

Wijzigingsplan Zwaagdijk-Oost - Tuinstraat 51a



Status: ontwerp
Plantype: wijzigingsplan ex artikel 3.6 Wet Ruimtelijke ordening (Wro)
IMRO: NL.IMRO.0420.WPTUINSTRAT51AZO-ON01
Datum: 10 mei 2022

TOELICHTING



Overzichtskaart (bron: Google Earth)

Gemeente Medemblik
Wijzigingsplan Zwaagdijk-Oost - Tuinstraat 51a

Inhoud

Toelichting

1	ALGEMEEN	4
1.1	Inleiding	4
1.2	Ligging en begrenzing van het plan	4
1.3	Huidige en gewenste situatie	5
1.4	Bestemmingsplan Buitengebied	6
1.5	Leeswijzer	7
2	BELEIDSKADER	8
2.1	Rijksbeleid	8
2.2	Provinciaal beleid	9
2.3	Gemeentelijk beleid	10
3	OMGEVINGSASPECTEN EN OVERIGE ASPECTEN	14
3.1	Cultuurhistorie & archeologie	14
3.2	Water	16
3.3	Ecologie	16
3.4	Bedrijven en milieuzonering	19
3.5	Geluid	21
3.6	Luchtkwaliteit	22
3.7	Bodem	22
3.8	Sputzone bestrijdingsmiddelen	24
3.9	Externe veiligheid	25
3.10	Verkeer en parkeren	26
3.11	Landschappelijke inpassing	26
3.12	Duurzaamheid	27
4	JURIDISCHE REGELING	28
4.1	Algemeen	28
4.2	Verbeelding	28
4.3	Regels	28
5	UITVOERBAARHEID VAN HET PLAN	29
5.1	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	29
5.2	Economische uitvoerbaarheid	29
5.3	Participatie	29
	BIJLAGEN bij de toelichting	30
	BIJLAGE I Ontwerp woning	31
	BIJLAGE II Watertoets	31
	BIJLAGE III Akoestisch onderzoek	31
	BIJLAGE IV Bodemonderzoek	31
	BIJLAGE V Ecologisch onderzoek	31

1 ALGEMEEN

1.1 Inleiding

Op het perceel aan de Tuinstraat 51 (bedrijfswoning) en 51a (bedrijf) in Zwaagdijk-Oost, is een tuinbouwbedrijf gevestigd. Op het perceel bevinden zich kassen en schuren ten behoeve van de tuinbouw, een dienstwoning en “verharding, erf en tuin”.

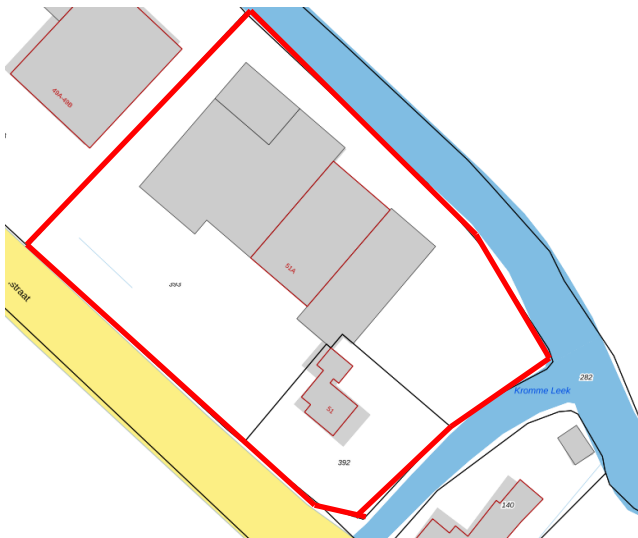


Figuur 1: vooraanzicht perceel vanaf de Tuinstraat

Initiatiefnemer is voornemens om een deel van de opstallen te slopen, waardoor het met toepassing voor de Ruimte voor Ruimte regeling mogelijk is een nieuwe woning te realiseren. Om te voldoen aan de hiervoor geldende uitgangspunten is dit wijzigingsplan opgesteld waarmee de agrarische bestemming vervalt en de bouw van de nieuwe woning mogelijk wordt en om aan te tonen dat er aan de ruimtelijke voorwaarden kan worden voldaan.

1.2 Ligging en begrenzing van het plan

Het plangebied ligt in het buitengebied van de gemeente Medemblik. Het perceel, kadastraal bekend gemeente Wevershoof sectie P nummers 392 (deel woning Tuinstraat 51) en 393 (Tuinstraat 51a) heeft een totaal oppervlak van 6.600m²



Figuur 2: plangebied

Het perceel is gelegen aan de Tuinstraat en sluit aan de zuidwestkant direct aan op de dorpskern Zwaagdijk-Oost.

1.3 Huidige en gewenste situatie

Huidige situatie

Op het perceel aan de Tuinstraat 51a is een tuinbouwbedrijf gevestigd met schuren en kassen ten behoeve van het agrarisch bedrijf. De bijbehorende bedrijfswoning (Tuinstraat 51) is een vrijstaande woning aan de zuidoostkant van het bedrijf.

