande situatie plangebied .....	7
3.2	Planbeschrijving .....	8
3.3	Vertaling in een bestemmingsplan .....	9
4.	Vigerend ruimtelijk beleid .....	10
4.1	Rijksbeleid .....	10
4.2	Provinciaalbeleid .....	11
4.3	Regionaal- en lokaal beleid.....	15
5.	Milieu- en omgevingsaspecten.....	17
5.1	PlanMER .....	17
5.2	Milieuhinder .....	17
5.3	Externe veiligheid .....	18
5.4	Luchtkwaliteit.....	20
5.5	Cultuurhistorie en Archeologie.....	20
5.6	Flora en fauna.....	21
5.7	Water .....	21
5.8	Bodemkwaliteit .....	22
5.9	Asbesttoets .....	22
5.10	Stikstofdepositie.....	23
5.11	Duurzaamheid.....	23
6.	Vooroverleg en participatie.....	24
6.1	Vooroverleg.....	24
6.2	Participatie .....	24
7.	Juridische vormgeving .....	25
7.1	Verbeelding.....	25
7.2	Systematiek van de regels .....	25
7.3	Planregels.....	25
8.	Maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid .....	27
8.1	Maatschappelijke haalbaarheid .....	27
8.2	Financiële haalbaarheid .....	27
9.	Bijlagen.....	28

# 1. Inleiding

Voorliggend bestemmingsplan heeft betrekking op het terrein van een voormalige varkensfokkerij aan de Westfriesedijk 3/3a te Aartswoud (hierna te noemen: plangebied), welke in de gemeente Opmeer ligt. GTP vastgoedontwikkeling b.v. (hierna te noemen: GTP) is voornemens de agrarische opstallen te saneren. Om de sanering van de agrarische opstallen economisch mogelijk te maken is realisatie van één woonvolume noodzakelijk.

De voorgenomen ontwikkeling past niet binnen de kaders van het vigerende bestemmingsplan 'Landelijk Gebied Opmeer 2014'. Derhalve is het noodzakelijk een postzegelbestemmingsplan op te stellen. Een postzegelbestemmingsplan is in feite een bestemmingsplan, echter in hoofdzaak bedoelt om één bepaalde ontwikkeling mogelijk te maken.

## **Planopzet**

Dit plandeel beschrijft de ruimtelijke en functionele uitgangspunten voor de toekomstige ontwikkelingen voor het plangebied. Daarnaast bevat het de juridische uitgangspunten voor de vertaling van de visie in het bestemmingsplan.

## **Verantwoording**

De verantwoording geeft de achtergronden, toelichting en motivatie op de gemaakte keuzen weer die uiteindelijk hebben geleid tot de uitgewerkte planopzet. In dit onderdeel worden onder meer het beleidskader, de milieu hygiënische aspecten, de economische uitvoerbaarheid en de procedures behandeld.

## 2. Planlocatie

Het plangebied is gelegen aan de Westfriesedijk, ten noorden van de dorpskern Aartswoud, in de gemeente Opmeer. In het noorden wordt het gebied begrensd door de Westfriesedijk (N239). De overige grenzen van het plangebied worden hoofdzakelijk gevormd door akkers met watergangen.

Het agrarische gebruik gericht op het fokken van varkens op de locatie Westfriesedijk 3/3a is inmiddels beëindigd. De locatie komt in aanmerking voor een functiewijziging omdat een voortzetting van het agrarische gebruik niet langer reëel is door het ontbreken van voldoende grondareaal.

Voor een duurzame voortzetting ontbreekt een voldoende agrarisch potentieel aan bouwwerken.

De huidige omvang van de bouwwerken (gebouwen) is te klein om een renderend bedrijf in voort te kunnen zetten. Een ander agrarisch gebruik in de vorm van een grondgebonden bedrijf is door het ontbreken van voldoende grondareaal uitgesloten. Daarnaast is het beleid van zowel de gemeente Opmeer en de Provincie Noord-Holland erop gericht geen uitbreiding van of nieuwe intensieve veehouderijen (de huidige bestemming) toe te staan.

De bestaande stolp (nr. 3) aan de voorzijde van het terrein is reeds omgevormd tot woonstolp en door de voormalige agrarische bewoners verkocht aan derden.

De huidige situatie en begrenzing van het plangebied in zijn omgeving is op onderstaande satellietopname weergegeven



Afbeelding 1. Satellietopname plangebied (bron: Google Earth)

## 2.1 Bestaande opstallen

De voormalige varkensfokkerij staat sinds 2005 door bedrijfsbeëindiging leeg en is in vervallen staat. De bijbehorende woning is apart verkocht en heeft daarom geen connectie meer met de agrarische opstallen.



Afbeelding 2. huidige situatie met in verval geraakte opstallen

Door het ontbreken van voldoende grondareaal is een ander agrarisch in de vorm van een grondgebonden bedrijf uitgesloten. De huidige omvang van de bouwwerken (gebouwen) is te klein om een renderend bedrijf in voort te kunnen zetten.

De verwachting is gerechtvaardigd dat zich op dit perceel nooit een nieuw agrarisch bedrijf zal vestigen. Met handhaving van de agrarische bestemming zal het perceel verder ongebruikt in gebruikt blijven. De bestaande bebouwing zal daardoor verder in verval raken en de het groen zal de locatie nog verder overwoekeren.

Dit is vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening ongewenst. Een nieuwe niet-agrarische functie is derhalve noodzakelijk.

Door het slopen van de storende en in verval geraakte opstallen zal de ruimtelijke kwaliteit van het gebied worden verbeterd. Ook zullen de doorzichten richting de polder worden hersteld.

In bijlage 5 zijn foto's van de in verval geraakte bebouwing toegevoegd.



### 3. Planbeschrijving

In dit hoofdstuk wordt de woningbouwontwikkeling beschreven die in het plangebied zal worden gerealiseerd na het saneren van de voormalige agrarische opstallen. Daarna wordt ingegaan op de wijze waarop het woningbouwplan juridisch planologisch wordt verankerd in het bestemmingsplan.

#### 3.1 Bestaande situatie plangebied

Momenteel bevindt zich ter plaatse van de voorgenomen ontwikkeling de boerderij van de familie Dijkstra met de voormalige varkensfokkerij, welke sinds 2005 door bedrijfsbeëindiging in verval staat verkeert (In bijlage 5 zijn foto's van de in verval geraakte bebouwing toegevoegd). De bijbehorende woning is apart verkocht en heeft daarom geen connectie meer met de agrarische opstallen.

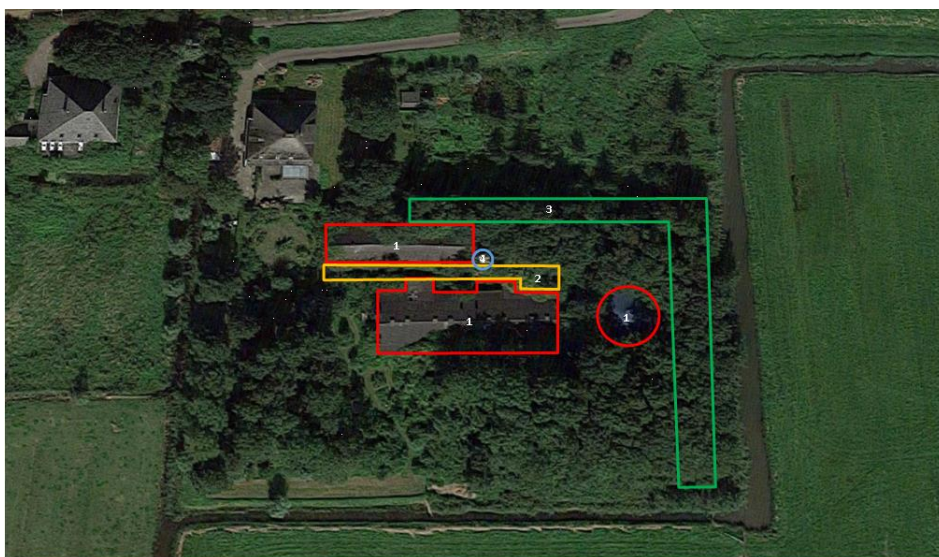
Door het ontbreken van voldoende grondareaal is een ander agrarisch in de vorm van een grondgebonden bedrijf uitgesloten. De huidige omvang van de bouwwerken is te klein om een renderend bedrijf in voort te kunnen zetten.

