



Grote Zomerdijk 4a

Wognum

Gemeente Wognum

Op dit product berusten auteursrechten. De tekst uit dit document mag uitsluitend gebruikt worden ten behoeve van deze opdracht. Niets uit dit advies mag worden gekopieerd of worden gewijzigd, in enige vorm of op enige wijze, hetzij elektronisch hetzij mechanisch zonder voorafgaande toestemming van OLY advies. Het aanhalen van tekst uit dit document is wel geoorloofd, mits de bron wordt genoemd.

Onderwerp: Wijziging bestemming Grote Zomerdijk 4a Wognum
Status: Ontwerp
Plan ID: NL.IMRO.0420.BPGroteZomerdijk4a-ONo1

Opdrachtgever: Fa. Gebr. Boots
Projectnummer: 20210923
Datum: 23 oktober 2021

Opdrachtnemer: Patty Laan
OLY advies
Langereis 40
1733 ME Nieuwe Niedorp
T 06 55544922
E info@olyadvies.nl
W www.olyadvies.nl



Grote Zomerdijk 4a

Wognum

Gemeente Wognum

Inhoudsopgave

1	Inleiding	5
1.1	Aanleiding en doelstelling	5
1.2	Plangebied	5
1.3	Vigerend bestemmingsplan	7
1.4	Leeswijzer	7
2	Geschiedenis, bestaande en toekomstige situatie	9
2.1	Geschiedenis	9
2.2	Bestaande situatie	11
2.3	Beoordeling bestaande situatie	13
2.4	Nieuwe situatie	14
3	Beleidskader	16
3.1	Algemeen	16
3.2	Rijksbeleid	16
3.3	Provinciaal beleid	18
3.4	Gemeentelijk beleid	26
4	Milieu- en omgevingsaspecten	31
4.1	Milieu-aspecten	31
4.2	Omgevingsaspecten	43
5	Economische uitvoerbaarheid	53
5.1	Inleiding	53
5.2	Beoordeling plan	53
5.3	Conclusie	53
6	Juridische regeling	54
6.1	Planonderdelen	54
6.2	De bestemmingen	55
7	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	60
7.1	Overleg	60
7.2	Zienswijzen	60
7.3	Conclusie	60

Bijlagen

- Bijlage 1 Beeldkwaliteitsplan Grote Zomerdijk 4a, BestM Ingenieursbureau (2021-10-02)
- Bijlage 2 Inrichtingsplan Grote Zomerdijk 4a, BestM Ingenieursbureau (2021)
- Bijlage 3 Bodemonderzoek Grote Zomerdijk 4a, Grondslag bodemkwaliteitsbureau (2021-6-11)
- Bijlage 4 Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï, Anteagroup (2020-06-9)
- Bijlage 5 Watertoets, Hoogheemraadschap Hollands-Noorderkwartier (2021-10-05)
- Bijlage 6 QuickScan Ecologie, Vonk Groenservice (2021-08-26)
- Bijlage 7 Aerijsberekening, Vonk Groenservice (2020-08-26)
- Bijlage 8 QuickScan archeologie, Archeologie West-Friesland (2020-07-15)

1. Inleiding

1.1 Aanleiding en doelstelling

Aan de Grote Zomerdijk 4a bevinden zich agrarische gronden met een bouwvlak voor een bedrijfswoning, diverse opstallen waaronder twee schuren en een kas. Het perceel is in gebruik als akkerbouwbedrijf maar verliest zijn functie door een geplande bedrijfsbeëindiging. De agrarische bedrijfsactiviteiten zijn beëindigd vanwege de toenemende schaalvergroting binnen de agrarische sector. Een nieuw agrarisch gebruik ligt niet voor de hand omdat er onvoldoende omliggende gronden in eigendom zijn. De vraag doet zich voor hoe aan het perceel een zinvol nieuw gebruik gegeven kan worden.

Op de locatie is circa 1.500 m² aan overbodige opstallen en een groot aantal m² betonnen erfverharding aanwezig. Aan de voorzijde is een bedrijfswoning in de vorm van een stolpboerderij gebouwd. Binnen het bestemmingsplan is mogelijk om circa 20.000 m² aan bedrijfsopstallen op te richten.

De eigenaar wil de schuren slopen en een groot deel van de erfverharding verwijderen. De bedrijfswoning wil de eigenaar behouden en deze gebruiken als burgerwoning. In ruil voor het slopen van de bebouwing en verbetering van de kwaliteit van het landschap, is medewerking aan de gemeente en de provincie Noord-Holland gevraagd voor het realiseren van een nieuwe woonkavel voor een stolpboerderij naast de saneringslocatie.

De geldende gemeentelijke regeling ruimte voor ruimte en provinciale regeling wijziging van agrarisch naar wonen biedt voor dit verzoek mogelijkheden. De regelingen zijn gericht op verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van het landelijk gebied. Dit gebeurt door bestemmingswijziging en sloop van storende of niet passende bebouwing in het landschap. Door de locatie te saneren en herin te richten valt ruimtelijke winst te behalen.

Zowel de gemeente als de provincie Noord-Holland hebben aangegeven planologisch medewerking te willen verlenen. Om deze ontwikkeling planologisch mogelijk te maken is een nieuw juridisch-planologisch kader nodig. Omdat de regelingen van de gemeente Medemblik en Provincie Noord-Holland niet meer één op één met elkaar aansluiten is het realiseren van dit initiatief alleen mogelijk via een bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan dient hiervoor.

1.2 Plangebied

Het plangebied bevindt zich in het buitengebied van de gemeente Medemblik aan de Grote Zomerdijk 4a te Wognum. Het ligt op nog geen 1 kilometer ten westen van de kern van Wognum en op ongeveer 5 kilometer is het centrum van Hoorn gelegen.



De Zomerdijk is een dijk die ligt tussen Hoorn/Wognum en Zandwerven. De dijk bestaat uit meerdere delen die in elkaar overlopen. Bij Hoorn en Wognum liggen de Kleine Zomerdijk, Zomerdijk en de Grote Zomerdijk. Wognum is gelegen op de oever van een oude stroomgeul. De oever is opgebouwd uit zavelgrond. Net buiten de woonkern bevindt zich tussen Oude Gouw - Kerkstraat en de oude veenstroompjes bij de Baarsdorpermeer/Lekermoor een oude waaierverkeveling.



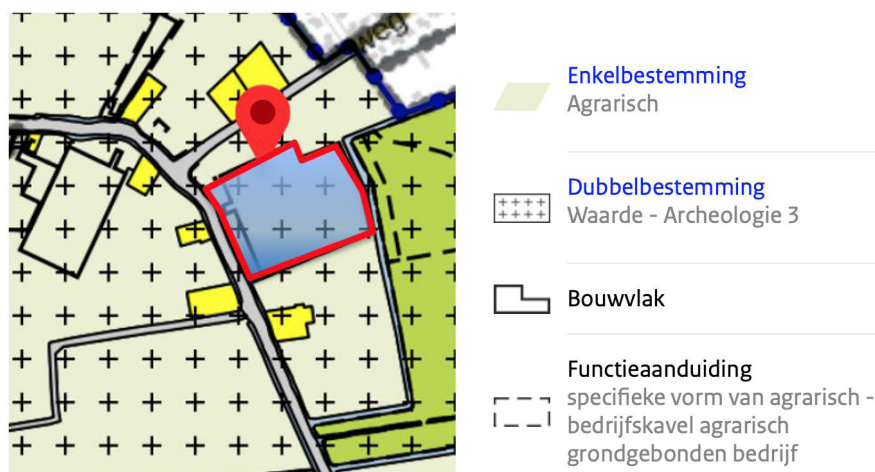
Ligging plangebied in de regio, bron Googlemaps.com © 2021



Plangebied bron Googlemaps.com © 2021

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied is planologisch geregeld in het bestemmingsplan 'Buitengebied' zoals vastgesteld door de gemeente Medemblik op 22 februari 2018. Voor het plangebied geldt de enkelbestemming 'Agrarisch' met de functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - bedrijfskavel' en een dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie 3'.



Uitsnede verbeelding bestemmingsplan, bron: ruimtelijkeplannen.nl

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor de uitoefening van agrarische bedrijven. De functieaanduiding "specifieke vorm van agrarisch - bedrijfskavel" geeft aan dat er een agrarisch bedrijf met een grondgebonden teelt is toegestaan. Het gebruik als 'Wonen' en het toevoegen van een woning passen daar niet onder, zodoende is het plan in strijd met het bestemmingsplan. De ruimte voor ruimte regeling van de gemeente en de provincie bieden de mogelijkheid om de bestemming te wijzigen naar 'Wonen' en ter compensatie een tweede woning mogelijk te maken.

De dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie 3' betekent dat bij plannen met grondroerende werkzaamheden over een oppervlakte groter dan 500 m² en dieper dan 40 cm rekening moet worden gehouden met het aspect archeologie. Deze bestemming levert geen strijdigheid op voor het wijzigen van de bestemming van de bestaande bedrijfswoning en gronden naar 'Wonen' en de realisatie van een tweede woonbestemming. De onderbouwing hiervoor is te vinden in paragraaf 4.2.3 Archeologie.

1.4 Beeldkwaliteitsplan en inrichtingsplan

Om te kunnen voldoen aan de ruimte voor ruimte regeling zoals opgenomen is in de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) van de provincie Noord-Holland dient onder andere te worden voldaan aan de ruimtelijke kwaliteitseis.



Om dit aan te tonen heeft BestM Ingenieursbureau een beeldkwaliteitsplan en een inrichtingsplan opgesteld. Deze zijn te vinden in bijlage 1 en 2 van deze toelichting.

1.5 Leeswijzer

De toelichting is opgebouwd uit zeven hoofdstukken. Het volgende hoofdstuk (Hoofdstuk 2) beschrijft de bestaande en toekomstige situatie. Hoofdstuk 3 geeft een overzicht van het ruimtelijke beleidskader van de verschillende overheden waaraan het plan moet voldoen. Hoofdstuk 4 bevat de milieu- en de omgevingsaspecten van het plan. De toelichting vervolgt met hoofdstukken over de economische uitvoerbaarheid (Hoofdstuk 5) en de maatschappelijke uitvoerbaarheid (hoofdstuk 6) en sluit af met een hoofdstuk waarin de juridische regeling wordt uitgezet.

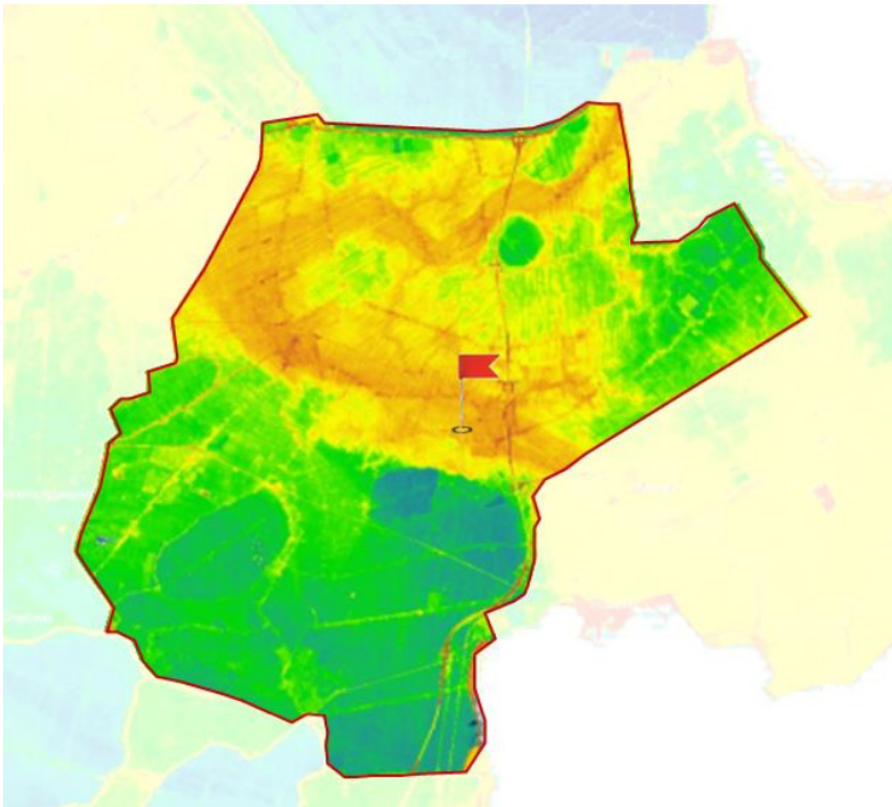
Voor het mogelijk maken van deze ontwikkeling zijn o.a. gemeentelijke en provinciale regels van toepassing. De regels bevatten verschillende benamingen voor deze ontwikkeling zoals 'ruimte voor ruimte', 'kleinschalige ontwikkeling', 'compensatieregeling', 'wijziging van agrarisch naar wonen'. Omwille van de leesbaarheid wordt deze ontwikkeling daarom aangeduid als 'ruimte voor ruimte'.

2. Geschiedenis, bestaande en toekomstige situatie

2.1 Geschiedenis¹

Het plangebied heeft in het verleden onder invloed gestaan van de zee. Voor de ontstaansgeschiedenis van Wognum was het zeegat van Bergen van belang. In het achterland van dit zeegat ontstonden grote getijdengeulen, kwelders en strandwallen. De kleinere aftakkingen van de geulsystemen vormden ideale plekken voor bewoning. Door de aanvoer van sedimenten kwam West-Friesland langzaam maar zeker hoger te liggen dan het omliggende gebied. Na sluiting van het zeegat van Bergen rond 1300 voor Chr. raakte het landschap overgroeid met veen.

In de Middeleeuwen werd een start gemaakt met de ontginning van het veen. Door de ontwatering van het veen daalde het maaiveld en kreeg de zee weer invloed op het landschap. De aanleg van de Westfriese Omringdijk zorgt er rond 1250 voor dat de oude gemeente Wognum voor een groot gedeelte wordt gevrijwaard van overstromingen. Vanaf de 15e eeuw wordt het mogelijk het water met behulp van molens weg te pompen en zo de laaggelegen gebieden beter te ontwateren.



Uitsnede hoogtekarte, bron: AHN.nl

¹ Mede gebaseerd op QS Archeologie bijlage 7

De oudste bewoningsas betreft het lint van Spanbroek- Wadway- Wognum en heeft nog de regelmatige strokenverkaveling dat in de Middeleeuwen is ontstaan. Deze strokenverkaveling is kenmerkend voor West-Friesland. De samenhang met de bewonings- en ontginningsas en de dijken is waardevol. Door de wijze van ontginnen hebben de ontginningsblokken de vorm van een waaier. De perceelsloten zijn zodanig gegraven dat ze op een punt op een veenstroompje afwaterde. Nabij de Wogmeer en de Baarsdorpermeer is de verkaveling onregelmatig, als gevolg van de vele overstromingen. Zulke grote oppervlakten van opstreckende ontginningen komen in Noord-Holland niet veel voor. Het plangebied ligt langs de Grote Zomerdijk, een binnenwaterkerende dijk van hoge historisch- geografische waarde. Kenmerkend zijn de binnenwaterkerende kaden, die in dit geval dwars op de verkaveling ligt. Door de hogere ligging werden dergelijke kaden vaak als weg gebruikt en ook nu nog is deze dijk als weg herkenbaar. De binnenwaterkerende functie is meestal verloren gegaan, maar de verkeersfunctie niet. De samenhang met de verkaveling, die dwars op de dijk ligt, is nog duidelijk herkenbaar. De dijk is aangelegd om de dorpen Hensbroek, Obdam Spanbroek en Wognum bescherming te bieden tegen het water uit de Wogmeer en de Baarsdorpermeer. De bewoning langs deze dijk is niet oorspronkelijk en pas in de 20e eeuw ontstaan.