Initiatiefnemer stopt met de agrarische bedrijfsvoering, waardoor de gebouwen overbodig worden. Op het perceelsgedeelte Tuinstraat 51a (kadastraal W VH00-P-393) staan de verouderde agrarische opstallen waarvan een kas van ruim 1000 m². Deze verkeert in slechte staat en slopen daarvan is daarom wenselijk. De schuur is nog in een goede staat en zal kadastraal worden gesplitst zodat deze ongeveer voor de helft kan worden aangemerkt als bijgebouw bij de nieuw te bouwen woning. Deze schuur is bovendien voorzien van zonnepanelen.

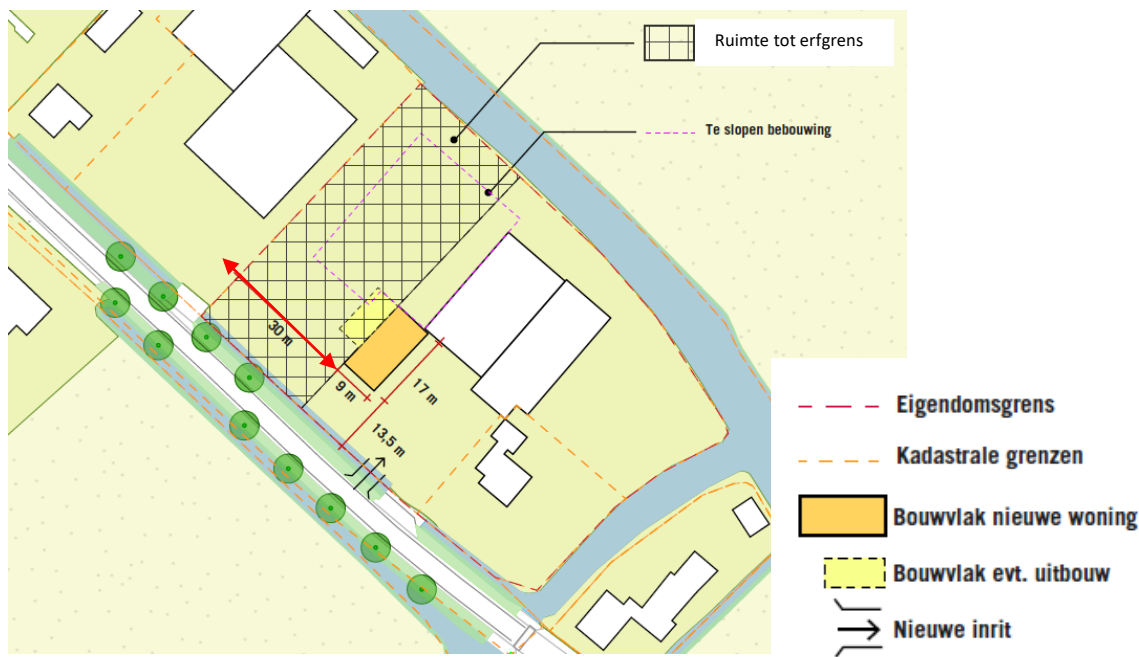


Figuur 3: Huidige situatie (bron google earth) en schets gewenste situatie

Gewenste situatie

Initiatiefnemer is voornemens om circa 1.000m² aan opstallen te slopen, het perceel in tweeën te delen en op het perceel Tuinstraat 51a een nieuwe woning te realiseren. Deze woning zal aan de kant van de weg worden gerealiseerd met de gevellijn gelijk aan de huidige bedrijfswoning. Er zal een extra/eigen inrit worden gerealiseerd voor deze nieuwe woning.

In de nieuwe situatie is sprake van een afname van het verhard oppervlak met circa 400m².



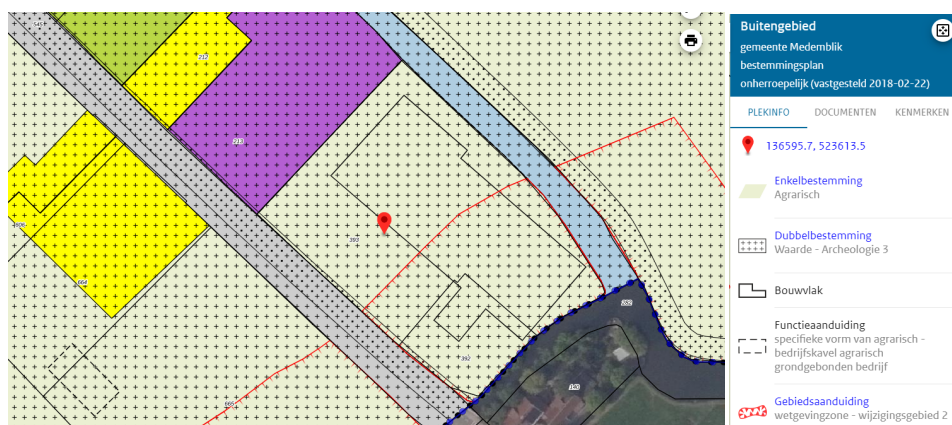
Figuur 4: globale schets opzet wenselijke inrichting



Figuur 5: schets te realiseren nieuwe woning aan de Tuinstraat 51a

1.4 Bestemmingsplan Buitengebied

Het perceel Tuinstraat 51/51a te Zwaagdijk-Oost is gelegen binnen de contouren van het bestemmingsplan Buitengebied van de gemeente Medemblik. Het perceel heeft hierin een agrarische bestemming met bouwblok. Daarbij hoort een bedrijfswoning. Wonen zonder agrarisch bedrijf is niet toegestaan op basis van de huidige regels.