De verwachting is gerechtvaardigd dat zich op dit perceel nooit een nieuw agrarisch bedrijf zal vestigen. Met handhaving van de agrarische bestemming zal het perceel verder ongebruikt blijven. De bestaande bebouwing zal daardoor verder in verval raken en de het groen zal de locatie verder overwoekeren. Dit is vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening ongewenst.

De ontwikkeling omvat het amoveren van de agrarische bouwwerken, bijbehorende verhardingen en het terugbouwen van een woning op gepaste en respectvolle afstand van de historische reeds aanwezige stolp. Door nieuwe functie zal de ruimtelijke kwaliteit van het gebied worden verbeterd en zullen de doorzichten richting de polder in ere worden hersteld. De voormalige boerderij zal worden gehandhaafd waarbij deze enkel de bestemming 'Wonen' zal krijgen.

Om de herinrichting van het plangebied mogelijk te maken dienen de volgende bouwwerken, verhardingen en beplanting te worden verwijderd:

1. De mestsilo en de voormalige agrarische opstallen voor ca. 978 m<sup>2</sup>;
2. De ca. 200 meter aan betonnen pad tussen de te slopen opstallen;
3. In slechte staat zijnde populieren, en het hiermee "openen" van het landschap. E.e.a. zal in overleg gaan met de gemeente Opmeer;
4. De graansilo.



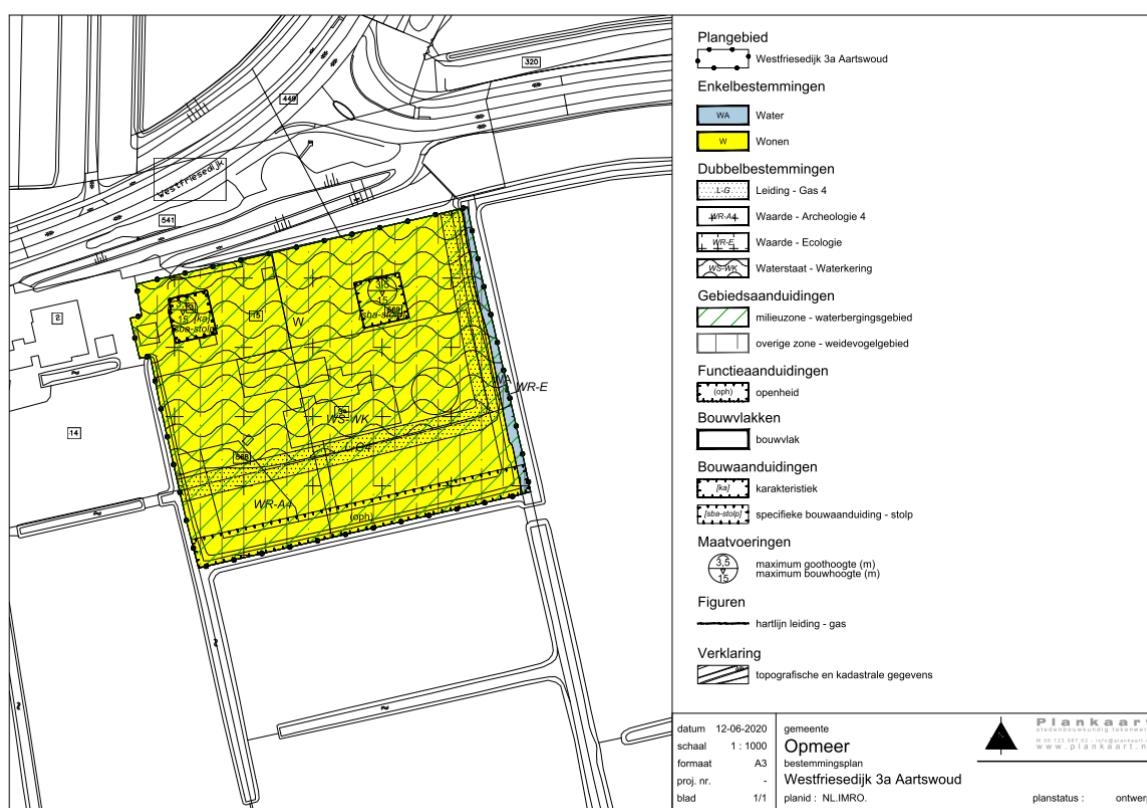
Figuur 3 Plangebied met de te slopen/saneren onderdelen.

## 3.2 Planbeschrijving

Het planvoornemen bestaat uit het realiseren van twee percelen met de bestemming 'Wonen'. Eén bouwkvael met een hoofdvolume voor één grote woning, in de vorm van een stolpboerderij. De bestaande stolpboerderij blijft gehandhaafd waarvan enkel de bestemming zal wijzigen. De kavels beschikken over een privétuin met uitzicht op het open weidelandschap. Voor de initiatiefnemer is het van belang de invulling van de bouwkvael flexibel te houden, dit zal ook zo worden opgenomen in de regels van het bestemmingsplan.

De ontwikkeling past binnen de karakteristieke opzet en uitstraling van haar omgeving. De ontwikkeling van een los bouwvolume die in karakter en architectuur op de omgeving aansluiten ontstaat een kleinschalig 'Agrarisch Ensemble' / 'Boerenerf'.

De nieuwe ontwikkeling is georiënteerd op de Westfriesedijk en zal hier ook op worden ontsloten.



Afbeelding 4. Nieuwe plankaart



### 3.2.1 *Kwaliteitsinpassing in het landschap*

De ontwikkeling wordt zorgvuldig ingepast in het cultuurhistorisch waardevolle landschap en vormt een kwaliteitsimpuls voor de locatie en zijn directe omgeving:

- De huidige agrarische bouwwerken zijn in zeer slechte bouwkundige staat en een vreemd stedenbouwkundig element in zijn omgeving;
- Huidige opstallen zijn voorzien van asbesthoudende daken;
- Door het verwijderen van in onbruik geraakte bouwwerken wordt het rommelige uiterlijk van de locatie vervangen door een beheersbaar kwalitatief uiterlijk;
- De nieuwe woning zal in architectuur aansluiten op de bebouwing in de omgeving en een stedenbouwkundige afronding zijn van het gebied;
- De bestaande in slechte conditie aanwezige bomensingel aan de oostzijde van het plangebied zal worden geamoveerd. Hierdoor wordt het historische beeld van Aartswoud en met name op de platte kerktoren en de doorzichten naar de polder hersteld.

### 3.2.2 *Verkeer en parkeren*

#### *Parkeren*

Bij de ontwikkeling van bouwplannen dienen de benodigde parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd te worden. Conform de CROW (2008) moeten voor deze ontwikkeling 2 parkeerplaatsen (totaal) gerealiseerd worden (in deze norm is 0,3 parkeerplaats voor bezoekers inbegrepen). De parkeerbehoefte kan volledig op eigen terrein worden gerealiseerd.

#### *Ontsluiting*

De locatie wordt aan de noordzijde via de Westfriesedijk op het bestaande wegennet ontsloten.

#### *Verkeersveiligheid*

Door de kleinschaligheid van het plangebied en een heldere haakse aantakking op de Westfriesedijk zijn er geen problemen te verwachten met betrekking tot de verkeersafwikkeling en verkeersveiligheid.

## 3.3 **Vertaling in een bestemmingsplan**

Om de ontwikkeling van de Westfriesedijk 3/3a mogelijk te maken dient de stedenbouwkundige opzet te worden vastgelegd in een bestemmingsplan. De vertaling van het stedenbouwkundige plan in het bestemmingsplan is als volgt:

#### *Wonen*

De voor 'Wonen' bestemde gronden krijgen de bestemming wonen. Binnen de bestemming wonen, kunnen de tuinen worden ingericht. Er is gekozen voor het opnemen van een ruim bouwvlak en hoogtes die aansluiten op de bebouwing in de omgeving. Hiermee krijgt de toekomstige bewoner de mogelijkheid een woning op te richten zonder in een keurslijf te worden gedwongen.

Bij het bepalen van het bouwvlak en bouwhoogte is nadrukkelijk gekeken naar de bebouwing in de directe omgeving. De toekomstige bebouwing moet qua volume wel (zoveel mogelijk) aansluiten bij de bestaande bebouwing.

## 4. Vigerend ruimtelijk beleid

Dit hoofdstuk geeft een overzicht van de gevolgen van het ruimtelijk beleid voor het bestemmingsplan landelijk gebied van Opmeer. Het relevante beleid op rijks-, provinciaal, regionaal, gemeentelijk schaalniveau wordt besproken. Dit beleid vormt het kader waarbinnen het huidige gebruik en nieuwe ontwikkelingen plaats dienen te vinden.