Situatie 1651-1654



Situatie 1823



Situatie 1975

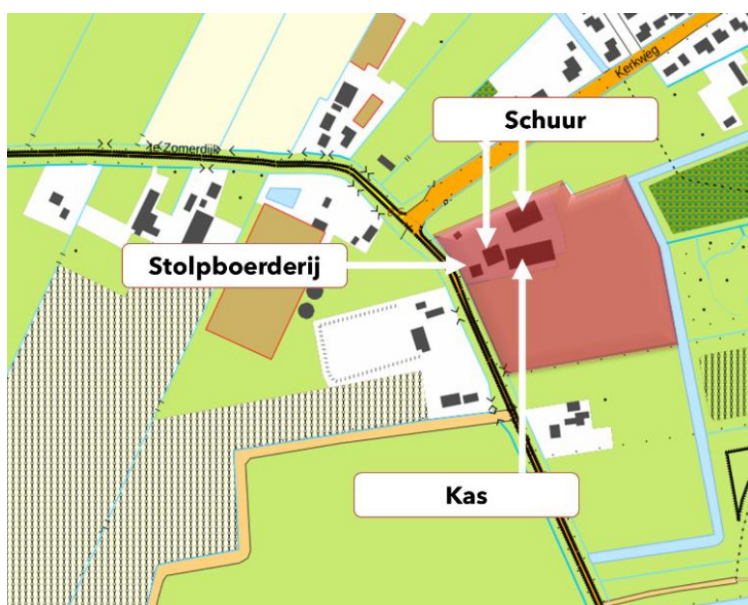


Situatie 2000

2.2 Bestaande situatie

De Zomerdijk is een dijk die ligt tussen Hoorn/Wognum en Zandwerven. De dijk bestaat uit meerdere delen die in elkaar overlopen. Bij Hoorn en Wognum liggen de Kleine Zomerdijk, Zomerdijk en de Grote Zomerdijk. Wognum is gelegen op de oever van een oude stroomgeul. De oever is opgebouwd uit zavelgrond. Net buiten de woonkern bevindt zich tussen Oude Gouw - Kerkstraat en de oude veenstroompjes bij de Baarsdorpermeer/Lekermee een oude waaierverkaveling.

Door de ruilverkaveling zijn grotere rechthoekige eenheden ontstaan, maar nog steeds is de oorspronkelijke verkaveling goed zichtbaar. De waterstaatkundige situatie is wel gewijzigd in dit gebied (sloten gedempt). Daarmee kan in het agrarisch gebied beter en efficiënter worden geteeld. Op dit moment wordt het gebied hoofdzakelijk gebruikt voor veeteelt en akkerbouw.



Bestaande situatie plangebied met de inrichting van gebouwen

Op de locatie is circa 1.500 m² aan overbodige opstallen en een groot aantal m² betonnen erfverharding aanwezig. Aan de voorzijde is een bedrijfswoning in de vorm van een stolpboerderij gebouwd. Binnen het bestemmingsplan is mogelijk om circa 20.000 m² aan bedrijfsopstallen op te richten.

De eigenaar wil de schuren slopen en een groot deel van de erfverharding verwijderen. De bedrijfswoning wil de eigenaar behouden en deze gebruiken als burgerwoning. In ruil voor het slopen van de bebouwing en verbetering van de kwaliteit van het landschap, is medewerking aan de gemeente en de provincie Noord-Holland gevraagd voor het realiseren van een nieuwe woonkavel voor een stolpboerderij naast de saneringslocatie.



Luchtfoto plangebied, bron ondergrond Googlemaps.com © 2021



Foto zicht op de te behouden bedrijfswoning vanuit het westen en de te verwijderen schuur, bron Googlemaps.com © 2021



Foto met zicht op de te verwijderen kas, bron Googlemaps.com © 2021

2.3 Beoordeling bestaande situatie



Het plan bestaat uit het omzetten van de bedrijfswoning naar burgerwoning en het realiseren van een tweede woning en het saneren van diverse bedrijfsopstallen en erfverharding. Het perceel is in gebruik als akkerbouw- en bloembollenbedrijf maar verliest zijn functie door een geplande bedrijfsbeëindiging.

De ontwikkeling dat een agrarisch bedrijf stopt waarna er geen terugkomt heeft alles te maken met de verdere schaalvergroting. De schaalvergroting heeft als gevolg dat het aantal agrarische bedrijven afneemt, waardoor agrarische bedrijfsgebouwen vrijkomen. In het bestemmingsplan heeft de gemeente daarom nagedacht over hoe deze gebouwen opnieuw gebruikt kunnen worden. Centraal staat het idee dat de landbouwsector vitaal en concurrerend blijft vanwege de rol die ze speelt in behoud van de verscheidenheid van het buitengebied. Echter, wanneer agrarische bedrijven verdwijnen zijn vervolgfuncties als wonen en bedrijvigheid denkbaar omdat ze extra dragers kunnen zijn voor de plattelandseconomie. Nieuwe functies (in bestaande bebouwing) zijn dus denkbaar, mits evenwel de kwaliteit van het gebied voor landbouw, de landschappelijke kwaliteit en de verkeersveiligheid daardoor niet onevenredig leiden en de verkeersdruk niet onevenredig toeneemt. Bij voorkeur dienen nieuwe functies de landschappelijke kwaliteit zelfs te verbeteren.

Gelet hierop is in het bestemmingsplan een aantal wijzigingsbevoegdheden opgenomen, waarmee voorgesorteerd wordt op deze (potentiële) ontwikkelingen. Eén daarvan is de wijzigingsbevoegdheid Ruimte voor Ruimte-regeling (artikel 3.7.18 van het bestemmingsplan Buitengebied 2018). Gelet op voornoemde doelstellingen zijn hieraan de volgende voorwaarden gekoppeld:

- a. na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid de bepalingen van artikel 39 van overeenkomstige toepassing zijn;
- b. de agrarische bedrijfskavel ter plaatse wordt verwijderd;
- c. er geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
- d. voldaan wordt aan de criteria van de 'Uitvoeringsregeling Ruimte voor Ruimte 2015', zoals opgenomen in bijlage 4 bij de toelichting;
- e. er middels een beeldkwaliteitsplan sprake is van een verbetering van de ruimtelijke, landschappelijke en milieukwaliteit;
- f. een nieuw woonhuis aan de wegzijde wordt gesitueerd;
- g. de geluidsbelasting niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde of een vastgestelde hogere waarde;
- h. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de natuurlijke en landschappelijke waarden, de geomorfologische en cultuurhistorische waarden, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.



Aan deze voorwaarden kan worden voldaan. De beoordeling hiervan is opgenomen in paragraaf 3.3.3.

2.4 Nieuwe situatie

Voor het plangebied is een Beeldkwaliteitsplan en inrichtingsplan gemaakt. Deze is te vinden in bijlage 1 en 2. De volgende beeldkwaliteitscriteria gelden voor het plangebied.

Ligging in de omgeving - ruimtelijkheid en landschappelijke inpassing

- De woonkavel bedraagt maximaal 2500 m².
- Gebouwen passen in het verkavelingspatroon en bij de landschappelijke lijnen.
- In het plan worden de bestaande grote schuren van de bedrijfsbebouwing vervangen door een stolpwooning.
- De hoofdmassa wordt opgericht binnen het bouwvlak.
- De voorgevelrooilijn past zich in bij de veelzijdigheid van de bestaande rooilijnen in de directe omgeving.
- De voorgevel is herkenbaar vanaf de straat.
- In het plan wordt afstand aangehouden tot de zijdelingse perceelgrens. Hierdoor wordt een open bebouwingspatroon gerealiseerd.

Bouwmassa

- Gebouwen zijn in beginsel individueel en afwisselend.
- Bijgebouwen hebben een eenvoudige vorm.
- Gevels geleiden in de maat en schaal van het lint.

Uitwerking

- Voorkeur open hekwerken toepassen aan voorzijde van het perceel(uitwerking).
- Terughoudend materiaal- en kleurgebruik aangepast aan het karakter van het lint (uitwerking).
- Architectonische uitwerking varieert van eenvoudig tot rijk.
- Ontwerpaandacht voor alle details.
- Materiaal- en kleurgebruik is traditioneel en terughoudend.



Schematische weergave nieuwe situatie, bron: Beelkwaliteitsplan bijlage 1

De ruimte voor ruimte regeling biedt kansen om de ruimtelijke kwaliteit van het landelijke gebied te versterken. Het heringerichte plangebied op de saneringslocatie bestaat uit 1 nieuw te bouwen (stolp)woning en de bestaande bedrijfswoning.

Met deze ontwikkeling wordt landschappelijke winst behaald. Er ontstaat een sterke afname van de bouwmogelijkheden en het reeds aanwezige bebouwde en verharde oppervlak. Er ontstaat tevens een beeld wat aansluit op het landelijke karakter van de omgeving. De kenmerken van het landschap (zichtrelatie tussen stolpen, relatie tussen lint en landschap, slotenpatronen etc.) worden versterkt.

Conclusie

3. Beleidskader

3.1 Algemeen

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

3.2 Rijksbeleid

3.2.1 Nationale Omgevingsvisie 2020

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) door het Rijk vastgesteld.

Gemeenten, waterschappen, provincies en het Rijk zijn samen verantwoordelijk voor de fysieke leefomgeving. Sommige belangen en opgaven overstijgen het lokale, regionale en provinciale niveau en vragen om nationale aandacht. Dit worden de 'nationale belangen' genoemd. Het Rijk heeft voor alle nationale belangen een zogenaamde systeem-verantwoordelijkheid. Voor een aantal belangen is het Rijk zelf eindverantwoordelijk. Maar voor een groot aantal nationale belangen zijn dat de medeoverheden.

Om deze belangen goed af te kunnen wegen heeft het Rijk op 11 september 2020 de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) vastgesteld. De NOVI richt zich op die ontwikkelingen waarin meerdere nationale belangen bij elkaar komen, en keuzes in samenhang moeten worden gemaakt tussen die nationale belangen. Er zijn 21 nationale belangen benoemd waarbij over de volgende onderwerpen de belangrijkste keuzes gemaakt moeten worden:

- Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie
- Duurzaam economisch groeipotentieel
- Sterke en gezonde steden en regio's
- Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied
- Het Rijk wil deze opgaven als één overheid samen met de samenleving aanpakken.

Beoordeling en conclusie

De geplande ontwikkeling is dermate kleinschalig dat de ontwikkeling niet onder de nationale belangen valt waar de NOVI voor is opgesteld.

3.2.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Op 30 december 2011 is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) in werking getreden. Voortaan moeten gemeenten bij het vaststellen van bestemmingsplannen, wijzigingsplannen of uitwerkingsplannen rekening houden met het Barro. Doel van het Barro is bepaalde onderwerpen van nationaal belang uit de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte te verwezenlijken.

De volgende onderwerpen worden in het Barro genoemd: Rijksvaarwegen, Project Mainportontwikkeling Rotterdam, Kustfundament, Grote rivieren,

Waddenzee en waddengebied, Defensie, Ecologische hoofdstructuur, Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, Hoofdwegen en hoofdspoorwegen, Elektriciteitsvoorziening, Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, Primaire waterkeringen buiten het kustfundament en IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte).



Deze onderwerpen worden in het Barro exact ingekaderd en begrensd. Per project worden regels gegeven die gemeenten direct of indirect (via provincies) moeten laten doorwerken in de ruimtelijke besluitvorming. Het nationale belang dat het stellen van regels voor deze onderwerpen rechtvaardigt, is vastgelegd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte.

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

Beoordeling en conclusie

3.2.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

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

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

Wat onder 'stedelijke ontwikkeling' en 'bestaand stedelijk gebied' wordt verstaan is in het Bro opgenomen en verder uitgekristalliseerd in jurisprudentie. Een stedelijke ontwikkeling is volgens het Bro 'een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'.



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

Niet elke ontwikkeling van stedelijke aard wordt door de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling in de zin van de ladder. Uit enkele uitspraken - Zie onder meer 201308263/2/R4 en 201302867/1/R4- 201501297/1/R4 (plannen tot 11 woningen zijn niet als stedelijke ontwikkeling aan te merken). Ook in pandige functiewijzigingen zijn in beginsel niet als stedelijke ontwikkeling aan te merken. Zie onder meer een uitspraak van de Afdeling van 24 augustus 2016 (ECLI:NL:RVS:2016:2316) of de uitspraak van de Afdeling van 21 januari 2015 (ECLI:NL:RVS:2015:96) inzake een functiewijziging van een restaurant. Dit is in zoverre ook logisch, daar de Ladder gericht is op het tegengaan van leegstand.

Beoordeling en conclusie

Binnen het plangebied wordt één bestaande bedrijfswoning omgezet naar de bestemming 'wonen' en wordt er een nieuwe (stolp)woning toegevoegd in ruil voor de sloop van bebouwing en erfverharding. Gezien de relatieve kleinschaligheid van dit plan, wordt dit niet gezien als een nieuwe stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, van het Bro gezien de eerder aangehaalde uitspraken. Toetsing aan de ladder is daarom niet nodig.

Conclusie

In het plangebied zijn geen nationale ruimtelijke belangen in het geding. Daarnaast is er geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Het plan voldoet hiermee aan de Ladder voor Duurzame Ontwikkeling.

3.2.4 Omgevingswet

Per 1 juli 2022 treedt de Omgevingswet in werking. Daarbij komt de Wro te vervallen die over gaat in de Omgevingswet. Dit initiatief wordt ingediend onder de huidige Wro en daarom is de Omgevingswet nog niet van toepassing en behoort het initiatief op grond van de Wro te worden ingediend en te worden beoordeeld.

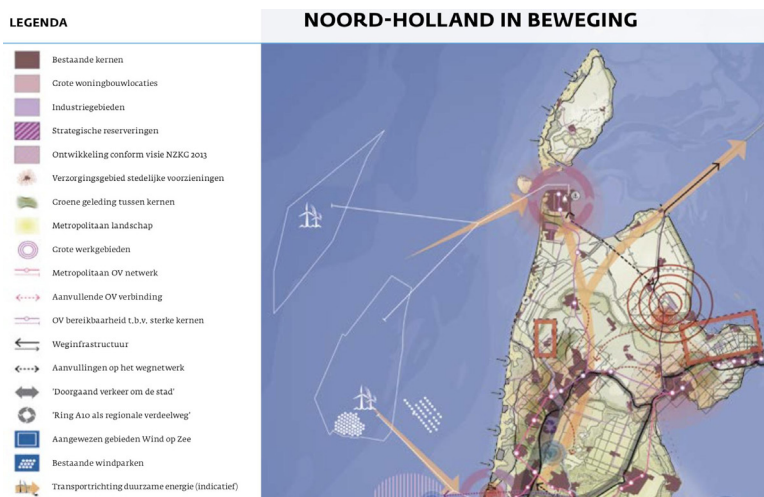
3.3 Provinciaal beleid

3.3.1 Omgevingsvisie NH2050 Balans tussen economische groei en leefbaarheid

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

Met deze visie wil de provincie zorgen voor balans tussen economische groei en leefbaarheid. Zo kunnen we voor toekomstige generaties het welvaarts- en welzijnsniveau in Noord-Holland op een hoog niveau houden. Dit betekent dat

in Noord-Holland een basiskwaliteit van de leefomgeving wordt gegarandeerd; de ruimte voor economische ontwikkeling wordt altijd in samenhang met dit uitgangspunt beschouwd.



Uitsnede kaart Noord-Holland in beweging, bron Omgevingsvisie Noord-Holland 2018

Basisrandvoorwaarden

- Overall wordt voldaan aan de wettelijke basiskwaliteit voor een gezonde en veilige leefomgeving voor mens, plant en dier
- Alle nieuwe ruimtelijke (her)ontwikkelingen doorlopen een klimaatstresstest

Ontwikkelprincipes

1. Ontwikkelingen en beheer zijn passend bij de waarden, de karakteristiek en het draagvermogen van het landschap
2. Nieuwe ontwikkelingen zijn zo veel mogelijk natuur inclusief
3. Nieuwe ruimtelijk-economische ontwikkelingen worden zo veel mogelijk ruimtelijk geclusterd op locaties nabij OV-, weg-, energie en data-knooppunten
4. Bij nieuwe ontwikkelingen worden de effecten op de ondergrond meegewogen

3.3.2 Omgevingsverordening NH2020

In de recent vastgestelde provinciale Omgevingsverordening NH2020 (gepubliceerd 16 november 2020) zijn de regels opgenomen waaraan ruimtelijke plannen in Noord-Holland moeten voldoen. In de Omgevingsverordening staan de regels waaraan bestemmingsplannen moeten voldoen en zijn regels opgenomen over onderwerpen in zowel het landelijke als het stedelijke gebied van Noord-Holland waar een provinciaal belang mee is gemoeid. Een deel van de regels is alleen van toepassing voor het landelijk gebied. De Omgevingsverordening vervangt alle bestaande verordeningen die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving. Uit de toelichting op



de ontwerpverordening volgt dat wordt beoogd de provinciale regels te vereenvoudigen en te harmoniseren. Verder is ervoor gekozen om bestaande verordeningen zoveel mogelijk beleidsneutraal om te zetten naar de omgevingsverordening.