Figuur 6: Uitsnede bestemmingsplan Buitengebied

In het vigerend bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen (art. 3.7.18) om de bestemming te wijzigen in een woonbestemming met compensatie (woning). Om gebruik te kunnen maken van de wijzigingsbevoegdheid is onderhavig wijzigingsplan opgesteld.

1.5 Leeswijzer

In hoofdstuk 1 is een inleiding gegeven en komen de ligging en begrenzing van het plan aan de orde. Het beleid wordt in hoofdstuk 2 beschreven. De omgevingsaspecten en overige aspecten zijn opgenomen in hoofdstuk 3. Hoofdstuk 4 betreft de juridische regeling en hoofdstuk 5 sluit af met de uitvoerbaarheid van het plan.

2 BELEIDSKADER

2.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is begin 2012 in werking getreden. Met de Structuurvisie zet het kabinet het roer om in het nationale ruimtelijk beleid. Om de bestuurlijke drukte te beperken brengt het Rijk de ruimtelijke ordening zo dicht mogelijk bij burgers en bedrijven, laat het meer over aan gemeenten en provincies en komen de burgers en bedrijven centraal te staan. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen (zie hieronder bij BARRO). Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) staan de plannen voor ruimte en mobiliteit. Zo beschrijft het kabinet in de Structuurvisie in welke infrastructuurprojecten zij de komende jaren wil investeren. En op welke manier de bestaande infrastructuur beter benut kan worden.

De '***ladder voor duurzame verstedelijking***' is in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geïntroduceerd en vastgelegd als procesvereiste in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het Bro bepaalt dat voor onder andere bestemmingsplannen de treden van de ladder moet worden doorlopen.

Met het plan wordt de bouw van één nieuwe woning mogelijk gemaakt in ruil voor een deel van de agrarische bebouwing (er wordt meer oppervlak aan agrarische bebouwing gesloopt dan dat er aan oppervlak bijkomt in de vorm van een woning). Uit vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State blijkt dat een dergelijke kleinschalige ontwikkeling niet wordt aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling in de zin van het Bro (zie o.a. ECLI:NL:RVS:2015:2921). De ladder voor duurzame verstedelijking is daarom niet van toepassing op het bestemmingsplan.

Besluit Algemene Regels Ruimtelijke Ordening

Het Besluit Algemene Regels Ruimtelijke Ordening (BARRO) is op 30 december 2011 in werking getreden. Het BARRO stelt regels omtrent de 13 aangewezen nationale belangen, zoals genoemd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. Deze 13 nationale belangen zijn:

1. Rijkswaagen
2. Mainportontwikkeling Rotterdam
3. Kustfundament
4. Grote rivieren
5. Waddenzee en waddengebied
6. Defensie
7. Hoofdwegen en hoofdspoorwegen
8. Elektriciteitsvoorziening
9. Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen
10. Ecologische hoofdstructuur
11. Primaire waterkeringen buiten het kustfundament
12. IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte)
13. Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde

De ontwikkeling die in dit wijzigingsplan mogelijk wordt gemaakt raakt geen van de bovengenoemde belangen. De ontwikkeling is dan ook niet in strijd met de SVIR en met het BARRO.

Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Vanaf medio 2022 treedt de nieuwe Omgevingswet in werking. De Omgevingswet bundelt alle huidige wetten over de leefomgeving. Daarbij hoort ook één rijksvisie op de leefomgeving: de Nationale Omgevingsvisie (NOVI). Op 20 juni 2019 is het Ontwerp voor de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) verschenen. De NOVI is de langetermijnvisie voor een duurzame fysieke leefomgeving.

In Nederland wonen we met ruim 17 miljoen mensen op een kleine oppervlakte. We willen graag dat ons land over 30 jaar nog steeds prettig, veilig en gezond is om in te wonen, werken en leven. Daarom is het belangrijk om nu al na te denken hoe we op een goede manier plaats geven aan woningbouw, energietransitie, bereikbaarheid, klimaatverandering en circulaire economie. Deze maatschappelijke opgaven zijn groot en vaak met elkaar verweven. Ze vragen om goede keuzes. Hoe we die keuzes maken bepaalt hoe Nederland er in toekomst uitziet. In de NOVI zijn deze maatschappelijke opgaven samengevat in 4 prioriteiten:

- ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie
- duurzaam economisch groeipotentieel
- sterke en gezonde steden en regio's
- toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

De ontwerp- NOVI vormt de basis voor een maatschappelijk debat over de ruimtelijke inrichting en de kwaliteit van de leefomgeving in Nederland. Met provincies, gemeenten en waterschappen, maar ook met kennisinstellingen en maatschappelijke partijen. Ook de opvattingen van bewoners over hun leefomgeving worden gehoord en betrokken, inclusief die van de jongeren. De ontwerp-NOVI heeft reeds ter inzage gelegen, maar is nog niet vastgesteld.

De realisatie van een compensatiewoning in het kader van de Ruimte voor Ruimte regeling, waarbij een bouwvlak wordt uitgebreid, is niet in strijd met het rijksbeleid.

2.2 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie NH2050

Op 19 november 2018 hebben de Provinciale Staten van Noord-Holland de Omgevingsvisie NH2050 vastgesteld. Hierin staat de visie op de fysieke leefomgeving beschreven. In de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) staan de regels waaraan ruimtelijke plannen in Noord-Holland moeten voldoen. De Omgevingsvisie NH2050 zet koers richting de toekomst. De Provincie geeft zichzelf hiermee richting en geeft hierin onderwerpen aan waar zij als samenleving iets mee moet.