### 4.1 Rijksbeleid

#### 4.1.1 *Structuurvisie infrastructuur en Ruimte*

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte stelt het Rijk heldere ambities voor Nederland in 2040; een visie hoe Nederland er in 2040 voor moet staan. Dit doet het Rijk op basis van de (inter)nationale ontwikkelingen die de ruimtelijke en mobiliteitsopgaven zowel bovengronds als ondergronds richting 2040 bepalen. Zo werkt het Rijk aan een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland.

Meer specifiek gericht heeft het Rijk de volgende ambities:

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

De ruimte voor ruimte ontwikkelingen aan de Westfriesdijk 3/3a in Aartswoud maakt geen stedelijke ontwikkeling mogelijk maar reduceert de bebouwing. Toepassing van de ladder voor duurzame verstedelijking is dan ook niet nodig.

Conform rijksbeleid wordt ruimte geboden aan reeds ter plaatse gevestigde bebouwing, zonder dat dit ten koste gaat van waardevol (cultureel) onbebouwd gebied. Het plangebied bevindt zich in buitenstedelijk gebied en is momenteel bebouwd met een woning en agrarische bijgebouwen. De bijgebouwen worden gesaneerd, hiervoor in de plaats wordt met het oog op de ruimte voor ruimte regeling een woning gerealiseerd.

#### 4.1.2 *Besluit algemene regels ruimtelijke ordening*

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevat de regels waar bestemmingsplannen aan moeten voldoen. Bij het vaststellen van bestemmingsplannen, wijzigings- of uitwerkingsplannen en bij projectuitvoeringsbesluiten dient rekening te worden gehouden met het Barro.

Het Barro bevat alle ruimtelijke beleidskaders van het Rijk en behoort tot de structuurvisie Infrastructuur en Ruimte.

De rijksbelangen werken veel directer door in gemeentelijke bestemmingsplannen. Dit moet leiden tot snellere besluitvorming en minder bestuurlijke druk. Kern van de Wro is dat alle overheden hun ruimtelijke belangen vooraf kenbaar maken en aangeven langs welke weg zij die belangen denken te realiseren. Rijk en provincies houden zich uitsluitend bezig met wat daadwerkelijk van nationaal respectievelijk van provinciaal belang is. Rijk en provincies geven aan of de borging van een belang gevolgen heeft voor ruimtelijke besluitvorming door gemeenten.

Het Barro omvat alle ruimtelijke rijksbelangen uit de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte die juridisch doorwerken op het niveau van bestemmingsplannen.

Het gaat om kaders voor onder meer het bundelen van verstedelijking, de bufferzones, nationale landschappen, de ecologische hoofdstructuur, de kust, grote rivieren, militaire terreinen, mainport ontwikkeling van Rotterdam en de Waddenzee. Het Barro geeft hiermee de kaders aan waar gemeentelijke bestemmingsplannen aan moeten voldoen. Voor het overige hebben provincies en gemeenten de vrijheid om hun eigen belangen te bepalen en daar uitvoering aan te geven.

#### *Conclusie*

Bij de toetsing van de Barro op de beoogde ontwikkeling van het plangebied zijn er geen belemmeringen naar voren gekomen en kan hieruit worden afgeleid dat er aan de Barro wordt voldaan.

## **4.2 Provinciaalbeleid**

### *4.2.1 Structuurvisie Noord Holland 2040*

In de structuurvisie geeft de provincie aan welke belangen een rol spelen bij de ruimtelijke ordening in Noord-Holland. Hierbij gaat het om ruimtelijke kwaliteit, duurzaam ruimtegebruik en klimaatbestendigheid. De provincie wil steden optimaal benutten, landschappen open houden en ruimte bieden aan economie en woningbouw. De provincie Noord-Holland streeft naar verdere stedelijke verdichting en helpt gemeenten bij herstructurering van bestaande locaties en het optimaal benutten van bestaand bebouwd gebied.

Het plangebied ligt buiten de kaders van het bestaand bebouwd gebied, alleen de footprint van de aanwezige bebouwing op het plangebied wordt aangemerkt als bestaand bebouwd gebied. De bebouwingsdichtheid van het plangebied zal door de sanering van de agrarische bijgebouwen en het toevoegen van een wooneenheid afnemen, hierdoor krijgt de locatie een landelijke uitstraling.

Artikel 5c omschrijft dat bebouwing buiten het bestaande bouwblok mogelijk is, mits het bebouwd oppervlak niet wordt vergroot.

### *4.2.2 Ontwerp-Omgevingsvisie NH 2050*

De provincie Noord-Holland werkt momenteel aan de Omgevingsvisie Noord-Holland 2050. De huidige provinciale plannen (Structuurvisie, het Provinciaal Verkeer- en Vervoerplan, het Milieubeleidsplan, de Watervisie en de Agenda Groen) komen te vervallen en gaan op in één integrale omgevingsvisie voor de fysieke leefomgeving.

Op 19 november 2018 hebben de Provinciale Staten van Noord-Holland de Omgevingsvisie NH2050 vastgesteld. Hierin staat de visie op de fysieke leefomgeving beschreven.

### *4.2.3 Leidraad Landschap en Cultuurhistorie*

De provincie Noord-Holland wil de kwaliteit en diversiteit van het Noord-Hollands landschap en de dorpen behouden en ontwikkelen. Het uitgangspunt van de provincie bij ruimtelijke ontwikkelingen is “ontwikkelen met behoud van identiteit en kwaliteit”. Dat betekent dat wij ons bewust moeten zijn van de karakteristieke eigenschappen van de verschillende landschappen en de dorpen, en dat men die kwaliteiten als uitgangspunt van ruimtelijke plannen moeten nemen. Dit zet ontwikkelingen niet op slot. Daarmee wordt voorkomen dat nieuwe ontwikkelingen zonder meer in het buitengebied worden gepland. Bij uitbreiding in het buitengebied is het van groot belang dat deze een bijdrage levert aan de identiteit en kwaliteit van de specifieke plek.

De provincie heeft diverse maatregelen getroffen voor de inpassing van archeologie in de ruimtelijke ordening. Culturele planologie en cultureel behoud behoren tot de vier kerntaken die de provincie in de leidraad omschrijft. Hiermee sluit de provincie aan op de Nota Belvédère.

De provincie betreft nadrukkelijk culturele waarden, waaronder archeologische waarden, bij de inrichting van de ruimtelijke en stedelijke vernieuwing. Hiertoe zijn gebieden, die naar verwachting

archeologisch waardevol zijn, aangewezen als provinciale archeologische attentiegebieden op de Informatiekaart Landschap en Cultuurhistorie. Deze informatiekaart geeft een overzicht van de (inter)nationale, regionale en bovenlokale cultuurhistorische waarden in Noord-Holland.

De waarde stellingen van de Informatiekaart zijn bedoeld als primaire algemene indicaties die per specifiek plangebied nadere invulling en precisering behoeven. In hoofdstuk 5.9 wordt ingegaan op de cultuurhistorische en de archeologische aspecten van het projectgebied.

#### *4.2.4 Provinciale Ruimtelijke Verordening - Noord-Holland*

Deze verordening schrijft voor waaraan de inhoud van (gemeentelijke) bestemmingsplannen, projectbesluiten en beheersverordeningen moet voldoen. De provinciale goedkeuring van bestemmingsplannen is door de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) niet meer nodig. Dit vormt de aanleiding voor het opstellen van provinciale verordeningen, waardoor de provincie invloed houdt op de ruimtelijke ordening. De laatste wijziging van de “Provinciale Ruimtelijke Verordening” (PRV) is op 27 mei 2019 vastgesteld en is op 7 juni 2019 inwerking getreden. Alle ruimtelijke plannen in de Provincie Noord-Holland moeten hieraan voldoen.

De onderdelen weidevogelgebied, NNN en natuurverbindingen worden in paragraaf 5.7.1. (Flora en Fauna) nader toegelicht.

#### *Kleinschalige ontwikkeling*

Artikel 5c regelt verstelijking die zodanig beperkt van omvang is dat deze niet ladderplichtig is. De gedachte achter artikel 5c is dat voor een kleinschalige ontwikkeling, zoals bijvoorbeeld enkele woningen, altijd ruimte is te vinden binnen bestaand stedelijk gebied. Artikel 5c voorkomt dat voor bijvoorbeeld een enkele woning er landelijk gebied (weiland) wordt opgeofferd.