Beoordeling

Ook voor het begrip bestaand stedelijk gebied wordt aangesloten bij het Bro. Ze luidt derhalve: bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur.

Het plan is zoals aangegeven niet als stedelijke ontwikkeling aan te merken. De provincie hanteert voor het begrip stedelijke ontwikkeling namelijk hetzelfde begrip als het Besluit ruimtelijke ordening (zie paragraaf 3.2.2). De provincie hanteert in haar verordening echter ook het begrip kleinschalige ontwikkeling. Dit begrip komt in de Bro niet voor. Als iets geen stedelijke ontwikkeling betreft, dan gaat het volgens de provincie om een kleinschalige ontwikkeling.

Artikel 5c PRV luidt:

- 1. Een bestemmingsplan maakt een kleinschalige ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied uitsluitend mogelijk binnen een bestaand bouwblok dat al voorziet in een stedelijke functie. Het aantal woningen mag hierbij niet toenemen.*
- 2. In afwijking van het eerste lid is bebouwing buiten het bestaande bouwblok mogelijk, mits het bebouwd oppervlak niet wordt vergroot.*
- 3. In afwijking van het eerste lid kan een bestemmingsplan voorzien in een kleinschalige ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied, indien dit op grond van een ander artikel in deze verordening is toegestaan.*

Artikel 6.4 (Kleinschalige woningbouwontwikkelingen) van de ontwerpverordening luidt:

- 1. Een ruimtelijk plan kan ter plaatse van het werkingsgebied MRA landelijk gebied niet voorzien in een kleinschalige woningbouwontwikkeling.*
- 2. Een ruimtelijk plan kan ter plaatse van het werkingsgebied Noord-Holland Noord uitsluitend voorzien in een kleinschalige woningbouwontwikkeling als de ontwikkeling in overeenstemming is met de binnen de regio gemaakte schriftelijke afspraken.*
- 3. De in het tweede lid genoemde afspraken kunnen alleen afspraken bevatten over locaties die zijn gelegen in of aan kernen of in of aan dorpslinten.*
- 4. Gedeputeerde Staten stellen nadere regels aan de afspraken bedoeld in het tweede lid.*



1. Ter plaatse van het werkingsgebied landelijk gebied kan een ruimtelijk plan voorzien in functiewijziging van een stedelijke functie of van een agrarisch bouwperceel naar wonen in de vorm van maximaal twee burgerwoningen, indien wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
 - a. de functiewijziging naar een woonfunctie beperkt de bedrijfsvoering en de ontwikkelingsmogelijkheden van omringende agrarische bedrijven niet;
 - b. de bestaande bedrijfsbebouwing op de overige gronden wordt gesloopt en aan deze gronden wordt een bestemming toegekend zonder bouw mogelijkheden; en
 - c. een tweede burgerwoning is alleen mogelijk als meer dan 1.500 m² grondoppervlakte aan bestaande bedrijfsbebouwing op het bestemmingsvlak wordt gesloopt.
2. In afwijking van het eerste lid, aanhef en onder b, kan een nieuwe burgerwoning worden toegestaan, indien deze woning wordt gesitueerd in een bebouwingslint en hierbij een aanwezige bedrijfswoning binnen het werkingsgebied glastuinbouwconcentratiegebied wordt wegbestemd en gesloopt.
3. In afwijking van het bepaalde eerste lid, aanhef en onder c, kan een ruimtelijk plan voorzien in een functiewijziging van een karakteristieke boerderij naar een woonfunctie waarbij de karakteristieke boerderij mag worden gesplitst in meerdere burgerwoningen, indien geen afbreuk wordt gedaan aan het oorspronkelijke karakter van de bebouwing.

Het plan bestaat uit de wijziging van de bestemming van de bestaande bedrijfswoning naar 'wonen' en de realisatie van een nieuwe hoofdvorm. De agrarische activiteiten zijn beëindigd en er wordt meer dan 1.500 m² aan gesloopt. Tevens wordt de bedrijfsvoering en de ontwikkelingsmogelijkheden van omringende agrarische bedrijven niet gehinderd. De ruimtelijke kwaliteit verbeterd zodanig dat er een tweede hoofdvorm kan worden gebouwd. Het plan voldoet hiermee aan de Verordening van de provincie Noord-Holland.

Conclusie

3.3.3 Ontwerp Omgevingsverordening 2022

Gedeputeerde Staten heeft op 26 april 2021 de ontwerp Omgevingsverordening NH2022 ter inzage gelegd. De ter inzage termijn is geëindigd op 18 juni 2021. Hoewel op dit moment het de Omgevingsverordening nog niet geldt is het plan hier wel aan getoetst omdat niet valt uit te sluiten dat de definitieve vaststelling van de Omgevingsverordening de definitieve vaststelling van dit plan kan inhalen.

Artikel 6.15 lid 2 van de ontwerp PRV 2022 luidt ten aanzien van voormalige agrarische bouwpercelen:

Beoordeling

Het omgevingsplan kan voorzien in het toestaan van een burgerwoning, indien:

1. *sprake is van een rechtmatig aanwezige agrarische bedrijfswoning;*
2. *de woonactiviteit de bedrijfsvoering en de ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende agrarische bedrijven niet beperkt;*



3. sprake is van volledige beëindiging van het agrarisch bedrijf; en
4. de overige bedrijfsbebouwing op de betreffende locatie wordt gesloopt en herbouw in het omgevingsplan onmogelijk wordt gemaakt.

Artikel 6.15 lid 3 van de ontwerp PRV 2022 luidt ten aanzien van voormalige agrarische bouwpercelen:

In aanvulling op het tweede lid kan het omgevingsplan voorzien in het toestaan van een tweede burgerwoning, indien meer dan 1.000 m² grondoppervlakte aan rechtmatig aanwezige bebouwing op de betreffende locatie wordt gesloopt en herbouw in het omgevingsplan onmogelijk wordt gemaakt.

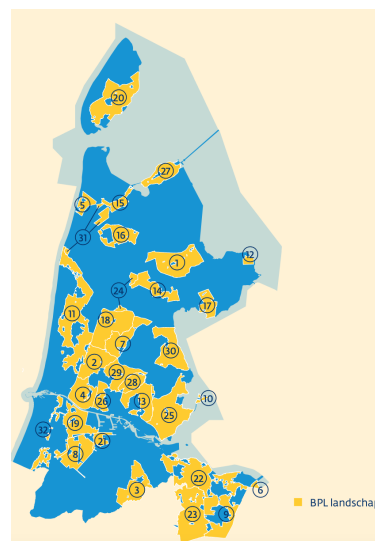
Conclusie

Het plan bestaat uit de wijziging van de bestemming van de bestaande bedrijfswoning naar 'wonen' en de realisatie van een nieuwe hoofdvorm. De agrarische activiteiten zijn beëindigd en er wordt meer dan 1.500 m² aan gesloopt. Tevens wordt de bedrijfsvoering en de ontwikkelingsmogelijkheden van omringende agrarische bedrijven niet gehinderd. De ruimtelijke kwaliteit verbeterd zodanig dat er een tweede hoofdvorm kan worden gebouwd. Het plan voldoet hiermee aan de Verordening van de provincie Noord-Holland.

Wettelijk kader

3.3.4 Bijzonder Provinciaal Landschap (BPL)

In Noord-Holland zijn 32 gebieden aangewezen als 'Bijzonder Provinciaal Landschap'. Dit zijn landschappen waarop de Provincie extra zuinig is vanwege hun bijzondere eigenschappen en waarde voor mens en dier. Om te zorgen dat Noord-Holland een mooie provincie blijft om te wonen, werken en je vrije tijd door te brengen, zijn 32 gebieden (naast de natuurgebieden) beschermd. Voorheen golden er veel verschillende regels om het landschap te beschermen. Nu is alles samengebracht onder het BPL en geldt binnen de 32 gebieden overal dezelfde regels.



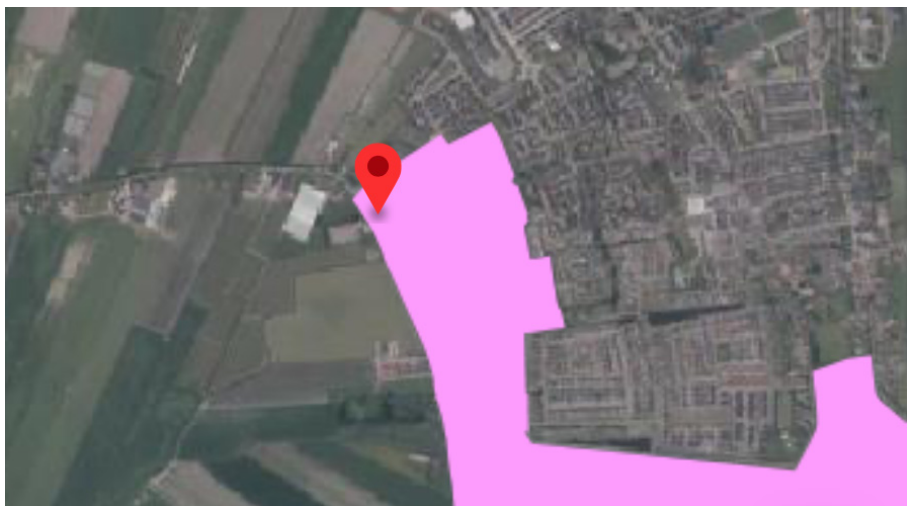
- | | |
|-------------------------------|-------------------------------|
| 1. Abbekerk en omgeving | 17. Schellinkhout en omgeving |
| 2. Alkmaardermeer en omgeving | 18. Schermer |
| 3. Amstelscheg | 19. Spaarnwoude en omgeving |
| 4. Assendelft en omgeving | 20. Texel |
| 5. Callantsoog | 21. Tuinen van West |
| 6. De Kampen | 22. Vechtstreek-Noord |
| 7. Eilandspolder | 23. Vechtstreek-Zuid |
| 8. Haarlemmermeer-Noord | 24. Veenhuizen en Oterleek |
| 9. Het Gooi | 25. Waterland |
| 10. Marken | 26. Westzaan en Omgeving |
| 11. Noord-Kennemerland | 27. Wieringen |
| 12. Oosterdijk | 28. Wijde Wormer |
| 13. Oostzaner- en IJperveld | 29. Wormer- en IJsperveld |
| 14. Opmeer-Wognum | 30. Zeevang |
| 15. Oude Veer | 31. Zijpepolder Noord en Zuid |
| 16. Schagen | 32. Zuid-Kennemerland |

Kaart Bijzonder Provinciaal Landschap bron: provincie Noord-Holland

Het plangebied is gelegen in het Bijzonder Provinciaal Landschap Opmeer-Wognum (nummer 14). Binnen BPL-gebieden is het mogelijk om werkzaamheden te verrichten zo lang die de kernkwaliteiten van het gebied niet aantasten. Het plangebied is deels al heel lang als bebouwd erf in gebruik. Aangezien er bouwwerken van minder dan 500 vierkante meter mogen worden geplaatst zijn de plannen niet in strijd met behoud van het BPL. De nieuwe bouwkafeel is zodanig gesitueerd dat de openheid van het landschap niet zichtbaar aangetast. Zie tevens voor een aanvullende onderbouwing bijlage 1, 2 en paragraaf 2.3, 2.4 en 3.3.5.



Beoordeling



Uitsnede BPL kaart Opmeer - Wognum, rode punaise plangebied

Het plan voldoet aan het Bijzonder Provinciaal Landschap Opmeer - Wognum.

Conclusie

3.3.5 Leidraad Landschap en Cultuurhistorie 2018 'Prachtlandschap Noord-Holland!'

In de Leidraad voor Landschap en Cultuurhistorie, 2018, zijn de landschappelijke en cultuurhistorische karakteristieken van de provincie beschreven. Dit is gedaan per deelgebied. Met deze Leidraad wil de provincie partijen zoals gemeenten, initiatiefnemers, beheerders en ontwerpers stimuleren en inspireren om tot kwalitatieve en duurzame ruimtelijke ontwerpen te komen. De Leidraad is daarbij ook bedoeld om - in lijn met de ambities van de Omgevingswet en de provinciale Omgevingsvisie - inzichtelijk te maken welke landschappelijke en cultuurhistorische waarden van belang zijn. Via de Provinciale Ruimtelijke Verordening, zie paragraaf 3.2.1, heeft de Leidraad ook juridische status.

De provincie beschrijft een aantal uitgangspunten voor verschillende landschapstypen en voor ruimtelijke dragers. Het deelgebied waar het plangebied uit van maakt is het oude zeekleilandschap van West-Friesland Midden. Hierbij komen uitgangspunten aan bod vanuit de ligging in het oude zeekleilandschap van West-Friesland Midden, vanuit de locatie aan het



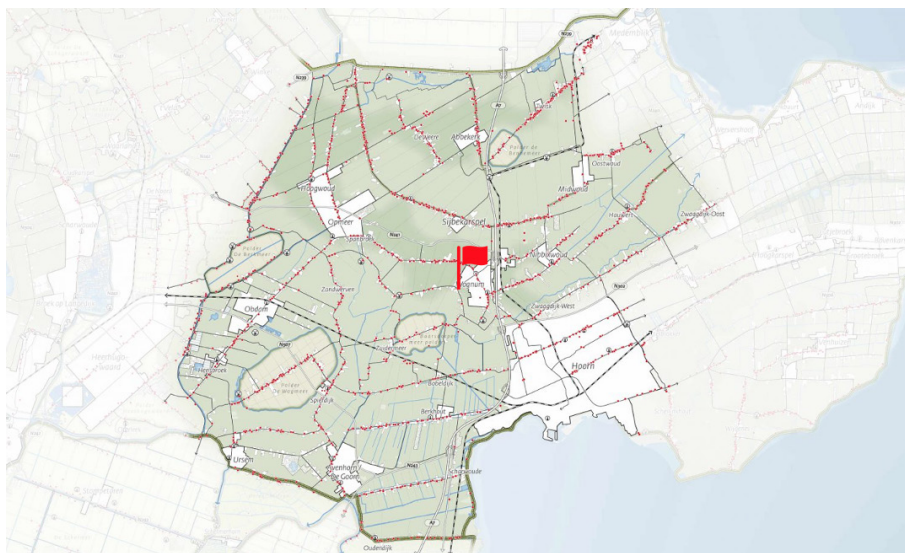
(bebouwings)lint als structuurdrager en vanuit de karakteristieke stolpboerderij als ruimtelijke drager.

Beoordeling

Volgens de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie 2018 'Prachtlandschap Noord-Holland!' is de locatie o.a. gelegen nabij in het ensemble 'West-Friesland Midden'. Voor dit plangebied zijn de volgende uitgangspunten van toepassing:

1. Landschappelijke karakteristiek West-Friesland Midden
 - a. het behouden van gestrekte veenverkaveling, de langgerekte lintdorpen en watergangen
 - b. het behouden van openheid tussen de linten
2. (bebouwings) Linten
 - a. het lint heeft een duidelijke relatie met het omliggende landschap
 - b. het lint en de structuurdragen (weg/dijk/vaart) vormen een samenhangend geheel
 - c. ontwikkelen passend bij het karakter en de identiteit van het lint

Voor dit plan is een Beeldkwaliteitsplan en Inrichtingsplan opgesteld welke als bijlage 1 en 2 bij deze toelichting zijn toegevoegd. Bij het opstellen is rekening gehouden met de uitgangspunten zoals hierboven benoemd. Hoewel het plangebied niet ligt in een aangewezen stolpenstructuur, is er wel rekening gehouden met uitgangspunten die hiervoor gelden zoals zichtrelaties tussen de stolpboerderijen. Voor een uitgebreide onderbouwing wordt verwezen naar bijlage 1 en 2.