Met deze visie probeert de Provincie Noord Holland in samenhang te kijken naar die opties. Provinciale Staten hebben ambities geformuleerd op die onderwerpen. De leidende hoofdambitie in de Omgevingsvisie NH2050 is de balans tussen economische groei en leefbaarheid. Een gezonde en veilige leefomgeving, die goed is voor mens, plant én dier, is een voorwaarde voor een goed economisch vestigingsklimaat. Tegelijkertijd is duurzame economische ontwikkeling een voorwaarde voor het kunnen investeren in een prettige leefomgeving. Omdat het leefbaar houden van een mooie provincie ook vraagt om grote investeringen in bijvoorbeeld het landschap, natuurontwikkeling en de transitie naar een duurzame energiehuishouding.

De Provincie Noord-Holland probeert kansen te benutten die zich bij veranderingen voordoen. Dit zijn onder andere kansen voor mooie aanvullende woonmilieus en aansprekende landschappen, om de mensen die hier wonen, werken en op bezoek komen in een prettig leefbare provincie te verwelkomen. En uitdagingen om in een drukker wordende provincie oplossingen te bedenken waardoor het in Noord-Holland leefbaar blijft.

Ook is er in de provinciale verordening een "Ruimte voor ruimte"-regeling opgenomen. Deze regeling is veel beperkter dan het hiervoor geldende regiem. De regeling is met strikte voorwaarden

omgeven. De regeling maakt nog wel woningbouw onder voorwaarden mogelijk ter financiering van de sloop van kassen in gevoelige gebieden.

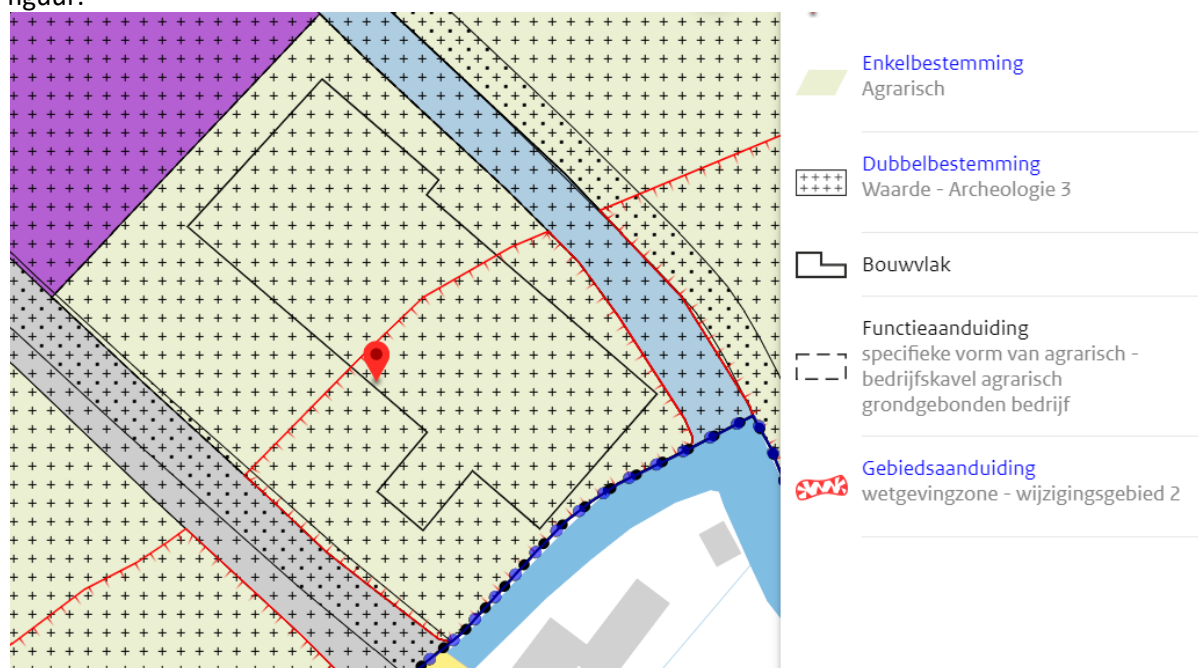
In artikel 16 (De Ruimte voor Ruimte) van de PRV is de mogelijkheid opgenomen van een nieuwe woning ter compensatie van de sloop van storende agrarische bebouwing in het landelijk gebied als door deze ontwikkeling een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit wordt gerealiseerd.

Door de sloop van de kassen in het plangebied die in zeer slechte staat zijn en het aansluitend op deze plek realiseren van een nieuwe woning, zal het aanzien en dus de ruimtelijke kwaliteit worden verbeterd. Daarmee past het initiatief binnen het Provinciaal beleid.

2.3 Gemeentelijk beleid

Planologische regeling

Het plangebied aan de Tuinstraat 51 en 51a te Zwaagdijk-Oost is gelegen binnen de grenzen van het bestemmingsplan Buitengebied van de gemeente Medemblik (vastgesteld op 22-2-2018). De geldende planologische regelgeving voor het betreffende perceel is weergegeven in onderstaande figuur.