Middels artikel 5c lid 3 kan een bestemmingsplan voorzien in een kleinschalige ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied indien dit op grond van een ander artikel van het PRV is toegestaan. Artikel 16 Ruimte voor Ruimte van het PRV heeft betrekking op het plangebied en is een van de artikelen welke regels stelt voor kleinschalige ontwikkelingen.

#### *Ruimte voor Ruimte*

Artikel 16 omschrijft dat een bestemmingplan kan voorzien in de mogelijkheid van nieuwe woningen ter compensatie van de sloop van storende agrarische bebouwing in het landelijk gebied als door deze ontwikkeling een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit wordt gerealiseerd. Door de afname van de bebouwingsdichtheid valt de ontwikkeling binnen artikel 16 van de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie voor bouwen buiten het bestaand bebouwd gebied.

De regeling Ruimte voor Ruimte is in juni 2011 aangepast en richt zich op de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van het landelijk gebied (“ontwikkelingsplanologie” in plaats van “toelatingsplanologie”). Dit gebeurt door bestemmingswijzigingen en sloop van storende of niet passende bebouwing in het landschap. Het beleid van zowel de gemeente Opmeer en de Provincie Noord-Holland is erop gericht geen uitbreiding of nieuwe intensieve veehouderijen (de huidige bestemming) toe te staan. Daarnaast voldoet de huidige bebouwing op de locatie niet meer aan de hedendaagse eisen van een veehouderij. Als tegenprestatie bij sanering van de huidige bebouwing krijgt de initiatiefnemer planologische medewerking voor nieuwbouw op een andere plek of op de saneringslocatie.

De regeling levert in meerdere opzichten winst op:

Gemeenten

- Kwaliteitsverbetering buitengebied zonder financiële bijdrage;
- Mogelijkheid om - door het inzetten van eigen bouwgrond - de verliezen op de eigen grondrekening te beperken;
- Behoud inwoneraantal in krimpgebieden.

Initiatiefnemer

- Sanering van de opstallen economisch haalbaar maken;

Provincie

- Kwaliteitsverbetering buitengebied zonder financiële bijdrage;
- Een bedrijfseconomisch gezonde agrarische sector.

Burgers/ omwonenden

- Een visueel aantrekkelijker buitengebied;
- Mogelijkheid om in het buitengebied een woning te kopen of bouwen zonder ontheffing van GS.

Bij elke functieverandering van een agrarisch bedrijf dienen de volgende kwaliteitspunten te worden betrokken:

- De verandering moet betrekking hebben op de voormalige agrarische bebouwing en het direct daarbij horende erf, resterende onbebouwde agrarische percelen dienen hun agrarische bestemming te behouden.
- Functieveranderingen kunnen geen betrekking hebben op hergebruik van kassen.
- De nieuwe functie mag de bedrijfsvoering en de ontwikkelingsmogelijkheden van de omringende agrarische bedrijven en de woonfunctie van omringende woningen niet beperken.
- Buitenopslag wordt uitgesloten.
- Functies mogen geen onevenredige verkeersaantrekkende werking hebben.
- Er dient een goede oplossing te bestaan voor het parkeren met in principe parkeren op eigen erf.
- Er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, de woonsituatie, het straat- en bebouwingsbeeld, de verschijningsvorm van karakteristieke panden en stolpen (waaronder de als monument aangewezen gebouwen), de verkeersveiligheid.
- Enkel bij een volledige beëindiging van de agrarische activiteiten en bij een gerechtvaardigde aanname dat een agrarische functie niet meer in de rede ligt, worden functieveranderingen toegepast.

Het planinitiatief is gelegen buiten het bebouwd gebied en voorziet in een kwalitatieve verbetering, waarbij de identiteit van het landelijk gebied wordt versterkt door het amoveren van de in onbruik geraakte (milieugevaarlijke) opstallen en het realiseren van een authentieke stolpboerderij.

De ontwikkeling betreft een kwaliteitsverbetering van het buitengebied waarbij de realisatie van één wooneenheid en de sanering van de in verval geraakte opstallen mogelijk wordt gemaakt. Door het verwijderen en opschonen van het perceel zal een open landelijk uitstraling ontstaan die bij de omgeving aansluit. De met de ontwikkeling gepaard gaande kosten worden door de initiatiefnemer gedragen, financiële bijdragen van overheden zijn hierbij niet nodig.

Het planinitiatief is derhalve in overeenstemming met provinciaal beleid.



### *Weidevogelleefgebied*

Artikel 25 lid 3 van de PRV maakt woningbouwontwikkelingen binnen de kaders van het weidevogelleefgebied mogelijk als de ontwikkeling:

- een ingreep waarvoor geen aanvaardbaar alternatief aanwezig is en waarmee een groot openbaar belang wordt gediend;
- betrekking heeft op de ruimte voor ruimte regeling;
- een verbetering oplevert van de natuurkwaliteit en kwaliteit van het landschap in de directe omgeving;
- de ingreep netto geen verstoring van het weidevogelleefgebied geeft.

Het plangebied behoort tot een weidevogelleefgebied. De ontwikkeling wordt binnen de kaders van het 'Ruimte voor Ruimte' beleid uitgevoerd. Dit houdt in dat het plan een netto afname van bebouwing betreft waardoor meer ruimte voor groen op het plangebied ontstaat. Circa 1.000 m<sup>2</sup> met onder andere verouderde agrarische bijgebouwen worden gesaneerd, in de plaats daarvoor wordt één woning gebouwd.

Bestaande bosschages en bomen worden voor zover mogelijk gerespecteerd. Het verwijderen van bosschages en bomen ter plaatse van de nieuwe bebouwing zal buiten het broedseizoen plaatsvinden.

In de verbeelding van dit bestemmingsplan is het maximale bouwvlak van de woning vastgelegd. Samen met de opgestelde regels zijn het toegestane gebruik en het maximale bebouwingspercentage van het plangebied gewaarborgd.

De natuur- en ruimtelijke kwaliteit zal worden verbeterd door de afname van de vervallen bebouwing en door de afname van de overwoekerde bosschages.



Afbeelding 5. Weidevogelleefgebied, plangebied omcirkeld

### 4.3 Regionaal- en lokaal beleid

Het ruimtelijk beleid op regionaal- en lokaal schaalniveau staat verwoord in het Intergemeentelijk structuurplan en de Welstandsnota Opmeer. De belangrijkste uitgangspunten uit deze beleidsnota's worden in deze paragraaf beschreven.

#### 4.3.1 *Structuurvisie Opmeer 2025*

De gemeente Opmeer heeft voor haar hele grondgebied de Structuurvisie Opmeer 2025 opgesteld. Hierin kijkt de gemeente vooruit naar de komende jaren. De Structuurvisie omschrijft en biedt ondersteuning voor de doelstellingen en ontwikkelingen op ruimtelijk gebied binnen de gemeente. Onderstaand een greep uit de ambities:

- De gemeente heeft de ambitie om stolpen te behouden.
- In de lintbebouwing in de gemeente worden geen nieuwe ontwikkelingen voorgestaan. Als uitzondering hierop gelden kleinschalige initiatieven in de bestaande bebouwing op basis van Ruimte voor ruimte (provinciaal beleid) en het eigen beleid, die bijdragen aan kwaliteitsverbetering, door het saneren of het herinvullen van voormalige agrarische bedrijfsgebouwen of door het saneren van landschappelijk storende en/of niet-passende bebouwing of functies. De gemeente schept de voorwaarden voor handhaving van een economisch gezonde en gevarieerde landbouw in de gemeente (o.a. bouwvlakken van max. 2 ha), waarbij het behoud van de openheid, het kleinschalige en agrarische karakter van het gebied vooropstaat. De gemeente hanteert voor de toelaatbaarheid en bouw mogelijkheden van verschillende typen land- en tuinbouw de normen uit de provinciale Structuurvisie.
- Op basis van Ruimte voor ruimte (provinciaal beleid) en het gemeentelijk beleid (het beleid Vrijkomende Agrarische Bedrijfsgebouwen (VAB)), worden initiatieven die bijdragen aan kwaliteitsverbetering, door het saneren of het invullen van voormalige agrarische bedrijfsgebouwen met alternatieve passende bedrijfsfuncties of door het saneren van het landschappelijke storende en/of niet-passende bebouwing of functies, mogelijk gemaakt.