Uitsnede overzichtskaart West-Friesland midden, rode vlag indicatief het plangebied

Conclusie

Met deze ontwikkeling wordt landschappelijke winst behaald. Er ontstaat een sterke afname van de bouwmogelijkheden en het reeds aanwezige bebouwde en verharde oppervlak. Er ontstaat tevens een beeld wat aansluit op het landelijke karakter van de omgeving. De kenmerken van het landschap (zichtrelatie tussen

stolpen, relatie tussen lint en landschap, slotenpatronen etc.) worden versterkt. Het plan voldoet hiermee aan de Leidraad.

3.3.6 Regionaal Actieplan Wonen (RAP) en de Regionale Woonvisie West-Friesland

In het Regionaal Actie Programma Wonen (RAP) en de Regionale Woonvisie Westfriesland 2017 hebben de provincie Noord-Holland en de Westfriesse gemeenten afspraken gemaakt over de woningbouwprogrammering en het levensloopbestendig en verduurzamen van de bestaande woningvoorraad. Voor dit plan zijn de volgende uitgangspunten relevant:

- Vooral inzetten op onderscheidende en complementaire producten. Hierbij gaat het om het inzetten op unieke product-marktcombinaties in de woningmarkt met een goede prijs-kwaliteitsverhouding op sterke locaties;
- Scheiden wonen en zorg: langer zelfstandig wonen bevorderen;
- Ruimte bieden voor marktinitiatieven. De vraag staat centraal;
- Vrijkomend vastgoed binnen de kernen, waarvoor herbestemming nodig is, wordt gefaciliteerd;
- Inbreiding voor uitbreiding.

In Westfriesland neemt in de periode 2016-2030 het aantal huishoudens toe met circa 8.500 (+9%). Na 2026 vlakt deze af volgens de provinciale prognose. Hetzelfde gaat op voor de woningbehoefte in Westfriesland. In onderstaande figuur is een tabel opgenomen met het aantal huishoudens (HH) en woningbehoefte (WB) in Westfriesland totaal en specifiek per gemeente volgens deze prognose.

Tabel 1: aantal huishoudens (HH) en woningbehoefte (WB) in Westfriesland volgens prognose in 2016 - 2030*

Gemeenten	HH	WB	HH	WB	HH	WB	HH	WB	HH	WB
	2016	2016	2021	2021	'16 - '21	2026	2026	'16 - '26	2030	2030
Drechterland	8.000	8.050	8.510	8.560	+510	8.880	8.920	+870	9.040	9.080
Enkhuizen	8.510	8.560	8.800	8.840	+280	9.040	9.070	+510	9.260	9.290
Hoorn	32.490	32.000	33.890	33.400	+1.410	35.180	34.660	+2.670	35.770	35.250
Koggenland	9.200	9.180	9.590	9.570	+400	9.980	9.970	+790	10.200	10.180
Medemblik	18.310	18.110	19.090	18.890	+780	19.560	19.350	+1.240	19.770	19.550
Opmeer	4.680	4.700	4.860	4.880	+180	4.990	5.000	+310	5.060	5.070
Stede Broec	8.990	9.090	9.240	9.320	+240	9.480	9.550	+460	9.600	9.660
Totaal	90.170	89.680	93.970	93.470	3.790	97.110	96.530	6.850	98.710	98.080

Bron: Provinciale prognose huishoudens Noord-Holland, 2015.
*aantallen zijn afgerond op 10-tallen. Eerst zijn optellingen gemaakt, waarna is afgerond

Tabel aantal huishoudens en woningbehoefte in Westfriesland, bron Regionale Woonvisie Westfriesland

De woningbouwbehoefte voor de gemeente Medemblik is geschat op 780 tot 2021 en plus 1.440 tot 2030. Het plan betreft het omzetten van één bedrijfswoning naar particuliere woning en de realisatie van een extra particuliere stolpwoning. De realisatie van deze woningen passen binnen de kwantitatieve ambitie regionaal actieplan en de regionale woonvisie Westfriesland. De kwalitatieve ambitie is niet relevant voor dit plan omdat er van de ruimte voor ruimte regeling gebruik wordt gemaakt. Het plan voldoet hiermee aan beiden programma's.

Beoordeling en conclusie

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Structuurvisie 2012-2022 'Sterke kust en sterk achterland'

Op 28 februari 2013 is de gemeentelijke Structuurvisie 2012-2022 'Sterke kust en sterk achterland' vastgesteld. De structuurvisie betreft een actualisatie en harmonisering van het beleid van de voormalige gemeenten Andijk, Medemblik en Wervershoof en bevat een beschrijving op hoofdlijnen van de te verwachten ruimtelijke ontwikkelingen voor de komende jaren. Daarbij worden de opgaven en ambities voor de komende tien jaar in beeld gebracht op het gebied van: regionale samenwerking, landschap en cultuurhistorie, wonen, voorzieningen en leefbaarheid, economie en bedrijvigheid, bereikbaarheid en ontsluiting, natuur en water en duurzaamheid.

Wognum is in de structuurvisie aangemerkt als een centrumdorp, met hieromheen liggend bestaande lintbebouwing. Daarnaast ligt het plangebied in een omgeving welke is getypeerd als 'karakteristieke lintdorpen, woon- en werkgebieden achter het lint, open agrarisch gebied tussen de linten'. De structuurvisie geeft aan dat de historische linten belangrijke structuurdrages zijn voor het gebied en fungeren als dragers voor nieuwe ontwikkelingen. Uitgangspunt is het in stand houden en versterken van de laanbeplanting in de linten. Functieverandering van bestaande panden en herstructurering van locaties is mogelijk, verdichting is niet gewenst om zo het behoud van de doorzichten naar het achterland te verzekeren.

Ten aanzien van wonen wordt in de structuurvisie aangegeven dat de basis voor nieuwe ontwikkelingen 'woningbouw passend bij de aard en schaal van de kern' is:

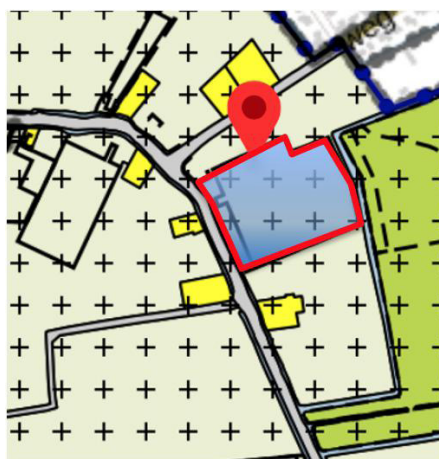
- kwaliteit in plaats van kwantiteit (in alle kernen is woningbouw mogelijk);
- duurzaamheid (mensen moeten kunnen blijven meedoen in de maatschappij);
- de landschappelijke en cultuurhistorische identiteit van de locatie (het open landschap moet in stand blijven, nieuwe bebouwing sluit aan op het DNA van het dorp waar gebouwd wordt).

Beoordeling en conclusie

Het plan bestaat uit de wijziging van de bestemming van de bestaande bedrijfswoning naar 'wonen' en de realisatie van een nieuwe hoofdvorm. De agrarische activiteiten zijn beëindigd en er wordt meer dan 1.500 m² aan gesloopt. De ruimtelijke kwaliteit verbeterd zodanig dat er een tweede hoofdvorm kan worden gebouwd. Het plan voldoet hiermee aan de Structuurvisie van de gemeente Medemblik.

3.4.2 Bestemmingsplan Buitengebied

Het plangebied is planologisch geregeld in het bestemmingsplan 'Buitengebied' zoals vastgesteld door de gemeente Medemblik op 22 februari 2018. Voor het plangebied geldt de enkelbestemming 'Agrarisch' met de functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - bedrijfskavel' en een dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie 3'.



	Enkelbestemming Agrarisch
	Dubbelbestemming Waarde - Archeologie 3
	Bouwvlak
	Functieaanduiding specifieke vorm van agrarisch - bedrijfskavel agrarisch grondgebonden bedrijf

Uitsnede verbeelding bestemmingsplan, bron: ruimtelijkeplannen.nl

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor de uitoefening van agrarische bedrijven. De functieaanduiding "specifieke vorm van agrarisch – bedrijfskavel" geeft aan dat er een agrarisch bedrijf met een grondgebonden teelt is toegestaan.

Het gebruik als 'Wonen' en het toevoegen van een woning passen daar niet onder, zodoende is het plan in strijd met het bestemmingsplan. De ruimte voor ruimte regeling van de gemeente en de provincie bieden de mogelijkheid om onder voorwaarden de bestemming te wijzigen naar 'Wonen' en ter compensatie een tweede woning mogelijk te maken. Per voorwaarden wordt onderstaand getoetst of aan de regeling in artikel 3.7.18 kan worden voldaan.

Onderzoek



Art.	Voorwaarden uit bestemmingsplan	Onderbouwing
a	Het bepaalde in artikel 39 is van overeenkomstige toepassing.	De regels zullen overeenkomen met het moederplan. In de verbeelding en de regels is de bestemming wonen vastgelegd.
b	De agrarische bedrijfskavel ter plaatse wordt verwijderd.	De bedrijfskavel is verwijderd. Zie verbeelding.
c	Er geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt.	In de directe omgeving van het plangebied zijn geen hinder veroorzakende functies of bedrijven aanwezig. De wijziging van de bestemming naar wonen en de toevoeging van een woning levert geen beperkingen op voor de omgeving. Zie paragraaf 4.1.2.
d	Voldaan wordt aan de criteria van de 'Uitvoeringsregeling Ruimte voor Ruimte 2015', zoals opgenomen in bijlage 4 bij de toelichting.	Zie toelichting, verbeelding en regels.
e	Er middels een beeldkwaliteitsplan sprake is van een verbetering van de ruimtelijke, landschappelijke en milieukwaliteit.	Voor het plan is een beeldkwaliteitsplan en inrichtingsplan opgesteld. Zie bijlage 1 en 2, hoofdstuk 2 en paragraaf 3.3.4.
f	Een nieuw woonhuis aan de wegzijde wordt gesitueerd.	De woning wordt gerealiseerd aan het lint van de Grote Zomerdijk. Zie bijlage 1 en 2, hoofdstuk 2 en verbeelding.
g	De geluidsbelasting niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde of een vastgestelde hogere waarde.	De geluidsbelasting blijft binnen de normen zoals deze wettelijk zijn vastgelegd. Zie paragraaf 4.1.5.
h	Geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de natuurlijke en landschappelijke waarden, de geomorfologische en cultuurhistorische waarden, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.	Zie hoofdstuk 4.

De dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie 3' betekent dat bij plannen met grondroerende werkzaamheden over een oppervlakte groter dan 500 m² en dieper dan 40 cm rekening moet worden gehouden met het aspect archeologie. Deze bestemming levert geen strijdigheid op voor het wijzigen van de bestemming van de bestaande bedrijfswoning en gronden naar 'Wonen' en de realisatie van een tweede woonbestemming. De onderbouwing hiervoor is te vinden in paragraaf 4.2.3 Archeologie.

Conclusie

Het wijzigen van de agrarische bestemming naar een woonbestemming levert geen strijdigheid op met de voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid. Aan alle voorwaarden kan worden voldaan.

De dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie 3' levert tevens geen strijdigheid op voor het wijzigen van de bestemming van de bestaande bedrijfswoning naar 'Wonen' omdat er geen grondroerende werkzaamheden worden verricht: het is slechts zo dat bestaande woningen voor een ander doeleinde in gebruik worden genomen. De nieuw te bouwen woning vormt tevens geen belemmering. Voor de onderbouwing zie paragraaf 4.2.3 archeologie.

3.4.3 Welstandsnota Medemblik 2019

De gemeenteraad heeft in 2019 voor het gehele grondgebied van de gemeente Medemblik een welstandsnota vastgesteld. In deze nota zijn de criteria beschreven die ten grondslag liggen aan de welstandsbeoordeling bij het beoordelen van bouwplannen. In de nota komen, na een algemeen hoofdstuk over het ruimtelijke kwaliteitsbeleid in Medemblik, de welstandscriteria aan de orde. Allereerst komen daarbij de algemene welstandscriteria aan de orde waar alle bouwplannen aan worden getoetst. Vervolgens zijn voor specifieke gebieden gebiedsgerichte welstandscriteria opgenomen.

Het plangebied valt in het deelgebied "7 Landelijke linten". Het buitengebied bestaat merendeels uit open polders en is schaars bebouwd. De weinige bebouwing is voornamelijk gerelateerd aan de agrarische functie en kenmerkt zich door een vrije ligging op erven beplant met bomen. Het verkavelingspatroon weerspiegelt op de meeste plaatsen de oorspronkelijke ontginning met opstreckende kavels. De karakteristieke openheid van de ruimte dient behouden te blijven en waar mogelijk vergroot. Het buitengebied is regulier welstandsgevoelig, waarbij de nadruk ligt op de inpassing van de bebouwing in het landschap en de bescherming van de streekeigen landelijke bebouwing.

Het welstandsbeleid biedt een ruimtelijk beleidskader maar is geen direct toetsingskader voor de bestemmingswijziging. Deze bestemmingswijziging maakt een herontwikkeling van het perceel mogelijk en creëert de noodzakelijke ruimtelijke randvoorwaarden voor duurzame herontwikkeling van de bestaande bebouwing en een nieuwe erfinrichting. Pas wanneer in dat kader een omgevingsvergunning wordt gevraagd voor de bouw van de extra woning wordt normaliter direct aan de Welstandsnota getoetst. Bij het ontwikkelen van de nieuwe woning zal aan de welstandsnota worden getoetst.

Conclusie

3.4.4 Verordening fysieke leefomgeving Medemblik 1^{ste} tranche (28-09-2021)

In de Wet geurhinder en veehouderij is bepaald dat de afstand tussen een geurgevoelig object (meestal een particuliere woning) en de dierenverblijven van een veehouderij als volgt moeten zijn:

- 100 meter als het geurgevoelige object in de bebouwde kom ligt;
- 50 meter als het geurgevoelige object buiten de bebouwde kom ligt.

Als het veehouderijbedrijf niet aan deze afstanden voldoet kan er wél een omgevingsvergunning worden verleend maar mag het aantal dieren niet worden uitgebreid.



Door middel van een verordening kan de gemeente de genoemde afstanden - al dan niet onder bepaalde voorwaarden - veranderen. De gemeente Medemblik heeft hiervoor zijn eigen geurbeleid vastgesteld.

Onderzoek en conclusie

Het plangebied bevindt zich in deelgebied B omdat het plangebied zich bevindt op een grondgebied als bedoeld in artikel 6, derde lid van de Wgv (buiten de bebouwde kom). In paragraaf 4.1.2 milieuzonering wordt hier nader op ingegaan en wordt hiervoor de onderbouwing geleverd. Het plan voldoet aan de geurverordening.

3.4.5 Parapluplan Parkeren Medemblik 2019

De raad van de gemeente Medemblik heeft op 19 september 2019 het "Parapluplan Parkeren Medemblik" vastgesteld. Hierin zijn parkeernormen opgenomen die van toepassing zijn bij ruimtelijke ontwikkelingen. De gemeente Medemblik wil de vraag naar parkeergelegenheid zodanig faciliteren dat de kwaliteit van de openbare ruimte behouden blijft. Als aan een ruimtelijke ontwikkeling geen voorwaarden kunnen worden gesteld, dan wordt de parkeerbehoefte afgewenteld op het openbaar gebied. Dit kan leiden tot overlast bij de bestaande gebruikers van de openbare ruimte, wanneer dit gebied niet voorziet in voldoende parkeergelegenheid. Door het stellen van parkeernormen wordt voorkomen dat door nieuwe ontwikkelingen overlast ontstaat en wordt de bereikbaarheid van de nieuwe functies gewaarborgd.