Figuur 7: uitsnede Bestemmingsplan Buitengebied vastgesteld 22-2-2018)

In dit bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen (art 3.7.18) om de agrarische bestemming te wijzigen naar wonen ten behoeve van het oprichten van een zogenaamde compensatiewoning. Dit is alleen mogelijk, mits:

- na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid de bepalingen van artikel 39 (wonen) van overeenkomstige toepassing zijn;
- de agrarische bedrijfskavel ter plaatse wordt verwijderd;
- er geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
- voldaan wordt aan de criteria van de 'Uitvoeringsregeling Ruimte voor Ruimte 2015', (zoals opgenomen in bijlage 4 bij de toelichting van het vigerend bestemmingsplan “Buitengebied”);
- er middels een beeldkwaliteitsplan sprake is van een verbetering van de ruimtelijke, landschappelijke en milieukwaliteit;
- een nieuw woonhuis aan de wegzijde wordt gesitueerd;
- de geluidsbelasting niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde of een vastgestelde hogere waarde;
- 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.

In onderstaande overzicht wordt aangetoond of en hoe aan deze voorwaarden wordt voldaan:

Voorwaarde	Wijzigingsplan Tuinstraat 51a Zwaagdijk-Oost
na toepassing van de wijzigingsbevoegdheid zal de bepalingen van artikel 39 (wonen) van overeenkomstige toepassing zijn;	In de regels van dit wijzigingsplan is opgenomen dat voor het plangebied artikel 39 van toepassing is.
de agrarische bedrijfskavel ter plaatse wordt verwijderd;	De agrarische bestemming is niet meer van toepassing op dit perceel.
er geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;	In hoofdstuk 3 (3.4. Milieuzonering) wordt aangetoond dat er geen omliggende bedrijven worden beperkt in hun ontwikkelingsmogelijkheden.
voldaan wordt aan de criteria van de 'Uitvoeringsregeling Ruimte voor Ruimte 2015', (zoals opgenomen in bijlage 4 bij de toelichting van het vigerend bestemmingsplan “Buitengebied”);	Deze criteria hebben voornamelijk betrekking op de (zekerheid van) sloop van “storende” voormalige agrarische bebouwing en de ruimtelijke kwaliteit die er voor terug komt met de compensatiewoning. Onderhavig plan is hierop gebaseerd.
er middels een beeldkwaliteitsplan sprake is van een verbetering van de ruimtelijke, landschappelijke en milieukwaliteit;	De waarde in de omgeving wordt verbeterd en krijgt meer kwaliteit. De vervallen kassen worden gesloopt en daarvoor in de plaats komt een passende (door welstand goedgekeurde) woning. Uit hoofdstuk 3 blijkt voldoende dat de ruimtelijke, landschappelijke en milieukwaliteit verbeterd.
een nieuw woonhuis aan de wegzijde wordt gesitueerd;	De nieuwe woning wordt aan de wegzijde gelijk met de rooilijn van de huidige dienstwoning gebouwd.
de geluidsbelasting niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde of een vastgestelde hogere waarde;	De geluidsbelasting ten gevolge van de Tuinstraat bedraagt ten hoogste Lden = 52 dB. Deze waarde ligt hoger dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB, maar niet

	hoger dan de grenswaarde van 53 dB (incl. aftrek art. 110g Wgh). Omdat de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden zijn in dit onderzoek bron- en overdrachtsmaatregelen overwogen. Als bron- en overdrachtsmaatregelen als niet doelmatig worden aangemerkt, dient het college van B&W van de gemeente Medemblik te worden verzocht voor de nieuw te realiseren woning een hogere waarde vast te stellen. De vast te stellen hogere waarde bedraagt: Lden = 52 dB (incl. aftrek art. 110g Wgh) ten gevolge van de Tuinstraat. Als een hogere geluidsbelasting vanwege wegverkeerslawaai als toelaatbaar wordt aangemerkt, dient aandacht te worden besteed aan de geluidwering van de gevels. Hierbij dient rekening te worden gehouden met de in dit onderzoek berekende gecumuleerde geluidsbelasting wegverkeerslawaai exclusief aftrek art. 110g Wgh.
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.	Uit hoofdstuk 3 blijkt dat dit geen belemmeringen oplevert.

Aangezien er kan worden voldaan aan de genoemde voorwaarden (zoals mede blijkt uit hoofdstuk 3), kan er gebruik worden gemaakt van deze wijzigingsbevoegdheid.

Welstandnota gemeente Medemblik

Van de welstand is een akkoord op het in bijlage I bijgevoegde ontwerp.

8	Preadvies		Aantal voorgaande behan
21090012	Locatie Objecttype Omschrijving Aanvrager Ontwerper Gemeente Zaaknummer partij Beoordelingskader Bestemmingsplan	Tuinstraat 51 A a, 1682NA Zwaagdijk-Oost Individuele woning bouw van een vrijstaande woning [REDACTED] Bouwburo [REDACTED] Medemblik Z-21-145431 buitengebied, gebied 20, regulier Voldoet niet aan bestemmingsplan, over afwijking wordt beslist welstandscommissie	
20-10-2021	Grote commissie Bevindingen	De aanvragers en architect zijn aanwezig voor overleg. Sinds de vorige planbehandeling is het ontwerp aangepast door de met balkon, de schoorsteen en de ronde ramen in de topgevel te v Bevindingen De commissie is tevreden met de aanpassingen waardoor het plan en eenduidig is geworden. Zij is nog wel bezorgd over gevelcompo. de afstand tussen de ramen in de voorgevel en de dakrand, en ziet nader gedetailleerd bij de definitieve aanvraag. De commissie gaat akkoord op hoofdlijnen.	
	Advies	Akkoord op hoofdlijnen	

3 OMGEVINGSASPECTEN EN OVERIGE ASPECTEN

Uit de bestaande omgevingssituatie kunnen (wettelijke) belemmeringen en/of voorwaarden voortkomen voor deze ruimtelijke ontwikkeling. Het uitgangspunt is dat er goede afwegingen met betrekking tot de omgevingsaspecten worden gemaakt. In de volgende paragrafen wordt hier op ingegaan.