#### 4.3.2 *Lokale woonvisie gemeente Opmeer*

In de woonvisie van de gemeente wordt aandacht besteed aan de kwaliteiten van de woon- en leefomgeving, demografische gegevens, woonmilieus, woonbeleid en het bouwscenario voor de periode 2018-2022.

Vitale kernen en buurtschappen vormen een belangrijk speerpunt binnen de woonvisie van Opmeer. Uitgangspunt is dat er wordt gekeken naar de positie die de verschillende kernen en buurtschappen binnen de regionale structuurschets hebben en binnen het regionale afwegingskader hebben.

Naast een aantal grotere woningbouwlocaties zijn er ook kleinere locaties waar nog woningen worden gepland. Zo ook de ontwikkeling van de locatie 'Westfriesedijk 3/3a te Aartswoud. Met de ontwikkeling van het nieuwbouwplan wordt een impuls gegeven aan de ruimtelijke kwaliteiten. Met de sloop van de niet meer in gebruik zijnde opstallen en de bouw van een woning wordt de ruimtelijke kwaliteit en aansluiting op het landschap versterkt.

#### 4.3.3 *Woningbehoeftenonderzoek (WBO) gemeente Opmeer*

Het doel van het WBO is inzicht verkrijgen in de woonsituatie van de huishoudens in de gemeente Opmeer, de kwantitatieve en kwalitatieve aspecten van de woonwensen van huishoudens te inventariseren en de bewegingen op de woningmarkt in kaart te brengen.

De vraag van de mensen met verhuisplannen richt zich voornamelijk op eengezinswoningen in diverse categorieën. Het gaat lang niet altijd om een nieuwe woning; een bestaande woning is voor een deel ook goed. Velen maakt het zelfs niet uit of het een bestaande woning of nieuwe woning betreft. Door middel van doorstroming kan in ieder geval voor een deel van de vraag worden voorzien.

Het aanbod dat door doorstroming op de markt zal komen past ongeveer wel qua aantal, maar minder qua type bij de woningvraag van de bevolking van Opmeer. In principe is nieuwbouw de manier om de volgende tekorten op te heffen. Uit het woningbehoefteonderzoek is het volgende tekort naar voren gekomen:

- Vrijstaande woningen in de koopsector;
- 2/1 kapwoningen in de koopsector;
- Gestapelde woningen in de huursector.

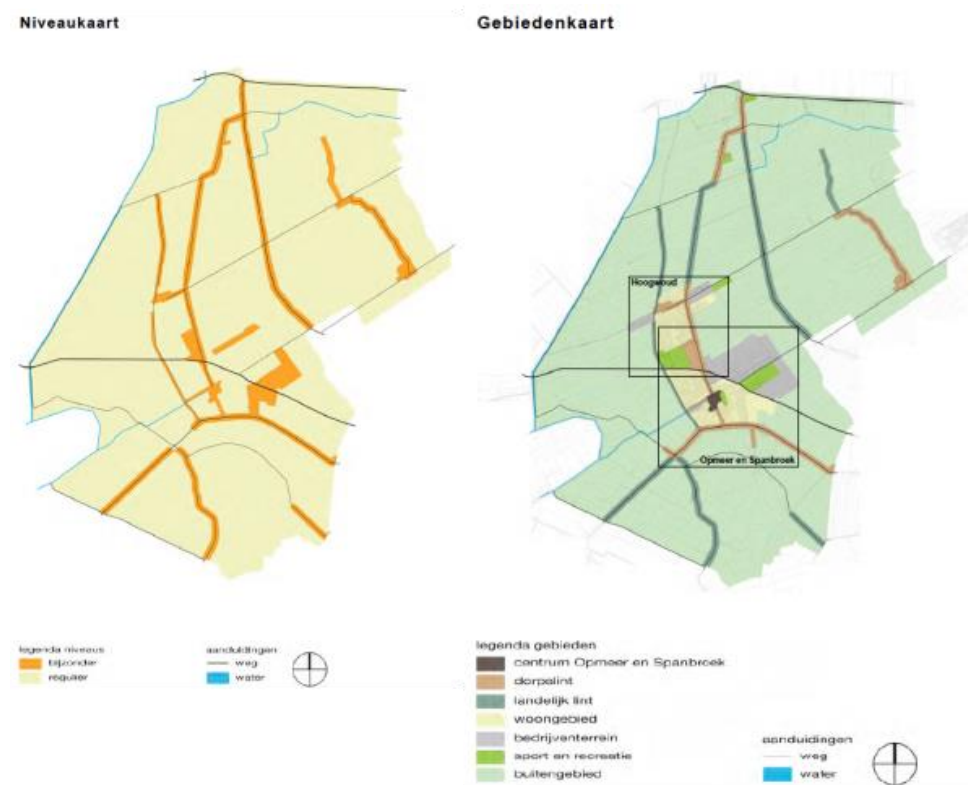
Bij de realisatie van één vrijstaande woning op de locatie ‘Westfriesedijk 3/3a te Aartswoud’ wordt invulling gegeven aan het tekort aan betaalbare vrijstaande woningen in de koopsector.

#### 4.3.4 Welstandsnota Opmeer 2011

Met de Welstandsnota Opmeer maakt de raad van de gemeente Opmeer de toetsingscriteria bekend van het door het gemeentebestuur te voeren welstandsbeleid. In de nota zijn de opgenomen welstandscriteria gekoppeld aan de gebiedsbeschrijvingen, waardoor de uit een oogpunt van welstand te stellen eisen (het welstandsregime) per gebied en stedenbouwkundig ensemble verschillen. Daarbij wordt een onderscheid gemaakt tussen verschillende categorieën van welstandsregimes: een regulier welstandsvrij regime en een bijzonder welstandsregime.

De locatie van is gelegen in een gebied met een regulier welstandstoezicht (afbeelding 6). Doch in het buitengebied, hiervoor geldt vanuit ruimtelijk oogpunt de volgende eis: de nadruk ligt op de inpassing van de bebouwing in het landschap en de bescherming van de streekeigen landelijke bebouwing.

Bij het opzetten van het plan is nadrukkelijk rekening gehouden met landschappelijke inpassing en is aandacht besteed aan bebouwing die past binnen de streekeigen landelijke bebouwing. De toetsing van de uiteindelijke bebouwing valt buiten het bereik van het bestemmingsplan en vindt plaats in het kader van de aanvraag omgevingsvergunning.



Afbeelding 6. kaart welstandnota (bron: Welstandnota Opmeer 2011)

## 5. Milieu- en omgevingsaspecten

Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moet aandacht worden besteed aan wetenregelgeving voor de verschillende omgevingsaspecten. Dat zijn milieuaspecten (bedrijvigheid, geluid, bodem) en water, archeologie, cultuurhistorie, ecologie, luchtkwaliteit, externe veiligheid, kabels en leidingen. Hierna worden de relevante aspecten beschreven.

### 5.1 PlanMER

De voorgenomen ontwikkeling op het plangebied heeft geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu conform de milieueffectrapportage (m.e.r.) hierdoor hoeft de m.e.r.-procedure niet worden doorlopen. Op verzoek van de gemeente Opmeer is er een aanmeldnotitie m.e.r. opgesteld en bijgevoegd.

*Als bijlage is het complete Aanmeldnotitie m.e.r. uitgevoerd door de VastgoedAdviseur toegevoegd.*

### 5.2 Milieuhinder

#### 5.2.1 Geluid

Bij vaststelling of herziening van een bestemmingsplan is het conform de Wet geluidhinder (Wgh) noodzakelijk dat er aandacht wordt besteed aan de akoestische situatie. Per 1 januari 2007 is de Wijzigingswet Wet geluidhinder in werking getreden. Voor wegen die deel (gaan) uitmaken van een 30 km-gebied geldt dat akoestisch onderzoek in principe niet uitgevoerd hoeft te worden. Als een geluidszone geheel of gedeeltelijk binnen het plangebied valt, moet bij de voorbereiding van een bestemmingsplan akoestisch onderzoek worden verricht naar de geluidsbelasting op nieuwe woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen binnen die geluidszone (artikel 77 Wgh).

Door BK Bouw- & Milieuadvies B.V. is een geluidsonderzoek uitgevoerd. Het geluidsonderzoek d.d. 9 december 2020 met projectnummer 195600 is als bijlage bijgevoegd. In dit onderzoek is, vanwege het wegverkeer, de geluidbelasting op het bouwplan bepaald. Het uitgangspunt voor de woning, waarbij de woning in één lijn met de naastgelegen bebouwing wordt gerealiseerd, is in samenspraak met Gemeente Opmeer bepaald.