Het doel van deze nota is dan ook om ervoor te zorgen dat voldoende parkeerplaatsen bij nieuwbouw, verbouw of functieverandering van voorzieningen (woningen, bedrijven, sport, recreatie, et cetera) worden gerealiseerd. Centraal staat dat de veroorzaker van de parkeervraag verantwoordelijk is voor het realiseren van de hoeveelheid benodigde parkeerplaatsen bij een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling. Bij het bepalen van de hoeveelheid benodigde parkeerplaatsen voor het parkeren of stallen van auto's, dient met de in deze beleidsregel opgenomen normen rekening te worden gehouden. Daarnaast zijn in dit document regels opgenomen onder welke voorwaarden van de parkeernormen afgeweken mag worden.

Met deze beleidsregels wordt duidelijkheid en rechtszekerheid geboden aan bouwaanvragers en belanghebbenden.

Onderzoek en conclusie

Het plan voldoet aan het Parapluplan Parkeren Medemblik. In paragraaf 4.2.5 wordt hier nader op ingegaan en wordt hiervoor de onderbouwing geleverd.



4.1 Milieu-aspecten

4.1.1 Besluit milieueffectrapportage (m.e.r.)

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

Algemeen

Het plan voorziet in de omschakeling van een agrarisch bedrijf naar wonen en het realiseren van een nieuwe woning. Dit is een activiteit die is genoemd in de Dlijst (categorie D 11.2 Stedelijk vernieuwingsproject). Daarom moet worden beoordeeld of het plan belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu heeft. Gelet op de geringe omvang van het plan, ruim onder de drempelwaarde voor stedelijke ontwikkelingen (deze bedraagt een bedrijfsoppervlakte van 200.000 m²) en de ligging van het plan, worden geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu verwacht. Het milieubelang wordt in het kader van het bestemmingsplan in navolgende paragrafen voldoende mate afgewogen. Een nadere beoordeling in een m.e.r.-beoordeling of plan-m.e.r. is niet noodzakelijk.

Beoordeling

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

Conclusie

4.1.2 Milieuzonering

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

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

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

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

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

Twee omgevingstypen: rustige woonwijk en gemengd gebied

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

Indien de aard van de omgeving dit rechtvaardigt, kunnen gemotiveerd kleinere richtafstanden worden aangehouden bij het omgevingstype gemengd gebied, dat gezien de aanwezige functiemenging of ligging nabij drukke wegen al een hogere milieubelasting kent. Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, dienstverlening, horeca en/of kleine bedrijven. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied. De richtafstanden uit bijlage 1 van de VNG-brochure gelden ten opzichte van een rustige woonwijk. De afstanden kunnen, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat, met één afstandsstep worden verlaagd indien sprake is van omgevingstype gemengd gebied.

Milieucategorie	Richtafstand woon- omgeving in meters	Richtafstand gemengd gebied in meters
1	10	0
2	30	10
3.1	50	30
3.2	100	50
4.1	200	100

Daarnaast is in de Wet geurhinder en veehouderij bepaald dat de afstand tussen een geurgevoelig object (meestal een particuliere woning) en de dierenverblijven van een veehouderij als volgt moeten zijn:

- 100 meter als het geurgevoelige object in de bebouwde kom ligt;
- 50 meter als het geurgevoelige object buiten de bebouwde kom ligt.

Als het veehouderijbedrijf niet aan deze afstanden voldoet kan er wél een omgevingsvergunning worden verleend maar mag het aantal dieren niet worden uitgebreid. Door middel van een verordening kan de gemeente de genoemde afstanden - al dan niet onder bepaalde voorwaarden - veranderen. De gemeente Medemblik heeft een verordening vastgesteld die dit mogelijk maakt.



In de eerste plaats wordt getoetst of de nieuwe functie past in de omgeving. Voorliggend plan ziet op de wijziging van de agrarische bestemming naar een woonbestemming waarbij de bestaand bedrijfswoning wordt omgezet naar een burgerwoning en er een tweede burgerwoning wordt toegevoegd. Van woningen gaat geen overlast uit volgens de VNG-brochure. Zodoende kan gemotiveerd worden geconcludeerd dat geen sprake zal zijn van een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat.

Beoordeling

In de tweede plaats moet worden bepaald of de omgeving de nieuwe functie toelaat. Richtinggevend hierin zijn de onderzoekszones zoals opgenomen in de VNG-publicatie "Bedrijven en milieuzonering". Het betreft hier indicatieve informatie en de zones zijn niet als standaardnorm bedoeld. Binnen de bedrijfstypes kunnen zich namelijk grote verschillen voordoen. Specifieke maatregelen of omstandigheden kunnen leiden tot kleinere of grotere afstanden. De plaatselijke context zal altijd afgewogen moeten worden. De Grote Zomerdijk kan als rustig gebied worden beschouwd. Op navolgende afbeelding wordt dit duidelijk. In dit deel van de Grote Zomerdijk komt een enkel agrarisch bedrijf welke op vrij grote afstand van het plangebied is gelegen. Om de afstanden te bepalen, moet ingevolge jurisprudentie gerekend worden van de rand van de inrichting tot de gevel van de woning. Aan de Grote Zomerdijk 11a bevindt zich een perceel met een agrarische bestemming waar een tuinbouwbedrijf is gevestigd.

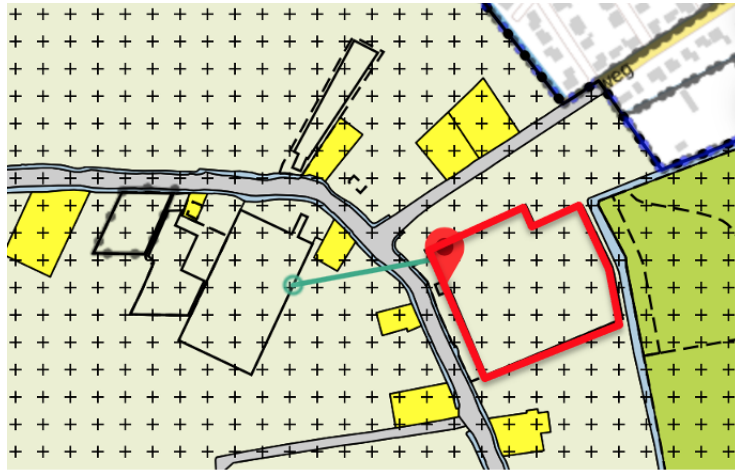
Tussen de rand van de inrichting van een tuinbouwbedrijf (SBI code 011 en 012) en de gevel van een woning, geldt een richtafstand van 30 meter te zijn als er sprake is van een rustig gebied waarbij het aspect geluid de bepalende milieufactor is. De afstand tot de bestaande woning en de nieuwe woning is circa 140 meter gemeten vanaf de meest ongunstigste positie. Er is geen reden om aan te nemen dat het tuinbouwbedrijf afwijkt van het gemiddelde op basis waarvan de richtsafstanden zijn bepaald. De afstand tussen de rand van de inrichting en de gevel van de woning valt ruim binnen de gestelde normen. Bovendien bevindt zich reeds op korte afstand een reguliere woning (Grote Zomerdijk 11), zodat aangenomen kan worden dat de bedrijfsvoering hier qua milieu-overlast reeds op is afgestemd.



Afstand en oppervlakte meten

Afstand: 140.05 m

Oppervlakte: 0 m²



Dichtstbijzijnde afstand tussen agrarisch bestemd perceel Grote Zomerdijk 11a en het plangebied (rood)

Gezien het bovenstaande is de conclusie gerechtvaardigd dat de ontwikkeling niet tot een onacceptabel woon- en leefklimaat leidt in het plangebied en de bedrijf omgekeerd ook niet wordt belemmerd in haar werkzaamheden.

Conclusie

Het aspect milieuzonering vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

Wettelijk kader

4.1.3 Spuitzonering

In de omgeving van het plangebied bevinden zich agrarische percelen die voornamelijk voor de volle grondteelt worden gebruikt en waar gebruik wordt gemaakt van chemische bestrijdingsmiddelen. Wanneer gewassen worden bespoten met gewasbeschermingsmiddelen, kunnen deze niet alleen op het gewas zelf neerdalen, maar ook in de (nabije) omgeving. Dit wordt drift genoemd. Als in de omgeving sprake is van gevoelige functies² moet er beoordeeld worden of de gewasbeschermingsmiddelen een bedreiging vormen voor de volksgezondheid en of gelet daarop, al dan niet uit voorzorg, een spuitvrije zone (hierna 'spuitzone') aangehouden kan/moet worden tussen de gevoelige functies en de percelen met open teelt.

Bij de beoordeling van een goede ruimtelijke ordening³ dient niet alleen rekening te worden gehouden met de mogelijke gevolgen voor de volksgezondheid. Ook de belangen van de (bestaande) telers bij het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen moeten afgewogen worden. Met het ruimtelijke besluit - vaststelling bestemmingsplan - moet worden aangetoond dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening in de zin van de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

² Volgens de jurisprudentie is hiervan sprake, indien ter plaatse langdurig mensen verblijven. Voorbeelden van gevoelige functies in de jurisprudentie zijn: burgerwoningen, bedrijfswoningen, bedrijfs- en kantoorruimten en bijbehorende erven van een landbouw-mechanisatiebedrijf, kampeerplaatsen en bij gevoelige objecten behorende tuinen.

³ Artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening. Artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening.

Er is in Nederland geen wettelijke regeling die minimaal aan te houden afstanden tussen gevoelige functies en percelen met open teelt waarop gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt beschrijft. In de praktijk is daarom een vuistregel ontstaan die uitgaat van een afstand van 50 m tussen de betreffende agrarische gronden en woningen. Deze vuistregel is ontstaan vanuit de professionele fruitteelt (appels en peren). Als die afstand wordt aangehouden wordt enerzijds het agrarische bedrijf niet belemmerd en anderzijds het woon- en leefklimaat bij de woningen gegarandeerd. In de vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrecht van de Raad van State is deze afstand geaccepteerd.

De richtafstand van 50 meter heeft zijn oorsprong in het Streekplan 1996 van de Provincie Gelderland en is dus al meer dan 25 jaar oud. In die tijd was de regelgeving met betrekking tot het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen beperkt en er was veel minder sprake van toepassing van bijvoorbeeld drift reducerende spuitmethoden. Ook de toelatingsprocedure van gewasbeschermingsmiddelen was veel minder streng en door minder regels omgeven dan thans het geval is. De afstand van 50 m is aldus een indicatieve afstand.

Uit de jurisprudentie blijkt dat de Afdeling een afstand van 50 meter tussen gevoelige functies en agrarische bedrijvigheid waarbij gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt, in het algemeen niet onredelijk vindt. Onder omstandigheden en in een specifiek geval kan ervan worden afgeweken en dus een kortere of een langere afstand worden aangehouden.

(Toekomstig) Gebruik agrarische grond rondom plangebied

Beoordeling

Het plangebied ligt omsloten met agrarische gronden welke conform het Bestemmingsplan zijn bestemd voor de grondgebonden agrarische bedrijfsvoering. Op grond van het moederplan is in planologisch- juridische zin fruitteelt, bosbouw, sierteelt en bometeelt toegestaan. Tussen deze vormen van agrarisch grondgebruik zitten zeer grote verschillen. De grondeigenaar en grondgebruiker is tevens initiatiefnemer tot dit plan. De gronden binnen het plangebied (achterzijde en zijkanten) zullen in de toekomst alleen gebruikt worden als grasland. In een worstcase scenario wordt grasland eens per zes jaar een keer bespoten. Om uit te sluiten dat de kans op belasting door drift verhoogd wordt is er aan de bestemming 'agrarisch' in het plangebied een aanduiding 'grasland' toegevoegd. Hierdoor kunnen deze gronden alleen voor de teelt van grasland worden gebruikt.

Gebruik agrarische grond tegenover plangebied

De gronden tegenover het plangebied zijn conform het Bestemmingsplan bestemd voor de grondgebonden agrarische bedrijfsvoering. Op grond van het moederplan is in planologisch- juridische zin fruitteelt, bosbouw, sierteelt en bometeelt toegestaan. Tussen deze vormen van agrarisch grondgebruik zitten zeer grote verschillen. Het is echter niet realistisch dat de grondeigenaar binnen de planperiode van het geldende bestemmingsplan het agrarisch grondgebruik ingrijpend wijzigt qua teelt naar bijvoorbeeld appel- en perenteelt in een

■ ● productieboomgaard. Daarom wordt in dit plan uitgegaan van de bollenteelt waarbij alleen neerwaarts wordt gespoten.

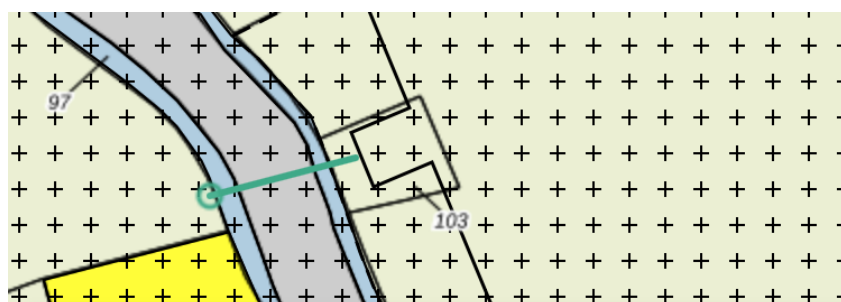
Teler Door de teler wordt gestreefd naar een goede bedekking van het gewas met beschermingsmiddel. Het is namelijk in het belang van de teler dat de gespoten middelen op de gewassen terecht komen en niet van het gebied afwaaien naast de gezondheidsredenen en milieu ook vanwege de hoge kosten van arbeid (loonwerk) en van gewasbeschermingsmiddelen.

De teler of zijn uitvoerder is opgeleid voor het toepassen van gewasbeschermingsmiddelen en zijn op de hoogte van de geldende wet- en regelgeving en de belangen van volksgezondheid en milieu.

Conform het activiteitenbesluit dient er een optimum te zijn tussen spuitdop, spuitdruk, rijsnelheid en het chemisch effect van het middel waarbij zo min mogelijk middel verloren gaat. Er wordt daarom gespoten bij een zo laag mogelijke windsnelheid en door niet sneller te rijden dan 9 km/u. Tevens wordt gespoten met doppen die afhankelijk van de weersomstandigheden (luchtvochtigheid) worden afgesteld. In de ochtend zijn windsnelheid en temperatuur vaak laag en is de relatieve luchtvochtigheid hoger dan gedurende de rest van de dag. De gewassen worden daarom zoveel mogelijk bespoten in de ochtenduren.

Wettelijke en gebruikszones De uitgangssituatie is dat moet worden uitgegaan van de perceelsgrens van de agrarisch bestemde gronden daar het bestemmingsplan teelten toestaat tot aan het bestemmingsvlak hierbij mag rekeningen gehouden worden met andere omgevingsfactoren.

Conform het Activiteitenbesluit is spuiten boven oppervlaktewater niet toegestaan en langs oppervlaktewater waar bollen worden geteeld dient een teeltvrije zone van 1,5 meter te worden gehanteerd. De kortste afstand van de woning en de teeltgrens van de agrarische grond aan de overzijde is circa 28 meter. Omdat een teeltvrije zone van 1,5 meter gehanteerd moet worden tot het oppervlakte water komt de totale afstand op circa 29,5 meter.



Afstand en oppervlakte meten

Afstand: 28.22 m

Oppervlakte: 0.26 m²

De wijze waarop de agrarische gronden binnen het plangebied gebruikt kunnen worden is beperkt tot grasland. De belasting van het plangebied door eventueel drift is daardoor nihil. De kortste afstand tot de agrarische percelen aan de overzijde zijn met circa 29,5 meter ook voldoende omdat er niet te verwachten is dat de gronden binnen de planperiode gebruikt gaan worden voor de fruitteelt, door de eisen uit het Activiteitenbesluit, de aanwezigheid van watergangen en de planologische fixatie van de woningen. Hierdoor wordt er recht gedaan aan de belangen van de bloembollentelers en bewoners van het plangebied. Met andere woorden, er gaat vanwege de wijziging van de bestemming van 'agrarisch' naar 'wonen' geen negatieve werking uit ten aanzien van het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen op de aangrenzende agrarische gronden, noch treden er door het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen in de directe omgeving van het plangebied negatieve effecten voor de volksgezondheid op.