3.1 Cultuurhistorie & archeologie

Cultuurhistorie

Ingevolge het per 1 januari 2012 gewijzigde Besluit ruimtelijke ordening dient ook aandacht te worden besteed aan de cultuurhistorische waarden van een plangebied. Voor zover van toepassing dient tevens aandacht te worden besteed aan de historische (stede)bouwkunde en historische geografie.

Uit de Structuurvisie 2012-2022 blijkt dat het landschap van de gemeente Medemblik een typisch cultuurlandschap is; een landschap dat is ontstaan in een wisselwerking van de mens met zijn omgeving. Karakteristiek voor de gemeente Medemblik is het samenhangend patroon van linten met bebouwing en beplanting en daarachter een open en overwegend agrarisch gebied met verspreid liggende bebouwing.

Het landschap van de gemeente Medemblik kent de volgende bouwstenen die samen de ruimtelijke structuur bepalen:

- De Westfriese Omringdijk, hoog gelegen in het landschap en het gebied verdelend in binnendijks en buitendijks. Door de hoogte van de dijk is er niet overal een directe relatie met het water.
- De zonering in het landschap: een kustzone van stad en dorpen aan en achter de dijk en een achterland waarbij het agrarisch gebruik het landschapbeeld in het westen en het oosten onderscheidend maakt.
- Een karakteristieke bebouwingsstructuur van oorspronkelijke lintdorpen en een havenstadje.
- Routes in het gebied die van oudsher over water en dijken gaan, door de lintdorpen, maar door ruilverkaveling steeds meer boven het landschap uitstijgen. Verbindingen leggen de relaties tussen wonen, werken en leven in het gebied. De Kromme Leek vormt een belangrijke verbinding op het gebied van waterhuishouding, natuurontwikkeling en recreatie.
- Kerktorens, kasteel Radboud, (wind-)molens, stolpboerderijen vormen bakens in het landschap en vertellen iets over de (cultuurhistorische) identiteit van het gebied. De hogere elementen vormen daarnaast belangrijke oriëntatiepunten.

De landschappelijke eenheden hebben een cultuurhistorische basis.

De kracht van het landschap van de gemeente Medemblik bestaat onder andere uit:

- Een agrarisch gebied (achter de kustzone) met mooie lintdorpen die grote open landschappelijke ruimtes omsluiten. De doorkijkjes vanuit de bebouwingslinten op het achterliggende landschap zijn karakteristiek.
- Een patroon van historische stad en lintdorpen, met een eigenheid en verscheidenheid aan woonmilieus, belevingswaarde en vestigingsmogelijkheden voor bedrijven en mogelijkheden voor verbreding van de agrarische sector.
- Bijzondere overgangen en gebieden tussen het achterland en de kustzone, met natuur, water en rust, zoals de Kromme Leek.



Figuur 8: uitsnede de schatkaart behorende bij de Structuurvisie 2012-2022 van de gemeente Medemblik, met plangebied rood omcirkeld

Het plangebied is gelegen in het agrarische landschap in een karakteristiek lintdorp en aan de Kromme Leek. Bovenstaande punten, die het cultuurlandschap van de gemeente Medemblik bepalen, worden niet aangetast door onderhavig voorgenomen plan. Verder zijn er voor het plangebied geen cultuurhistorische waarden van toepassing.

Archeologie

Op grond van het Verdrag van Malta en de daaruit voortvloeiende Erfgoedwet (sinds 1 juli 2016) dient te worden gekeken naar de archeologische waarden in het plangebied. In deze paragraaf wordt bekeken wat de archeologische waarden zijn ter hoogte van het plangebied aan de Tuinstraat 51a te Zwaagdijk-Oost.

In het vigerend bestemmingsplan is aangegeven dat voor het plangebied een Waarde-Archeologie 3 geldt. Naast de voorkomende bestemmingen zijn deze mede bestemd voor het behoud van de aldaar in of op de grond aanwezige archeologische waarden.

Voor bouwwerken waarbij grondroerende werkzaamheden over een oppervlakte groter dan 500 m² en dieper dan 0,40 m onder het maaiveld plaatsvinden moet alvorens een omgevingsvergunning voor het bouwen wordt verleend, zijn aangetoond dat:

- geen archeologische waarden aanwezig zijn; dan wel
- dat de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden geschaad; dan wel
- dat de archeologische waarden door bouwactiviteiten kunnen worden verstoord.

De te realiseren woning heeft een oppervlakte van 153m² en blijft daarmee ruim onder de grenswaarde van 500m² waarvoor archeologisch onderzoek vereist is. Met de bouw van het huis zullen deze grenzen niet overschreden worden en zullen er geen archeologische verplichtingen zijn behalve de wettelijke meldingsplicht bij het doen van toevalsvondsten.