Het volgende kan worden geconcludeerd:

- De geluidbelasting op het bouwplan voldoet aan de eisen zoals gesteld in de Wet geluidhinder.
- De voorkeursgrenswaarde van 48 dB L den wordt wel overschreden. Maatregelen in de overdrachtsweg worden echter niet opportuun geacht. Hierdoor is het aanvragen van een hogere waarde noodzakelijk. In het kader van de Wabo-activiteit bouwen moet vervolgens worden aangetoond dat wordt voldaan aan de eisen uit het Bouwbesluit en de Wet geluidhinder. Dit kan door middel van een onderzoek naar de geluidwering van de gevels en deze aanvullende berekening dient bij de aanvraag omgevingsvergunning te worden ingediend.
- Uit de geluidcontouren kan worden geconcludeerd dat de geluidbelasting afkomstig van het wegverkeer van de Westfriesedijk (N239) bepalend is voor het bouwplan. Aan de maximaal toelaatbare waarde van 53 dB L den voor nieuw te bouwen woning in buitenstedelijk gebied wordt wel voldaan.

Uit het oogpunt van de Wet geluidhinder kan de woning worden gerealiseerd in één lijn met de bestaande bebouwing mits er wordt aangetoond dat de geluidwering van de gevel het gewenste binnen klimaat van maximaal 33 dB behaalt.

### 5.2.2 Hinder van bedrijvigheid

Om te komen tot een ruimtelijk relevante toetsing van bedrijfsvestigingen op milieuhygiënische aspecten wordt het begrip milieuzonering gehanteerd. Onder milieuzonering wordt verstaan een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds milieubelastende bedrijven of inrichtingen en anderzijds milieugevoelige functies zoals woonwijken.

In de directe omgeving zijn geen bedrijven met een milieucontour. Vanuit milieukundig oogpunt is er derhalve geen aanleiding om opmerkingen te maken over het realiseren van een woonhuis.

## 5.3 Externe veiligheid

De externe veiligheid wordt bepaald op basis van de aanwezigheid van gevaarlijke stoffen (productie, gebruik, opslag en vervoer) in en rond het plangebied. Veiligheidsafstanden tussen activiteiten met gevaarlijke stoffen en (beperkt) kwetsbare objecten, zoals woningen, moeten ervoor zorgen dat bij een eventuele calamiteit het aantal dodelijke slachtoffers beperkt blijft. Het Vuurwerkbesluit (2002, herziening 2004) en het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi, 2004) stellen afstandseisen aan risicovolle bedrijfsactiviteiten.



Afbeelding 7. uitsnede risicokaart locatie ([www.risicokaart.nl](http://www.risicokaart.nl))

Volgens de Risicokaart van de Provincie Noord-Holland (afbeelding 7) zijn er geen risicovolle bedrijven in de omgeving van het plangebied aanwezig.

### 5.3.1 Vervoer gevaarlijke stoffen N239

Op ca. 50 meter afstand van de nieuw te realiseren woning is de provinciale weg N239 gelegen. Het vervoer van gevaarlijke stoffen over provinciale wegen is vrijgesteld. Hierdoor zal er vervoer van gevaarlijke stoffen over de provinciale weg N239 plaats vinden. Over deze provinciale weg vindt ondermeer het vervoer van GF3-stoffen plaats (zoals LPG en propaan). Hiervan zijn geen tellingen bekend. Door Prevent Adviesgroep is in 2011 in opdracht van de veiligheidsregio NHN een inschatting van het aantal GF3 transporten gemaakt van nog niet getelde wegen (op basis van verschillende benaderingen) waarna op basis van deze inschatting van het aantal GF3 transporten vervolgens een inschatting is gemaakt van een GF3 gebruiksruimte (in analogie van het basisnet weg). Voor de N239 wordt hierbij uitgegaan van 100 GF3 transporten per jaar. Bij deze transporthoeveelheden is er geen sprake van een PR=10-6 contour.



De normen voor het plaatsgebonden risico in het Besluit externe veiligheid transportroutes, vastgesteld op 11 juli 2013, vormen geen belemmering voor de realisatie van de nieuwe woning.

Bij ruimtelijke besluiten binnen het invloedsgebied van transportwegen waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd moet het groepsrisico worden verantwoord. Het gebied waarover deze verantwoording plaats dient te vinden bedraagt 200 meter aan weerszijden van de weg. In het kilometertracé waarin de nieuw te realiseren woning is gelegen bevinden zich nu 2 woningen. De personendichtheid bedraagt in dit gebied (uitgaande van 2,4 personen per woning) nu 4,8 personen en zal toenemen tot 7,2. Het groepsrisico is gedefinieerd als een calamiteit waarbij meer dan 10 dodelijke slachtoffers kunnen vallen. Het maximaal aantal personen dat bij een calamiteit met een LPG-tankwagen op de N239 kan komen te overlijden is minder dan 10 waardoor er in beginsel geen sprake is van een groepsrisico in het betreffende kilometertracé. Een verantwoording van het groepsrisico is daarom verder niet zinvol of vereist.

### 5.3.2 *Buisleidingen*

Binnen de gemeente Opmeer liggen vijf hoge druk aardgastransportleidingen van Gasunie.

Op het perceel ligt één hoge druk aardgasbuisleiding van de Gasunie (W-574-02, max. werkdruk 40 bar, 6 inch). Voor deze buisleidingen gelden de eisen van het Besluit externe veiligheid buisleidingen en de bijhorende regeling. De geprojecteerde woning ligt op 20 meter afstand van de buisleiding. De buisleiding ligt momenteel binnen de plangrenzen.

#### *Belemmeringenstrook*

De belemmeringenstrook van 4 meter aan weerszijden van de buisleiding ligt buiten het plangebied. Het opnemen van belemmerende bepalingen in het bestemmingsplan is hierdoor niet meer vereist

#### *Plaatsgebonden risico*

De betreffende hoge druk aardgasbuisleiding heeft (volgens de gegevens van de risicokaart en de gegevens van Gasunie) geen plaatsgebonden risicocontour ( $PR=10^{-6}$ ). De normen voor het plaatsgebonden risico in het Besluit externe veiligheid buisleidingen vormen geen belemmering voor de realisatie van de nieuwe woning.

#### *Groepsrisico*

Bij ruimtelijke besluiten binnen het invloedsgebied van buisleidingen moet het groepsrisico worden verantwoord. Het invloedsgebied van buisleiding W-574-02 bedraagt 75 meter aan weerszijden van de leiding. In het kilometertracé waarin de nieuw te realiseren woning is gelegen bevinden zich nu 2 woningen. De personendichtheid bedraagt in dit gebied (uitgaande van 2,4 personen per woning) nu 4,8 personen en zal toenemen tot 7,2. Het groepsrisico is gedefinieerd als een calamiteit waarbij meer dan 10 dodelijke slachtoffers kunnen vallen. Het maximaal aantal personen dat bij een calamiteit bij de buisleiding kan komen te overlijden is minder dan 10 waardoor er in beginsel geen sprake is van een groepsrisico. Een verantwoording van het groepsrisico is daarom verder niet zinvol of vereist.

#### *Conclusie*

De normen voor externe veiligheid (hoge druk aardgas buisleiding en transport van gevaarlijke stoffen over de N239) vormen geen belemmering voor de realisatie van de woning.



## 5.6 Flora en fauna

In de natuurwetgeving worden gebiedsbescherming en soortenbescherming onderscheiden. Beide beschermingsregimes zijn van belang voor de ontwikkelingsmogelijkheden van een gebied. In het verkennend natuuronderzoek (uitgevoerd door Groot Eco advies) zijn de effecten in het kader van de wet- en regelgeving voor natuur door middel van een bronnenonderzoek en een verkennend veldbezoek inzichtelijk gemaakt.

Door Groot Eco Advies B.V. is een inventarisatie beschermde soorten uitgevoerd. De rapportage van de inventarisatie d.d. 22 december 2020 met kenmerk 2020-106 is als bijlage bij deze bestemmingsplantoelichting bijgevoegd. De conclusie van het onderzoek is hieronder weergegeven:

- De locatie is niet in gebruik als verblijfplaats van jaarrond beschermde broedvogels, kleine marters en vleermuizen. Uitgebreid onderzoek heeft geen waarnemingen op dat vlak opgeleverd.
- Wel is het onderzoeksgebied in gebruik als foerageergebied van Gewone dwergvleermuis.
- Afhankelijk van de omvang van de kap van bomen en de beoogde inrichting van het terrein is mogelijk een ontheffing/verklaring van geen bedenkingen (vvgb) in het kader van de Wet natuurbescherming/omgevingsvergunning benodigd.
- Voor het verkrijgen van een ontheffing/vgbb is een activiteitenplan met mitigerende en compenserende maatregelen nodig.