Conclusie

4.1.4 Externe veiligheid

Veiligheidsafstanden tussen activiteiten met gevaarlijke stoffen en (beperkt) kwetsbare objecten, zoals woningen, moeten ervoor zorgen dat bij een eventuele calamiteit het aantal dodelijke slachtoffers beperkt blijft. Het Vuurwerkbesluit en het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) stellen afstandseisen aan risicovolle bedrijfsactiviteiten. Het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) zien toe op transportroutes met gevaarlijke stoffen en op transport via buisleidingen). De risico's worden beoordeeld op twee maatstaven; het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Voor het PR geldt een kans van 10⁻⁶ als grenswaarde. Dit betekent dat binnen de PR 10⁻⁶-contour geen nieuwe kwetsbare objecten mogelijk zijn. Voor ontwikkeling van nieuwe beperkt kwetsbare objecten geldt deze norm als streefwaarde.

Algemeen

Ten aanzien van (beperkt) kwetsbare objecten binnen de het invloedsgebied van risicovolle activiteiten moet een bestuurlijke verantwoording plaatsvinden van het groepsrisico.

De verantwoording bevat de volgende elementen:

- de personendichtheid;
- de hoogte van het groepsrisico;
- maatregelen ter beperking van het groepsrisico;
- de voor- en nadelen van alternatieve locaties;
- de mogelijkheden voor bestrijding van calamiteiten;
- de mogelijkheden tot zelfredzaamheid van personen binnen het invloedsgebied.

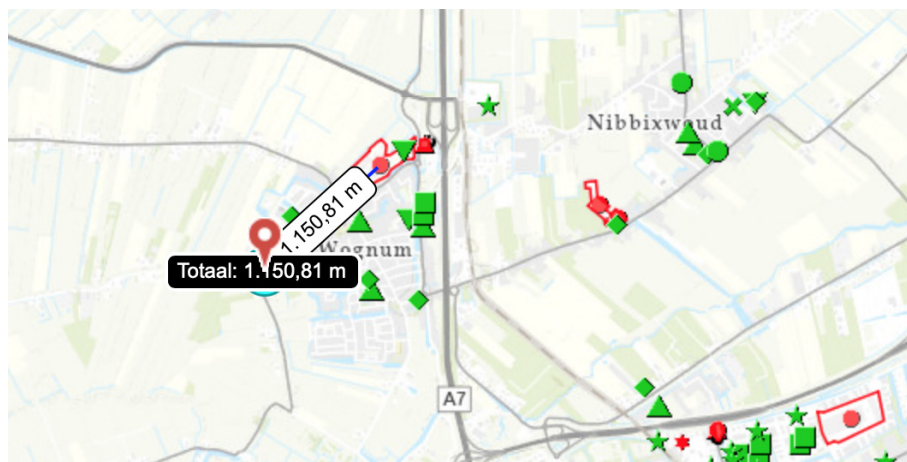
Binnen het plangebied wordt een bestaande bedrijfswoning omgezet naar de bestemming 'wonen' en wordt er een nieuwe (stolp)woning toegevoegd. Binnen het plangebied worden er daardoor twee kwetsbare objecten toegevoegd aan het gebied.

Beoordeling

Het plangebied bevindt zich niet binnen de 10⁻⁶ contour (+900 meter) van een gevaarlijke inrichting, buisleiding (+ 1 km) of route gevaarlijke stoffen. Evenmin bevindt het plangebied zich binnen de invloedssfeer van dergelijke inrichtingen,



buisleidingen en routes. Zie ook navolgende uitsnede van de risicokaart. Een verantwoording van het groepsrisico is hierdoor niet vereist.



Uitsnede verbeelding Risicokaart met punaise de omgeving van het plangebied.

Conclusie Het aspect externe veiligheid is geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

4.1.5 Bodem

Algemeen Bij functiewijzigingen die leiden tot een verandering van de bestaande bestemming moet worden aangetoond dat de kwaliteit van de bodem de realisatie van de gewenste functie toestaat. Daarnaast geldt dat de bodemkwaliteit invloed kan hebben op de financiële haalbaarheid als blijkt dat de bodem gesaneerd moet worden.

Beoordeling Voor het plangebied is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd door Grondslag Bodemkwaliteitsbureau. In bijlage 3 van deze toelichting is dit onderzoek opgenomen.



*Boorpuntenkaart
verkennend
bodemonderzoek Grote
Zomerdijk 4a te Wognum*

De onderzoeksresultaten vormen geen belemmeringen voor de huidige bestemming en voor de geplande sloop van de bebouwing en kas.

De onderzoeksresultaten vormen mogelijk wel een belemmering voor de aanvraag van een omgevingsvergunning (bouw). De sterke olieverontreiniging moet nader onderzocht worden en hoogstwaarschijnlijk volgt daarna een bodemsanering. Deze verontreiniging is aangetroffen waar vroeger een HBO tank gevestigd was. De aanwezige bebouwing en verharding vormt een belemmerende factor voor het uitvoeren van een nader onderzoek ten oosten en westen van de vastgestelde olieverontreiniging. Gezien het feit dat er tussen de geplande sloop en bouw enkele jaren tijd zitten, zal dit nader onderzoek in die periode worden uitgevoerd.

Via het Bouwbesluit en de Wet Bodem zijn er voldoende waarborgen die ervoor zorgen dat het woon- en leefklimaat gegarandeerd is. Zo mag het perceel conform het Bouwbesluit pas in gebruik worden genomen als de locatie nader is onderzocht en zo nodig is gesaneerd.

Het aspect bodem is geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

Conclusie

4.1.6 Geluid

De mate waarin het geluid, veroorzaakt door het wegverkeer en/of door inrichtingen, het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). Langs wegen en spoorwegen liggen zones.

Voor wegen tot 30 km/uur is geen geluidszone van toepassing. Voor wegen met een maximumsnelheid tot 30 km/uur is geen geluidszone van toepassing.

Binnen deze zones moet voor de realisatie van geluidsgevoelige bestemmingen akoestisch onderzoek worden uitgevoerd om aan te tonen dat de ontwikkeling voldoet aan de voorkeursgrenswaarden die in de deze wet zijn vastgelegd.

Wettelijk kader

Het plangebied ligt in de geluidszone van de Grote Zomerdijk. Hiervoor geldt een maximumsnelheid van 60 km per uur. De weg heeft dus een geluidszone (250 meter) en het plangebied ligt hierbinnen. In het kader van het aspect geluid is de geluidskaart van de gemeente Medemblik geraadpleegd. Op de kaart wordt het gemiddelde geluidsniveau op de gevel van woningen langs wegen aangegeven.

Beoordeling

Voor het beoordelen van de situatie is het van belang een onderscheid te maken tussen de bestaande (agrarische) bedrijfswoning die wordt omgezet naar (burger)wonen en de nieuw te bouwen woning.

Voor het omzetten van een bedrijfswoning naar een burgerwoning is geen hogere waarden nodig. Op basis van art. 76 lid 3 Wgh hoeft de geluidsbelasting van een aanwezige weg (waar geen wijzigingen optreden) op bestaande woningen niet getoetst te worden aan de grenswaarden. Hieronder valt het omzetten van een (agrarische) bedrijfswoning naar een (burger)woning. Geluidsgevoelige ruimten komen niet dichterbij de weg dan in de huidige situatie.



Voor de nieuw te bouwen woning is de geluidsbelasting berekend door middel van een geluidsdonderzoek dat is uitgevoerd door AnteaGroup. Dit onderzoek is als bijlage 4 bij de toelichting toegevoegd.

Ten gevolge van de Kerkweg is de hoogste berekende geluidbelasting op de beoordelingspunten 36 dB inclusief 5 dB aftrek ex artikel 110g Wgh.

De voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt op de beoordelingspunten derhalve niet overschreden.

Ten gevolge van de Grote Zomerdijk is de hoogste berekende geluidbelasting op de beoordelingspunten 45 dB inclusief 5 dB aftrek ex artikel 110g Wgh.

De voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt op de beoordelingspunten derhalve niet overschreden.

Kijkende naar de geluidniveaus op 7,5 m blijkt dat nergens op het perceel de voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt overschreden ten gevolge van de Kerkweg en de Grote Zomerdijk. Geconcludeerd kan worden dat op het gehele bouwvlak gebouwd kan worden.



Geluidcontour Kerkweg en Grote Zomerdijk 7,5 meter

Conclusie

Vanuit de Wgh zijn er, geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling en er is sprake van een aanvaardbaar akoestisch woon- en leefklimaat.

4.1.7 Luchtkwaliteit

Wettelijk kader

Het aspect luchtkwaliteit is verankerd in de Wet Milieubeheer hoofdstuk 5, titel 5.2 (hierna: "Wlk") en is een implementatie van diverse Europese richtlijnen betreffende luchtkwaliteit waarin onder andere grenswaarden voor vervuulende stoffen in de buitenlucht zijn vastgesteld ter bescherming van mens en milieu.

In Nederland zijn stikstofdioxide (NO₂) en zwevende deeltjes als PM₁₀ (fijn stof) de maatgevende stoffen waar de concentratieniveaus het dichtst bij de grenswaarden liggen. Overschrijdingen van de grenswaarden komen, uitzonderlijke situaties daargelaten, bij andere stoffen niet voor.

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

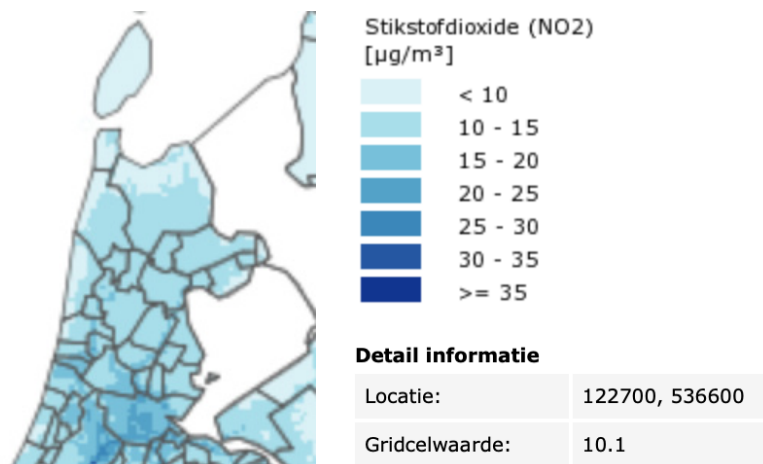
1. er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
2. een project leidt per saldo niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
3. een project draagt slechts in 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging een project is opgenomen in;
4.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

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

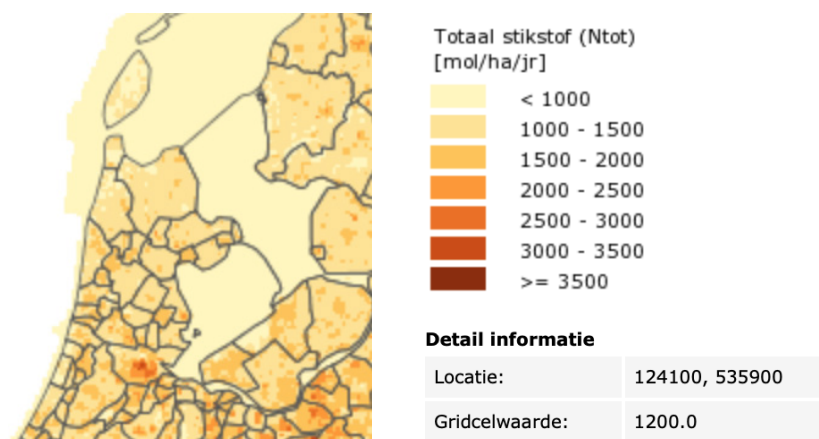
Het plan beoogt de wijziging van een agrarische bestemming naar een woonbestemming. Eén (agrarische) bedrijfswoning wordt omgevormd naar een (burger) woning en er wordt een extra nieuwe (burger) woning in de vorm van een stulp toegevoegd in ruil voor sloop van voormalige agrarische opstallen en erfverharding. Dit plan blijft daarmee ruimschoots binnen de grenswaarde van 1.500 woningen. Het plan draagt hierdoor in zeer beperkte mate bij aan luchtverontreiniging en is daardoor op grond van het besluit 'niet in betekende mate' (NIBM) vrijgesteld van toetsing aan grenswaarden.

Beoordeling

- Daarnaast blijkt uit de Grootschalige Concentratie- en Depositiekaarten van het RIVM dat de luchtkwaliteit ter plaatse goed is; er worden geen grenswaarden overschreden (PM_{10} , $PM_{2,5}$ of NO_2).



Uitsnede Grootschalige concentratie Depositiekaarten Nederland, bron RIVM Geodatasite



Uitsnede Grootschalige concentratie Depositiekaarten Nederland, bron RIVM Geodatasite

Conclusie Het aspect “luchtkwaliteit” vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

4.2 Omgevingsaspecten

4.2.1 Water

In het kader van het verkrijgen van een duurzaam watersysteem hebben Rijk, provincies, gemeenten en waterschappen in 2001 de Startovereenkomst waterbeleid 21e eeuw (WB'21) ondertekend. Onderdeel van het nieuwe waterbeleid is de "watertoets" de check van ruimtelijke plannen aan de gevolgen voor het watersysteem.

Beleid

De Europese Kaderrichtlijn Water is gericht op het bereiken van een goede ecologische waterkwaliteit in alle Europese wateren. In 2015 moet dat gerealiseerd zijn. De lidstaten moeten in 2009 (inter)nationale stroomgebiedbeheersplannen vaststellen waarin zij aangeven welke maatregelen ze gaan nemen om de doelstelling te halen. De provincie Noord-Holland maakt volledig deel uit van het deelstroomgebied Rijndelta en het daarbinnen begrensde deelstroomgebiedsdistrict Rijn-West.

Europees beleid

Water en ruimte verbinden

Samenwerken voor het water: maatwerk met brede blik



Inpassen - bijvoorbeeld dijkversterking, rekening houdend met bestaand gebruik



Rivierverruiming - in plaats van dijkversterking



Meekoppelen - met beperkte uitbreiding van gebruiksfuncties



Integrale gebiedsontwikkeling - met grootschalige uitbreiding van gebruiksfuncties



Slimme combinaties - toepassing meerlaagsveiligheid



Binnen Rijn-West werkt Noord-Holland samen met alle betrokken waterbeheerders (Rijkswaterstaat, buurprovincies, waterschappen en gemeenten) aan het opstellen van het regionale deel van het genoemde stroomgebiedbeheersplan Rijndelta.

Rijksbeleid

In het Nationaal Bestuursakkoord Water hebben Rijk, provincies, waterschappen en gemeenten afgesproken dat in 2015 het watersysteem op orde moet zijn en blijven. Water moet weer de ruimte krijgen en is mede sturend voor het ruimtelijk beleid. Als een van de eerste stappen is afgesproken dat de waterschappen in beeld brengen hoeveel waterberging er nodig is om aan de zogenaamde werknormen te kunnen voldoen. Voor stedelijk gebied houdt dit bijvoorbeeld in, de hoeveelheid wateroppervlak die nodig is om te zorgen dat bij neerslag het waterpeil maar eens in de 100 jaar tot aan het maaiveld kan stijgen.

Provinciaal beleid

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

Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier: Waterprogramma 2016-2021

Op 16 december 2015 is het Waterprogramma 2016-2021 vastgesteld door het algemeen bestuur van het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier. In het Waterprogramma 2016 - 2021 wordt antwoord gegeven op de vragen:

- Hoe wordt in de toekomst gezorgd voor veilige dijken, droge voeten en voldoende schoon en gezond water in Hollands Noorderkwartier?
- Welke benadering wordt daarvoor gekozen?
- Welke kosten en inzet gaan daarmee gepaard?