Op basis van het omgevingsaspect cultuurhistorie en archeologie is het plan uitvoerbaar.

3.2 Water

Een ruimtelijke ingreep kan invloed hebben op het watersysteem. Daarom is het bij ruimtelijke ontwikkelingen van belang om de "verandering" te toetsen aan het waterbeleid, door middel van de zogenaamde "Watertoets". Het doel van de Watertoets is het waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen meer expliciet en op een evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundige relevante ruimtelijke plannen en besluiten. Door de realisatie van de compensatie (en het slopen van een deel van de kassen/agrarische bebouwing) zal het verhard oppervlak niet toenemen.

De woning zal worden voorzien van een gescheiden rioolstelsel en er zal een eigen riool gemaal komen voor de nieuwe woning.

Via de Digitale Watertoets (www.dewatertoets.nl) is aan Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier gevraagd een reactie te geven in het kader van de watertoets. In dit advies (d.d. 18 november 2021, zie bijlage II) staan de maatregelen die Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier adviseert om wateroverlast te voorkomen en het water in de sloten schoon te houden. Op basis van de ingevoerde gegevens heeft het hoogheemraadschap aangegeven dat het plan een beperkte invloed op het watersysteem en/of afvalwaterketen heeft welke ondervangen kan worden met standaard maatregelen. Deze maatregelen staan in de gegeven deeladviezen:

- ***Verharding en compenserende maatregelen***

Er is slechts in zeer beperkte mate sprake van een toename van de verharding (of eigenlijk helemaal geen toename maar eerder afname verharding omdat een deel van de huidige verharding wordt omgezet in tuin). Omdat dit een dermate klein gevolg heeft voor de waterhuishoudkundige situatie hoeven er geen compenserende maatregelen uitgevoerd te worden.

- ***Waterkwaliteit en riolering***

Het aanleggen van een gescheiden riolering, waarbij het hemelwater wordt afgekoppeld van de riolering komt overeen met de basisdoelstelling van het hoogheemraadschap om het hemelwater van nieuwe oppervlakken zoveel mogelijk te scheiden van het afvalwater. Voorwaarde is wel dat het hemelwater als schoon kan worden beschouwd. Bij voorkeur wordt afstromend hemelwater van verharde oppervlakken eerst voorgezuiverd door een berm, wadi of bodempassage.

Er zal bovendien een riool gemaal worden gerealiseerd voor de nieuwe woning aan de Tuinstraat 51a. Het hemelwater wordt afgevoerd naar de naastgelegen sloot.

- ***Geen verontreiniging***

Er is binnen het plan geen sprake van activiteiten die als gevolg kunnen hebben dat vervuild hemelwater naar het oppervlaktewater afstroomt. Het hemelwater kan dus als schoon worden beschouwd. Het is daarom niet doelmatig om het af te voeren naar de rioolwaterzuiveringsinrichting (RWZI). Dit betekent dat voor de nieuwe ontwikkeling geadviseerd wordt om een gescheiden stelsel aan te leggen, hetgeen gebeurd.

Voor de aanleg van een dam met duiker (voor de nieuwe toegang naar het perceel Tuinstraat 51a) is een watervergunning aangevraagd en deze is op 3 maart 2022 verleend door het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier.

3.3 Ecologie

Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient rekening gehouden te worden met eventuele ecologische waarden in of nabij het plangebied. Wat betreft de ecologische waarden is de nieuwe Wet

natuurbescherming relevant die op 1 januari 2017 in werking is getreden. De nieuwe wet vervangt de Natuurbeschermingswet 1998 (gebiedsbescherming), de Flora- en faunawet (soortenbescherming), en de Boswet. De nieuwe wet bevat regels voor de bescherming van in het wild levende dier- en plantensoorten en de belangrijkste natuurgebieden in Nederland. Daarnaast bevat de wet regels voor het vellen van houtopstanden (bos). Inhoudelijk is er niets veranderd.

De huidige “in vervallen staat verkerende kassen” worden gesloopt en op het erf wordt een nieuwe woning gerealiseerd. Het huidige erf kent geen ecologische waarden.

Om te bepalen of er mogelijke knelpunten zijn in relatie tot de Wet natuurbescherming ten aanzien van beschermde soorten, waar bij de geplande werkzaamheden rekening mee gehouden moet worden is er wel gekeken naar de Gebiedsbescherming.

Gebiedsbescherming

- **Natura 2000-gebieden**

Natura 2000 is een Europees netwerk van beschermde natuurgebieden. In deze Natura 2000-gebieden worden bepaalde dieren, planten en hun natuurlijke leefomgeving beschermd om de biodiversiteit (soortenrijkdom) te behouden. De aanwezigheid van een Natura 2000-gebied heeft invloed op ruimtelijke ordening en gebruik door verkeer, landbouw en industrie. Zo mogen bouwprojecten of andere ruimtelijke ontwikkelingen in of nabij een Natura 2000-gebied niet te veel stikstof uitstoten en mag er bijvoorbeeld maar beperkte geluidshinder zijn, afhankelijk van de te beschermen flora- en faunasoorten.