*Als bijlage is het flora- en faunaonderzoek, uitgevoerd door Groot Eco Advies bv, toegevoegd.*

## 5.7 Water

Het perceel waarop de ontwikkeling betrekking heeft ligt in het gebied dat valt onder werking van de Keur en WVO regelgeving van het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK). In het Besluit ruimtelijke ordening artikel 3.1.6 lid b is bepaald dat voor ieder ruimtelijk plan moet worden omschreven op welke wijze rekening is gehouden met de gevolgen van het plan op de waterhuishouding.

In de toekomstige situatie wordt het volledige oppervlak van de bebouwing die nu op het terrein aanwezig is gesloopt. Na de realisatie van de woningen en overige verhardingen zal het totaal aan verhard fors afnemen.

Op 10 februari 2020 is er door het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier een advies afgegeven in het kader van de watertoets. Het hoogheemraadschap eist hierin geen compenserende maatregelen voor het versneld afvoeren van water. Met het oog op toekomstige ontwikkelingen en de uitgangspunten van duurzaam bouwen wordt wel geadviseerd het hemelwater van de woningen te scheiden van het afvalwater (gescheiden stelsel).

*Als bijlage is de watertoets, uitgevoerd door HHNK, toegevoegd*

## 5.8 Bodemkwaliteit

De kwaliteit van zowel de bodem als het (grond)water, zijn van invloed op de kwaliteit van het woon- en leefklimaat. Wanneer er sprake is van verontreiniging, kan dit de volksgezondheid negatief beïnvloeden. Er dient redelijkerwijs aangetoond te worden dat er geen aanleiding is om (ernstige) bodemverontreiniging te verwachten of in ieder geval niet zodanig aan deze verwezenlijking van de bestemming in de weg staat.

Door Vlam Bodem Advies B.V. heeft op 20 december 2019 een actualisatie van het bodemonderzoek plaatsgevonden met referentie 051003893 op het perceel van de Westfriesedijk 3a. Op 20 oktober 2021 heeft er een verkennend bodemonderzoek op het perceel van de Westfriesedijk 3 plaatsgevonden. De conclusies uit dit rapport zijn onderstaand(samengevat) opgenomen.

### Interpretatie analyse resultaten

In geen van de geanalyseerde mengmonsters worden de betreffende achtergrondwaarden overschreden.

### Conclusies en aanbevelingen

Op basis van de aangetoonde gehalten zijn er geen belemmeringen voor de voorgenomen herontwikkeling.

*Als bijlage zijn de bodemonderzoeken, uitgevoerd door VLAM bodem Advies bv, toegevoegd*

## 5.9 Asbesttoets

In maart 2010 is een asbestinventarisatie verricht, Type A, van twee daken van schuren plus omliggend erf, gelegen achter de woning aan de Westfriesedijk 3a te Aartswoud. Het onderzoek omvat de inventarisatie van direct waarneembaar asbest, asbesthoudende producten, asbestbesmet materiaal of asbest besmette constructieonderdelen in een bouwwerk of object met het oog op sloop of verbouwing. Het onderzoek was specifiek gericht op inventarisatie van asbesthoudende materialen.

De asbestinventarisatie is uitgevoerd conform de eisen uit de nationale beoordelingsrichtlijn voor asbestinventarisatie, SC-540 (vanaf 1 juni 2008 is deze norm verplicht gesteld).

### 5.9.1 Resultaten

Tijdens het onderzoek zijn er diverse asbesthoudende materialen aangetroffen, namelijk:

- Golfplaat;
- Plaatmateriaal;
- Buismateriaal.

### 5.9.2 Aanbevelingen

Gebaseerd op de wettelijke verplichting dient asbesthoudend materiaal verwijderd te worden voordat met sloop wordt begonnen. Asbesthoudende materialen welke betrokken zijn bij de sloop dienen vooraf te worden verwijderd door een hiertoe SC-530 gecertificeerd asbestverwijderingsbedrijf.

Na de uitvoering van het onderzoek bestaat het redelijke vermoeden van verborgen asbesthoudende materialen. Er dient een aanvullende, Type B, inventarisatie plaats te vinden waarbij het asbest, asbesthoudende producten, asbest besmet materiaal of asbest besmette constructieonderdelen worden opgespoord door middel van een aanvullend destructief onderzoek.

Bij de sloopvergunningaanvraag wordt een geactualiseerd asbestinventarisatie bijgevoegd.

*Als bijlage is de asbestrapportage, uitgevoerd door Ingenieursbureau Broomans bv toegevoegd.*

### 5.10 Stikstofdepositie

De AERIUS berekening is op 4 oktober 2021 opgesteld en behoort als bijlage bij deze bestemmingsplantoelichting. De conclusies zijn onderstaand (samengevat) opgenomen.

Om de beoogde ontwikkeling mogelijk te maken dient aangetoond te worden dat de beoogde ontwikkeling niet leidt tot een toename van de stikstofdepositie op stikstofgevoelige habitattypen in Natura 2000-gebieden.

De AERIUS calculator geeft aan dat, zowel tijdens als na de realisatie van de vrijstaande woning, de rekenresultaten niet hoger zijn dan 0,00 mol/ha/j. Dit valt onder de gestelde drempelwaarde waardoor er een melding of vergunning geen vereiste is.

### 5.11 Duurzaamheid

De beoogde ontwikkeling op het plangebied zal, conform de geldende wet- & regelgeving geen gasaansluiting krijgen. Daarnaast is met de gemeente overeengekomen dat voor de beoogde woning een minimale EPC-norm geldt van 0,4 conform het vigerende bouwbesluit.



## 6. Vooroverleg en participatie

### 6.1 Vooroverleg

Overleg is nodig om te komen tot goede bestemmingsplannen en om een goede afstemming tussen het beleid van de verschillende overheden te kunnen bewerkstelligen. De overheden zijn vrij in de vormgeving van dit overleg. Overheden kunnen hierover onderling afspraken maken. Gemeenten zijn primair verantwoordelijk voor het overleg. Doelstelling van de wetgever is om het overleg zo soepel en vlot mogelijk te laten verlopen. Het college van burgemeester en wethouders is bevoegd om dit overleg te voeren.

Het overleg wordt gevoerd met de besturen van de betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van de provincie en het Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn (artikel 3.1.1 Bro). De uitkomsten van het overleg worden in de toelichting van het bestemmingsplan opgenomen, indien de uitkomsten leiden tot wijzigingen van het bestemmingsplan worden deze verwerkt.

### 6.2 Participatie

Het voorontwerp bestemmingsplan wordt gebruikt voor participatie. Gelet op de beperkte bouwkundige ingreep en dat de nieuwe invulling beperkt effect zal hebben op de omgeving lijkt het voldoende om voor de participatie het niveau 'Raadplegen' toe te passen. Hiermee kan iedereen die daar belang bij heeft tijdens een participatietermijn van vier weken het voorontwerp bestemmingsplan bekijken en er een schriftelijke reactie op geven. Deze reacties worden voorzien van een antwoord en kunnen leiden tot aanpassing in het ontwerpbestemmingsplan. Het ontwerpbestemmingsplan wordt vervolgens zes weken ter visie gelegd. In deze periode kunnen zienswijzen worden ingediend. Na beoordeling van de zienswijzen wordt het bestemmingsplan vastgesteld.

## 7. Juridische vormgeving

Gemeenten zijn verplicht voor hun gehele grondgebied te beschikken over actuele bestemmingsplannen. In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is nader uitgewerkt uit welke onderdelen een bestemmingsplan in ieder geval moet bestaan. Dit zijn een verbeelding met regels en een toelichting daarop. Daarnaast bieden zowel de Wro als het Bro opties voor een nadere juridische inrichting van een bestemmingsplan. Hierbij moet gedacht worden aan de mogelijkheid om een omgevingsvergunning te verlenen en wijzigingsbevoegdheden door te voeren. De bruikbaarheid van deze instrumenten is geheel afhankelijk van het doel van het bestemmingsplan en de gewenste bestemmingsmethodiek van de gemeente Opmeer. Uitgangspunt is dat het bestemmingsplan moet voorzien in een passende regeling voor de komende 10 jaar. Dat is in principe de geldigheidsduur van een bestemmingsplan.