Het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK) presenteert in het Waterprogramma het beleid, de maatregelen, de programma's en de projecten die ze in de periode 2016 - 2021 gaan uitvoeren. Het Hoogheemraadschap bouwt voort op de regionale Deltavisie en verankert de landelijke Deltabeslissingen. Met het Waterprogramma wordt richting gegeven aan het waterbeheer tussen 2016 en 2021. Dat is nodig, want de klimaatverandering en de veranderende maatschappij dwingen tot aanscherping en heroverweging van onze keuzes. Door het veranderende klimaat wordt het waterbeheer steeds complexer. Veranderende patronen in communicatie en participatie in de maatschappij vragen grotere betrokkenheid en intensievere dialoog met de partners en belanghebbenden.

Bovendien zijn er steeds meer partijen betrokken bij het waterbeheer. Alleen door slim samen te werken is integraal en doelmatig waterbeheer mogelijk. Om achteruitgang van het watersysteem te voorkomen, vraagt het Waterprogramma in ruimtelijke plannen om maatregelen die de nadelige effecten van verharding voorkomen of compenseren. Dit is vastgelegd in de keur van het Hoogheemraadschap.



In 2016 heeft het hoogheemraadschap een nieuwe Keur en bijbehorende Algemene Regels vastgesteld. *Artikel 4.2 Verbod versnelde afvoer door verhard oppervlak* is in de nieuwe Keur gewijzigd. In de nieuwe Keur 2016 is nu het volgende opgenomen:

Keur en algemene regels

“*Artikel 3.3 Verbod versnelde afvoer door nieuw verhard oppervlak.* Het is verboden zonder watervergunning van het bestuur neerslag door nieuw verhard oppervlak versneld tot afvoer te laten komen.”

In de Algemene Regels 2016 zijn vervolgens de volgende aanvullingen opgenomen:

“Artikel 23. nieuw verhard oppervlak. Op grond van artikel 3.9, eerste lid van de keur geldt een vrijstelling van de vergunningplicht van artikel 3.3 voor het aanbrengen van nieuw verhard oppervlak indien:

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

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

Watertoets

Er is een watertoets uitgevoerd voor dit plan. In bijlage 5 is deze opgenomen. Er is geen sprake van een toename van de verharding van meer dan 800 m².

Beoordeling

Er is sprake van een gescheiden stelsel waardoor geen sprake is van activiteiten die als gevolg kunnen hebben dat vervuild water naar het oppervlaktewater afstroomt. Het hemelwater kan als schoon worden beschouwd. Voorts wordt niet gebouwd in een beschermingszone van een waterkering en wordt er geen water gedempt. Het Hoogheemraadschap heeft verzocht terughoudend om te gaan met uitlogende materialen zoals koper, lood en zink. Hier zal bij de bouw rekening mee worden gehouden. In het plan zal tevens rekening worden gehouden met het principe van ruimtelijke adaptatie.

Het aspect water vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

Conclusie



4.2.2 Natuur

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

Beoordeling

Er is een quickscan en een Aeriusberekening door Vonk Groenservice uitgevoerd voor dit plan. Zie bijlage 6 en 7 van deze toelichting.

Natuurnetwerk Noord-Holland

Het plangebied valt ruim buiten de Natuur Netwerk Nederland (NNN). In Noord-Holland heeft het Natuurwerk (vroeger Ecologische Hoofdstructuur genaamd) evenwel geen externe werking en kan daarmee buiten beschouwing blijven.

Natura 2000

Natura 2000-gebieden kennen wel externe werking. Het meest nabij gelegen Natura 2000-gebied met instandhoudingsdoelstellingen voor stikstofgevoelige natuurwaarden is Eilandspolder, gelegen op 12 km van het plangebied. Het slopen van diverse opstallen en het bouwen van een nieuwe woning hebben daarop geen invloed.

Stikstof

Daarnaast is op basis van de nieuwste versie van AERIUS-Calculator aangetoond dat de voorgenomen plannen geen emissie veroorzaakt ($>0,00$ mol/ha/jaar) veroorzaakt op Natura 2000-gebieden (bijlage 7). Dit houdt in dat voor de plannen geen vergunning nodig is t.a.v. emissie.

Soortenbescherming

Vogels

In de te slopen bebouwing zijn tijdens het veldbezoek geen vogels en geen jaarrond beschermde nesten aangetroffen. Alle inheemse broedvogels zijn als zodanig beschermd volgens de bepalingen van het beschermingsregime Vogelrichtlijn. In de Wet natuurbescherming wordt geen datum genoemd voor het broedseizoen. Op het moment dat inheemse vogels broeden, mogen geen werkzaamheden of activiteiten plaatsvinden die het broedproces verstoren, dus ongeacht de periode van het jaar.

Om de aanwezigheid van broedvogels zoveel mogelijk te vermijden dient de uitvoering van de werkzaamheden plaats te vinden buiten de periode van 15 maart tot en met 15 juli. Mocht tijdens de uitvoering van werkzaamheden onverhoopt op broedende vogels gestuit worden, dan dienen de werkzaamheden stilgelegd te worden en naar een later tijdstip te worden opgeschort.

Ontheffing van de verbodsbepalingen is, vanwege de stringente eisen gesteld onder de Europese Vogelrichtlijn, niet mogelijk gedurende het broedseizoen.



Grondgebonden zoogdieren

Volgens de beschikbare bronnen en aanwezige biotopen kunnen wat betreft beschermde zoogdieren alleen algemene soorten als bosmuis en huisspitsmuis gebruik maken van het plangebied als leefgebied. Bij het veldbezoek is geconstateerd dat het pand niet als verblijfplaats door marterachtigen gebruikt wordt. Voor de potentieel aanwezige beschermde zoogdieren geldt een vrijstelling van het beschermingsregime van de Wet natuurbescherming voor ruimtelijke ontwikkeling. Een ontheffing van de verbodsbepalingen voor de uitvoering van de werkzaamheden is vanwege beschermde grondgebonden zoogdieren dan ook niet aan de orde.

Vleermuizen

Op basis van de kenmerken van de omgeving kunnen algemene soorten vleermuizen als gewone dwergvleermuis en laatvlieger het plangebied gebruiken als leefgebied. Deze soorten komen vrijwel in geheel Nederland voor. De meest strikte bescherming gaat uit naar vaste verblijfplaatsen van vleermuizen. Tijdens het veldbezoek is gekeken naar plekken die dienst kunnen doen als verblijfplaats voor vleermuizen. Degelijke plekken zijn niet aangetroffen. Gezien de openheid van de schuren is het uitgesloten dat er vleermuizen een verblijfplaats kunnen hebben op de planlocatie.

In het plangebied is geen structuur voorhanden die speciaal geschikt is als vliegroute van vleermuizen. Het plangebied kan gebruikt worden als foerageergebied. Foerageergebied van vleermuizen is alleen beschermd wanneer het onmisbaar is voor het voortbestaan van een populatie. Dat is hier niet het geval.

Amfibieën

Op basis van verspreidingsgegevens en de aanwezige habitats kan het plangebied wat betreft amfibieën alleen een betekenis hebben als leefgebied voor gewone pad en bruine kikker.

Binnen het terrein is geen geschikt voortplantingswater aanwezig.

Het voorkomen van strikt beschermde soorten amfibieën wordt gezien de bekende verspreidingsgegevens en de beschikbare habitat uitgesloten.

Voor gewone pad en bruine kikker geldt een vrijstelling voor de Wet natuurbescherming binnen de provincie Noord-Holland. Een ontheffing van de verbodsbepalingen voor de uitvoering van de werkzaamheden vanwege amfibieën is dan ook niet aan de orde.

Flora

Volgens de beschikbare bronnen zijn geen beschermde planten bekend uit het onderzoeksgebied. Er zijn tijdens het veldbezoek geen beschermde planten of planten van de Rode Lijst aangetroffen. Een ontheffing van de verbodsbepalingen van de Natuurwetbeschermingswet voor de uitvoering van de werkzaamheden is vanwege beschermde planten niet aan de orde.



Overige beschermde soorten

Op basis van verspreidingsgegevens en de aanwezige habitats is het voorkomen van beschermde soorten uit de soortgroepen reptielen, vissen en insecten uitgesloten. Een ontheffing van de verbodsbepalingen van de Wet natuurbescherming voor de uitvoering van de werkzaamheden is vanwege beschermde reptielen, vissen en insecten dan ook niet aan de orde.

Conclusie

Met in achtneming van de adviezen vormt het aspect natuur geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan. Ondanks dat voor een aantal soorten bij de ingreep een vrijstelling geldt, dient rekening te worden gehouden met de zorgplicht, deze geldt altijd en voor alle planten en dieren, onafhankelijk van beschermingsstatus en/of ontheffing of vrijstelling is verleend.

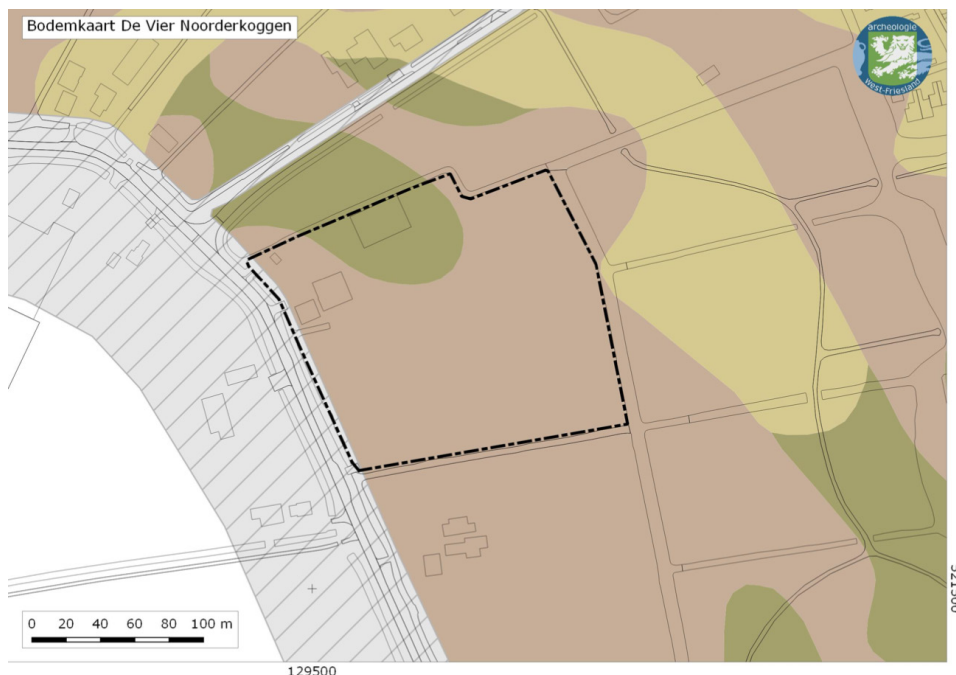
4.2.3 Archeologie

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

Voor het plangebied geldt een dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie 3'. Om te kunnen bouwen dient er bij een project dat een oppervlakte van meer dan 500 m² behelst en waarbij dieper dan 0,4 meter onder maaiveld wordt gegraven een archeologisch rapport dan wel een QuickScan van Archeologie West-Friesland te worden overlegd.

Beoordeling

Het perceel is beoordeeld door Archeologie West-Friesland. De QuickScan is te vinden in bijlage 8. Op basis van de bodemkaart en geologische ontstaansgeschiedenis van het gebied geldt binnen het plangebied een hoge tot middelhoge verwachting voor vindplaatsen uit de prehistorie. Op de beleidskaart archeologie is deze verwachting vertaald naar vrijstellingsgrenzen van 1.000 en 2.500 m². Deze vrijstellingsgrenzen zijn opgenomen in de verbeelding en de regels in de vorm van een dubbelbestemming. Binnen deze dubbelbestemming geldt een vergunningplicht voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden. Werkzaamheden in het kader van het normale beheer en onderhoud van de gronden zijn uitgezonderd van de vergunningplicht.



De locatie van het plangebied (zwarte stippellijn) op de vereenvoudigde bodemkaart De Vier Noorderkoggen (1975).

De dubbelbestemming Waarde - Archeologie 3 wordt gewijzigd in Waarde - Archeologie 4 en 6. Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

Conclusie

4.2.4 Cultuurhistorie

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

Algemeen

De Grote Zomerdijk ligt in het buitengebied van de gemeente Medemblik in West-Friesland. Het landschap van de gemeente Medemblik is een typisch cultuurlandschap; een landschap dat is ontstaan in een wisselwerking van de mens met zijn omgeving.

Beoordeling

Tot het eind van de 13e eeuw had Westfriesland - waar het buitengebied van Medemblik deel van uitmaakt - een eilandkarakter doordat het aan alle kanten was omgeven door water. Op sommige plaatsen kwamen nederzettingen voor die grote en veelvuldige wateroverlast ondervonden door de getijdenwerking van de Zuiderzee. Al vroeg werd er begonnen met de strijd tegen het water door het graven van sloten, de aanleg van dijken en bemaling. Niet alleen het buitenwater baarde zorgen, ook de afvoer van het overtollige regenwater vergde veel inspanning. Dit had te maken met de stijging van de zeespiegel, maar ook



met de daling van de bodem. De Westfriese Omringdijk is omstreeks 1250 tot stand gekomen, maar pas in de loop van de 14e eeuw lukte het om een gesloten dijkkring om heel Westfriesland heen te leggen. Vanaf deze tijd kon men zich permanent vestigen.

Het huidige landschap herbergt nog veel elementen uit de periode van de veenontginningen en is van hoge historische geografische waarde.

De verkaveling heeft een grote samenhang met de ontginnings- en bewoningsassen, de afwateringskanalen en de dijken. In de omgeving van Medemblik vinden voornamelijk agrarische activiteiten plaats.

Door grootschalige werkzaamheden, inclusief de bijbehorende ruilverkaveling ten behoeve van de waterbeheersing in het gebied zijn zichtbare veranderingen in, onder andere met betrekking tot de waterlopen, het gebied ontstaan.

Door de Archeologiedienst Westfriesland is daarom ook een quickscan uitgevoerd. Uit deze quickscan blijkt de er vanuit cultuurlandschappelijk oogpunt rekening moet worden gehouden met de indeling van de percelering, de openheid van het landschap en de Grote Zomerdijk en zijn bermsloten.

Het plangebied ligt in een verkavelingsgebied van zeer hoge historisch-geografische waarde.

Binnen het plangebied staat geen historische bebouwing. De resultaten van deze quickscan vormen de basis van het Beeldkwaliteitsplan en het Inrichtingsplan. De inhoud van beide plannen zijn als voorwaardelijke verplichting vastgelegd in de regels.

Conclusie Cultuurhistorie vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

4.2.5 Verkeer en parkeren

Wetgeving Uitgangspunt van de gemeente is dat de benodigde parkeerplaatsen op eigen terrein dienen te worden gerealiseerd. Of er sprake is van voldoende parkeergelegenheid, wordt bepaald aan de hand van de parkeernormen in de 'Parapluplan Parkeren Medemblik 2019', met inbegrip van eventuele wijzigingen van deze regeling gedurende de planperiode, welke door het college van burgemeester en wethouders is vastgesteld.

De gemeente hanteert voor het bepalen van de parkeerbehoefte de richtlijnen van het CROW (CROWkerncijfers, publicatie 317 - kerncijfers parkeren en verkeersgeneratie). De richtlijnen van het CROW gaan uit van een bandbreedte van minimale en maximale parkeercijfers. Het aanhouden van een bandbreedte kan leiden tot allerlei discussies over de verschillende invloedsfactoren. Bij het opstellen van de parkeerregels heeft de gemeente ervoor gekozen om uit te gaan van het gemiddelde van de minimale en maximale parkeerkerncijfers (afgerond naar boven).

Toetsing Voor dit plan zijn de volgende parkeerkerncijfers van toepassing. Per woning zal er minimaal 2,0 en maximaal 3 parkeerplaatsen dienen te worden gerealiseerd.