In dit hoofdstuk wordt de juridische bestemmingsplanmethodiek uiteengezet zoals gebruikt zal worden voor het bestemmingsplan ‘Westfriesedijk 3/3a te Aartswoud’.

### 7.1 Verbeelding

De verbeelding is opgesteld conform de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012). Dit uit zich met name in de structuur en verbeelding. Als ondergrond voor de verbeelding dient de Grootchalige Basiskaart Nederland (GBKN) en kadastrale ondergronden van de gemeente Opmeer. De verbeelding is getekend in Autocad. Hiermee wordt aangesloten bij de landelijke richtlijn voor het benoemen van de bestemmingen, het bijbehorende kleurgebruik etc. Tevens is aangesloten bij het Handboek Bestemmingsplannen van de gemeente Opmeer.

### 7.2 Systematiek van de regels

Het juridische gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit de verbeelding met regels. Bij ieder plan hoort een toelichting, maar dit onderdeel heeft als zodanig geen rechtskracht. De verbeelding voor bestemmingsplan ‘Westfriesedijk 3/3a te Aartswoud’ beslaat 1 kaartblad. De regels zijn opgebouwd uit inleidende regels (hoofdstuk 1), bestemmingsregels (hoofdstuk 2), algemene regels (hoofdstuk 3) en overgangs- en slotregels (hoofdstuk 4).

In de regels is gekozen voor een uitgebreide opsomming in de bestemmingsomschrijving van zaken die binnen een bestemming worden toegestaan. Voorzieningen die opgenomen zijn in de bestemmingsomschrijving zijn vanzelfsprekend gerelateerd aan de betreffende bestemming. Op de verbeelding staat aangeduid wat de bouwmogelijkheden zijn. In de matrices zijn de maximale bouwhoogtes en/ of goothoogtes ter plaatse weergegeven.

### 7.3 Planregels

#### 7.3.1 Hoofdstuk 1 inleidende regels *Begrippen (artikel 1)*

In dit artikel worden begrippen gedefinieerd, die in de regels worden gehanteerd. Bij de toetsing aan het bestemmingsplan moet worden uitgegaan van de in dit artikel aan de betreffende begrippen toegekende betekenis.

#### *Wijze van meten (artikel 2)*

In dit artikel wordt aangegeven hoe de hoogte en andere maten, die bij het bouwen in acht genomen dienen te worden, gemeten moeten worden.

### 7.3.2 Hoofdstuk 2 bestemmingsregels

#### *Wonen (artikel 3)*

De gronden in het plangebied zijn bestemd voor ‘Wonen’, al dan niet in combinatie met de uitoefening van een beroep aan huis. Daarnaast zijn de gronden bedoeld voor tuinen, erven en parkeervoorzieningen. Het hoofdgebouw mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden opgericht. Daarnaast is het toegestaan om bij een hoofdgebouw bijgebouwen te realiseren.

In de regels wordt tevens weergegeven dat burgemeester en wethouders de bevoegdheid hebben een omgevingsvergunning te verlenen voor bedrijf aan huis, hierbij worden bepaalde voorwaarden gesteld.

#### *Waarde -Archeologie 4 (artikel 4)*

Deze dubbelbestemming is opgenomen ter bescherming van aanwezige of naar verwachting aanwezige archeologische waarden. Voor het bouwen van bouwwerken die de aangegeven grenzen overschrijden, namelijk dieper dan 40 cm beneden peil en tevens met een oppervlakte van meer dan 2.500 m<sup>2</sup>, moet een archeologisch rapport worden overlegd, waaruit blijkt dat de aanwezige archeologische waarden niet wezenlijk worden geschaad.

Voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden die dieper dan 40 cm beneden peil plaatsvinden en tevens een oppervlakte van meer dan 2.500 m<sup>2</sup> bedragen, geldt een vergunningplicht. Het betreft onder andere werken en werkzaamheden zoals diepploegen en het scheuren van grasland of het aanbrengen van diepwortelende beplanting. Werkzaamheden in het kader van het normale beheer en onderhoud zijn uitgezonderd van de vergunningplicht. Opgemerkt wordt dat het aanbrengen van drainage en het scheuren van grasland in ieder geval niet behoren tot werkzaamheden in het kader van het normale beheer en onderhoud.

#### *Waterstaat - Waterkering*

Gronden met deze dubbelbestemming zijn mede bestemd voor waterkeringen en waterhuishouding, met de daarbij behorende voorzieningen. Bouwen ten behoeve van de onderliggende bestemmingen is uitsluitend toegestaan nadat advies is ingewonnen bij de beheerder van de waterkering omtrent de belangen van de waterkering en de waterhuishouding.

### 7.3.3 Hoofdstuk 3 algemene regels

In dit onderdeel van de regels komen onder andere de flexibiliteitbepalingen aan de orde. Het gaat hierbij onder meer om:

#### *Anti-dubbelregel (artikel 4)*

Deze bepaling regelt dat bebouwing slechts eenmaal mag worden meegerekend bij de berekening van het maximaal bebouwd oppervlak bij de aanvraag van een omgevingsvergunning voor bouwen.

#### *Algemene bouwregels (artikel 5 etc.)*

In dit artikel zijn bepalingen opgenomen met betrekking tot ondergronds bouwen, ondergeschikte bouwdelen en algemene bepalingen over bestaande afstanden en andere maten.

### 7.3.4 Hoofdstuk 4 overgangs- en slotregels

#### *Overgangsrecht (artikel 7)*

Met betrekking tot bouwwerken en het gebruik van grond en bouwwerken wordt in dit artikel ingegaan op het daarop wettelijk voorgeschreven overgangsrecht op basis van het Bro.

#### *Slotregel (artikel 8)*

Het laatste artikel van de regels betreft de citeertitel van het onderliggende bestemmingsplan.

## 8. Maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid

### 8.1 Maatschappelijke haalbaarheid

De initiatiefnemer van het plan heeft geen aanleiding om te veronderstellen dat tegen voorliggend planinitiatief enige vorm van bezwaar of beroep zal plaatsvinden vanuit de directe omgeving, omdat door het revitaliseren van het gebied de kwaliteit juist toeneemt. De locatie van het bouwvlak c.q. woning is door de stedenbouwkundige van de Gemeente bepaald en op basis hiervan is de locatie van de inrit bepaald.

### 8.2 Financiële haalbaarheid

Sinds de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) op 1 juli 2008 is het onder omstandigheden verplicht om aan het nemen van een ruimtelijk besluit, een exploitatieplan te koppelen. Op grond van artikel 6.12 lid 1 Wro jo. artikel 6.2.1. Bro worden er bouwplannen aangewezen waarvoor een exploitatieplan verplicht kan zijn. Onderhavig initiatief is een bouwplan als bedoeld in de wet en valt daarmee onder het bereik van de wettelijke bepalingen inzake grondexploitatie. Het betreft echter een ontwikkeling op particuliere grond, waardoor alle kosten voor rekening van initiatiefnemer komen. De begeleiding van de planologische procedure wordt door middel van het heffen van leges gedekt. Daarnaast is het aanleggen van voorzieningen op kosten van de gemeente, in het exploitatiegebied (plangebied) niet aan de orde en wordt het opstellen van het bestemmingsplan door de initiatiefnemer bekostigd. Het kostenverhaal is hiermede verzekerd.

#### Einde toelichting

## 9. Bijlagen

Bijlage 1 - Akoestisch onderzoek, uitgevoerd door BK Trillingen en Geluid

Bijlage 2 - Flora- en Faunascan, uitgevoerd door Groot Eco Advies bv

Bijlage 3 - Actualisatie bodemonderzoek nr 3a, uitgevoerd door Vlam bodem advies bv

Bijlage 3b - Verkennend bodemonderzoek nr 3, uitgevoerd door Vlam bodem advies bv

Bijlage 4 - Asbestonderzoek, uitgevoerd door Ingenieursbureau Broomans bv

Bijlage 5 - Foto's in verval geraakte bebouwing

Bijlage 6 - Aanmeldnotitie M.E.R., uitgevoerd door deVastgoedAdviseur

Bijlage 7 - AERIUS berekening, uitgevoerd door deVastgoedAdviseur

Bijlage 8 - Bestemmingsplankaart