Functie	Gebiedskenmerk	Minimaal	Maximaal
Woning	Niet stedelijk buitengebied	2,0	2,8



Voor haaksparkeren zijn parkeervakken van 2,4 a 2,5 m breed nodig. Naast ruimte voor de auto zelf van doorgaans 1.80 m is er ruimte nodig voor het in- en uitstappen. De lengte van een parkeerplaats is 5 m. Voor het inrijden en het maken van de bocht moet de straatbreedte 6 m breed zijn. Per parkeerplaats is er circa 12,5 m² nodig. Voor het totaal aantal maximaal benodigde parkeerplaatsen per woning is er 37,5 m² nodig (3 parkeerplaatsen totaal per woning maal 12,5 m² per parkeerplaatsen).

In het plangebied is ruim voldoende voor het realiseren van de maximale parkeerbehoefte.

De Grote Zomerdijk heeft ruim voldoende capaciteit voor de verkeersafwikkeling van de extra stolpwoning. Als gevolg van de ontwikkeling wijzigt de verkeersgeneratie van het plangebied. In de voormalige situatie trok het agrarisch bedrijf met de bedrijfswoning relatief veel vrachtverkeer aan. In de toekomstige situatie wordt de verkeersgeneratie voornamelijk gegenereerd door personenauto's. In de toekomstige situatie neemt de verkeersgeneratie van het plangebied dan ook af.

De Grote Zomerdijk is breed genoeg voor elkaar passerend verkeer.

De verkeerssituatie ter plaatse is overzichtelijk. Vanuit de in- en uitrit is voldoende zicht op de weg. Door de gemeente Medemblik hoeven in de planomgeving geen maatregelen van verkeerskundige aard genomen te worden.

Het aspect verkeer en parkeren vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit plan.

Conclusie

4.2.6 Kabels en leidingen

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

In of nabij het plangebied lopen geen hoofdkabels. Ook liggen er geen relevante zones over het plangebied. Het aspect kabels en leidingen vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit plan.

Beoordeling en conclusie

4.2.7 Duurzaamheid

Overheden en de samenleving zijn zich er steeds meer van bewust dat we meer moeten zorgen voor het milieu, zoals energiezuinig bouwen, het bevorderen van



zonne-energie, duurzaam materiaal gebruik en gescheiden afvalverwerking. De aandacht hiervoor is dan ook groot.

De bijdrage die bouwplannen kunnen leveren aan de klimaatdoelstellingen is een kans die niet onbenut moet worden gelaten. Hoewel er wettelijk geen ruimte is om strengere eisen te stellen dan in het Bouwbesluit is vermeld proberen overheden via diverse stimuleringsmaatregelen duurzaamheid vroeg en integraal mee te laten nemen door initiatiefnemers.

Beoordeling en conclusie

Initiatiefnemer zal rekening houden met het aspect duurzaamheid bij de planvorming en uitvoering daarvan. Zo zal de nieuw te bouwen woning gasloos worden gebouwd en zal hij zich voor andere adviezen tot het Servicepunt Duurzame Energie. Hiermee wordt voldaan aan het aspect 'duurzaamheid'.

5. Economische uitvoerbaarheid



5.1 Inleiding

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan dient op grond van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) onderzoek plaats te vinden naar de financiële uitvoerbaarheid van het plan. De economische uitvoerbaarheid wordt enerzijds bepaald door de financieel haalbaar plan en anderzijds door de wijze van kostenverhaal door de gemeente (grondexploitatie en eventuele planschade).

5.2 Beoordeling plan

De kosten voor het ontwikkelen van het plan komen voor rekening van initiatiefnemer. Aangenomen wordt dat deze over de financiële middelen beschikt om het plan uit te kunnen voeren.

Financiële haalbaarheid

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

Grondexploitatie

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

Tussen de gemeente en de initiatiefnemer wordt een anterieure overeenkomst afgesloten waarin de eventuele planschade wordt geregeld.

Planschade

5.3 Conclusie

De economische uitvoerbaarheid van het plan is voldoende aangetoond.

6. Juridische regeling

6.1 Planonderdelen

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, planregels en een toelichting. De verbeelding en de planregels vormen tezamen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast.

Verbeelding

Op de verbeelding wordt aangegeven welke bestemming gronden hebben. Dit gebeurt via een bestemmingsvlak. Voor het op de verbeelding aangegeven bestemmingsvlak gelden de gebruiksmogelijkheden zoals die in de bijbehorende planregel worden gegeven. Die toegekende gebruiksmogelijkheden kunnen op twee manieren nader worden ingevuld:

1. via een dubbelbestemming. Een dubbelbestemming is, zoals de naam al zegt, een bestemming die óók aan de gronden wordt toegekend. Voor gronden kunnen dus meerdere bestemmingen gelden. Er geldt altijd één 'enkel' bestemming (dat is dé bestemming) en soms geldt er een dubbelbestemming (soms zelfs meerdere). In het voorschrift van de dubbelbestemming wordt omschreven wat er voor de onderliggende gronden geldt aan extra bepalingen in aanvulling, of ter beperking, van de mogelijkheden van de onderliggende bestemmingen;
2. via een aanduiding. Een aanduiding is een teken op de verbeelding. Dat teken kan bestaan uit een lijn, een figuur, of een lettercode etc. Via een aanduiding wordt in de planregels 'iets' geregeld. Dat 'iets' kan betrekking hebben op extra mogelijkheden of extra beperkingen voor het gebruik en/of de bebouwing en/of het aanleggen van werken. Aanduidingen kunnen voorkomen in een bestemmingsregel, in meerdere bestemmingsregels en kunnen ook een eigen bestemmingsregel hebben. Deze aanduidingen hebben alleen een juridische betekenis als in de planregels aan de betreffende aanduiding een gevolg wordt verbonden. Een aantal aanduidingen heeft juridisch gezien geen betekenis en is uitsluitend opgenomen ten behoeve van de leesbaarheid van de verbeelding (bijvoorbeeld topografische gegevens).

Planregels

De planregels zijn verdeeld over 4 hoofdstukken:

1. Inleidende regels.

Het hoofdstuk "inleidende regels" bestaat uit een tweetal artikelen te weten de begrippen en de wijze van meten. In de begripsbepaling worden begrippen waar nodig beschreven om interpretatieproblemen te voorkomen. Veelal worden begrippen gedefinieerd die in de planregels worden gebruikt en daar een bijzondere betekenis hebben, die afwijkt van of niet voorkomt in het "normale" spraakgebruik. Wanneer een begrip niet opgenomen is in de begripsomschrijvingen/-bepalingen en er ontstaat een interpretatieprobleem dan is het normale spraakgebruik richtinggevend. De begripsomschrijvingen/-bepalingen zijn niet uitputtend bedoeld.

De belangrijkste en/of onduidelijke begrippen zijn opgenomen in dit artikel. De wijze van meten beschrijft hoe de genoemde maatvoeringen in de diverse bestemmingsbepalingen gemeten dienen te worden.



2. Bestemmingsregels.

In dit tweede hoofdstuk zijn de planregels van de bestemmingen opgenomen. Dit gebeurt in alfabetische volgorde. Per bestemming is het toegestane gebruik geregeld en zijn bouwregels en, eventueel, ook een aanlegvergunningstelsel opgenomen. Ieder artikel kent een vaste opzet. Eerst wordt het toegestane gebruik geformuleerd in de bestemmingsomschrijving. Vervolgens zijn bouwregels opgenomen.

Eerst voor gebouwen, dan voor de overige bouwwerken. Deze worden genoemd 'bouwwerken, geen gebouwen zijnde', en betreffen de constructies van enig omvang die toch geen gebouw zijn. Te denken valt aan erfscheidingen, hekwerken, lichtmasten, speelvoorzieningen, vlaggenmasten, lantaarnpalen, en dergelijke. Aansluitend volgen afwijkingsbevoegdheden met betrekking tot bouw- en/of gebruiksregels. Ten slotte zijn eventueel een aanlegvergunningstelsel en/of wijzigingsbevoegdheden opgenomen. Belangrijk om te vermelden is dat naast de bestemmingsregels ook in andere artikelen relevante informatie staat die mede gelezen en geïnterpreteerd moeten worden. Alleen zo ontstaat een volledig beeld te verkrijgen van hetgeen is geregeld.

3. Algemene regels.

In dit hoofdstuk zijn regels opgenomen met een algemeen karakter. Ze gelden dus voor het hele plan.

4. Overgangs- en slotregels.

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

De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Tot slot is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan.

Toelichting

6.2 De bestemmingen

6.2.1 Planvorm

Het bestemmingsplan Buitengebied 2018 heeft een conserverend karakter met de nodige flexibiliteit via een wijzigings- en afwijkingsbevoegdheden. Voor dit plangebied wordt gebruik gemaakt van de wijzigingsbevoegdheden waarbij de planvorm van het bestemmingsplan aansluit bij dit bestemmingsplan waarmee de ruimtelijke kwaliteit in het gebied als zodanig kan worden versterkt.



6.2.2 De verbeelding

Op de verbeelding zijn de twee woonfuncties en de agrarische functie bestemd, waardoor het direct mogelijk is om met het bijbehorende renvooi (verklaring van de bestemmingen) te zien welke bestemmingen aan de gronden binnen het plangebied gegeven zijn. In de bijbehorende regels zijn de bestemmingsregels, de bouwregels en gebruiksregels alsmede de afwijkingsbevoegdheden te vinden.

De bestemming wonen bestaat uit een bestemmingsvlak. Het bestemmingsvlak geeft aan waar het woongebruik toegestaan is. In de regels zijn regels opgenomen met betrekking tot de situering van de bebouwing in het bestemmingsvlak.

Vanwege de ligging van het plangebied in een omgeving met een zekere archeologische verwachtingswaarde is naast de woonbestemming de dubbelbestemming "waarde -archeologie 4" en 'waarde-archeologie 6" toegevoegd.

Tevens zijn aan de overgebleven gronden de bestemming agrarisch toegekend.

Tenslotte is de specifieke bouwaanduiding "Stolp" opgenomen voor de bestaande en nieuw te bouwen woning, analoog aan het bestemmingsplan Buitengebied 2018, waardoor extra regels van toepassing zijn.

6.2.3 Regels

Het bestemmingsplan bevat een duidelijke regeling die aansluit op het onderliggende bestemmingsplan Buitengebied 2018 en het Bouwbesluit. Regels uit het onderliggende bestemmingsplan die voor dit plangebied niet relevant of van toepassing zijn, zijn niet in dit bestemmingsplan opgenomen.

De regeling biedt voldoende bebouwingsruimte aan de achter- en zijkant van woning. De regels zijn opgedeeld in de onderstaande hoofdstukken:

<i>Inleidende regels</i>	Conform SVBP bevatten de inleidende regels artikelen met de begripsbepalingen (artikel 1) en de wijze van meten (artikel 2).
<i>Bestemmingsregels</i>	In het hoofdstuk Bestemmingsregels zijn in de planregels alle bestemmingen opgenomen met de daarbij behorende bestemmingsomschrijving. Waar noodzakelijk is gebruikgemaakt van aanduidingen om toegestaan gebruik nader te specificeren.

Agrarisch - grasland

De agrarische bestemming is bedoeld voor de uitoefening van agrarische bedrijven. Voor de agrarische gronden in dit bestemmingsplan is er geen mogelijkheid meer tot het bouwen van gebouwen wegens het ontbreken van een bouwvlak. Aan de bestemming 'agrarisch' is een aanduiding 'grasland'

toegevoegd waardoor de kans op drift van het spuiten van landbouwgewassen tot nihil wordt gereduceerd.



Wonen - Stolp

Stolpen zijn veelal groter dan 'gewone' burgerwoningen en zijn door de uitstraling karakteristiek voor het buitengebied. Gezien de uitkomsten van het beeldkwaliteitsplan krijgen beide woonbestemmingen de aanduiding 'stolp'. De stolp heeft een minimale maat van 10 bij 10 meter en maximaal 20 bij 20 meter. Het bouwvlak heeft daarom een afmeting van 20 bij 20 meter. In de regels is de mogelijkheid opgenomen om de vorm van het bouwvlak te wijzigen. Onder voorwaarden kan een stolp worden gesplitst in meerdere woningen. Voor de nieuw te bouwen stolpwoning is in de regels een voorwaardelijke verplichting opgenomen waarbij wordt geregeld dat een omgevingsvergunning voor het bouwen van deze woning slechts wordt verleend zodra vaststaat dat alle voormalige agrarische bedrijfsbebouwing is gesloopt. Daarnaast is in de specifieke gebruiksregels de uitvoering van de ontwikkeling verbonden aan het beeldkwaliteitsplan en het inrichtingsplan.

De woonfunctie mag bij recht gecombineerd worden met een aan-huis-verbonden beroep: een (vrij) beroep dat in of bij een woonhuis met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend en dat gericht is op het verlenen van diensten. Voor de vestiging van een aan-huis-verbonden beroep zijn in de regels een aantal criteria opgenomen.

Waarde - Archeologie 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 1.000 m², 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 1.000 m² 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.

Waarde - Archeologie 6

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 m², 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 m²



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.

Algemene regels

In dit hoofdstuk van de regels komen algemene regels aan de orde die gelden voor alle bestemmingen in het bestemmingsplan. De algemene regels bestaan uit de volgende artikelen.

Antidubbeltelregel

De antidubbeltelregel wordt opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein niet nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld. De formulering van de antidubbeltelregel wordt bindend voorgeschreven in artikel 3.2.4 van het Besluit ruimtelijke ordening.

Algemene bouwregels

Voor het bouwen langs wegen en nabij stolpen zijn nadere eisen met betrekking tot de situering van de bebouwing gesteld. Oogmerk van deze regels is het behoud van het waardevol landschappelijk beeld van enerzijds de historische lintbebouwing langs wegen en anderzijds de stolp als zelfstandige hoofdvorm in zijn directe omgeving.

Algemene gebruiksregels

Dit artikel bevat een algemene regeling waarin het wordt verboden om de gronden anders te gebruiken dan waarvoor zij bestemd zijn.

Algemene afwijkingsregels

In dit artikel wordt omschreven in welke gevallen bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van de bouwregels. Dit betreft bijvoorbeeld de bevoegdheid om af te wijken om kleine nutsvoorzieningen mogelijk te maken en om van de voorgeschreven maten en percentages af te wijken, maar ook om het bouwvlak te overschrijden. Bij dit laatste wordt met name gedacht aan het ruimte en flexibiliteit bieden ten behoeve van toekomstige bebouwing die binnen de woonbestemming wordt ontwikkeld. De omgevingsvergunning wordt overigens alleen verleend wanneer hiermee geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan aspecten als het straat- en bebouwingsbeeld, de verkeersveiligheid en de woon- en milieusituatie van aangrenzende percelen. Verder is een afwijking mogelijk om een bestaande woning door een stolp te vervangen.

Algemene wijzigingsregels

In dit artikel wordt omschreven in welke gevallen en tot welke omvang bestemmingsgrenzen kunnen worden gewijzigd. Dit biedt ruimte en flexibiliteit in de regels zonder dat een goede ruimtelijke ontwikkeling van het plangebied wordt geschaad. In dat kader zijn aan toepassing van de afwijkingsbevoegdheid ruimtelijke randvoorwaarden verbonden.

Algemene procedureregels

De procedureregel voorziet in rechtsbescherming voor belanghebbenden in het geval het bevoegd gezag voornemens is nadere eisen te stellen.

In het afsluitende onderdeel van de regels komen de overgangsregels en de slotregel aan de orde.



Overgangs- en slotregel



7. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.1 Overleg

Het plan is conform ex art. 3.1.1. Bro voorgelegd aan de specifieke overlegpartners. PM reacties opnemen.

7.2 Zienswijzen

Op de procedure is afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht van toepassing. In navolging hiervan wordt het ontwerpbesluit voor zes weken ter inzage worden gelegd. Eenieder kan in deze periode zienswijzen indienen. Indien er binnen de termijn zienswijzen worden ingediend, worden deze hier samengevat en van een antwoord voorzien.

7.3 Conclusie

PM