Het perceel ligt op circa 5.500m afstand van het Natura 2000-gebied IJsselmeer. Er mogen in beginsel geen activiteiten plaatsvinden die de Natura 2000 doelen voor het gebied in gevaar brengen. Deze doelen, evenals de begrenzing, heeft het Rijk vastgesteld in een Aanwijzingsbesluit. De Natura 2000-doelen zijn geformuleerd in instandhoudingsdoelstellingen voor habitattypen en (leefgebieden van) diersoorten.

Het project wordt buiten de grenzen van het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied uitgevoerd. Er is dus geen directe aantasting van beschermde habitattypen en dus geen negatief effect op de kernopgave van het gebied. Gezien de afstand tot het Natura 2000-gebied en de omvang en aard van de geplande ingreep, is in de zogeheten uitvoeringsfase van het project geen sprake van mogelijke negatieve versturende effecten (geluid, trillingen, grondwater etc.) op de genoemde Natura 2000-gebieden. Omdat een negatief effect op Natura 2000-gebieden op voorhand uitgesloten kan worden, is een ontheffingsaanvraag voor gebiedsbescherming binnen de Wet natuurbescherming (artikel 2.7 Wnb) met betrekking tot Natura 2000-gebied daarom niet aan de orde.

- **Natuurnetwerk Nederland**

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is een landelijk netwerk van bestaande en nog te realiseren natuurgebieden. Het is bedoeld om de biodiversiteit in Nederland te behouden en zo mogelijk te verhogen. Het NNN omvat in Noord-Holland ca. 56.000 ha, waarvan ca 6.000 ha nog niet is gerealiseerd en nu veelal nog in agrarisch gebruik is. Het provinciale ruimtelijke beleid voor het NNN stelt dat er geen nieuwe activiteiten in het NNN mogelijk gemaakt mogen worden, die per saldo leiden tot significante aantasting van de wezenlijke kenmerken en waarden (WKW) van het NNN of tot vermindering van het oppervlak van het NNN. Aantasting van de WKW is alleen niet toegestaan als sprake is van een significante aantasting. Het NNN in provincie Noord-Holland kent geen externe werking, waarmee negatieve effecten op een beschermd gebied bedoeld worden, veroorzaakt door projecten die buiten de grenzen van het betreffende gebied worden uitgevoerd.

Het dichtstbijzijnde NNN ligt op circa 2 kilometer van het plangebied. Het plangebied bevindt zich dus buiten de grenzen van de NNN (voormalig EHS), waardoor binnen het plangebied geen onderdelen gelegen zijn van het Natuurnetwerk Nederland (NNN) en oppervlakvermindering

dus niet aan de orde is. De aard en omvang van de geplande activiteiten hebben, in combinatie met de afstand, geen aantasting van de functionaliteit van het NNN tot gevolg en negatieve effecten op dergelijke gebieden kunnen daarom met zekerheid op voorhand uitgesloten worden. Een ontheffingsaanvraag voor gebiedsbescherming binnen de Wet natuurbescherming (artikel 2.7 Wnb) met betrekking tot NNN-gebied, is daarom niet van toepassing.

Geconcludeerd kan worden dat de voorgenomen ingreep geen invloed heeft op gebieden behorende tot het Natuur Netwerk Nederland, Weidevogelleefgebied of Ganzenfoerageergebied. Ook heeft het project geen verstorend effect op Natura 2000-gebieden.

Soortenbescherming

Op grond van de Wet Natuurbescherming geldt een algemeen verbod voor het verstoren en vernietigen van beschermde plantensoorten, beschermde diersoorten en hun vaste rust- of verblijfplaatsen.

Uit de quickscan Tuinstraat 51/51a Zwaagdijk-Oost (uitgevoerd door Elske ecologie, d.d. 22 februari 2022, zie bijlage V van dit wijzigingsplan) blijkt dat de door de Wet natuurbescherming beschermde (verblijfplaatsen van) vogels, reptielen, amfibieën, zoogdieren (muizen, marterachtigen, vleermuizen), vaatplanten, vissen, dagvlinders en/of libellen niet zijn aangetroffen in het plangebied.

zorgplicht:

De zorgplicht verlangt van de initiatiefnemer van ruimtelijke ontwikkelingen dat deze met respect omgaat met alle levende natuur:

1. Een ieder neemt voldoende zorg in acht voor de in het wild levende dieren en planten, alsmede voor hun directe leefomgeving.
2. De zorg, bedoeld in het eerste lid, houdt in ieder geval in dat een ieder die weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat door zijn handelen of nalaten nadelige gevolgen voor flora of fauna kunnen worden veroorzaakt, verplicht is dergelijk handelen achterwege te laten voorzover zulks in redelijkheid kan worden gevergd, dan wel alle maatregelen te nemen die redelijkerwijs van hem kunnen worden gevergd teneinde die gevolgen te voorkomen of, voorzover die gevolgen niet kunnen worden voorkomen, deze zoveel mogelijk te beperken of ongedaan te maken. Invulling van de term “in redelijkheid” is een eigen verantwoordelijkheid van de initiatiefnemer.

De wet erkent de intrinsieke waarde van de in het wild levende dieren. Dat betekent dat voor de wet alle dieren van onvervangbare waarde zijn en dat daar niet onzorgvuldig mee mag worden omgegaan. Vanuit deze gedachte is de zorgplicht in artikel 2 van de wet opgenomen. De zorgplicht geldt voor alle soorten, ook voor plantensoorten en de soorten die niet als beschermd zijn aangewezen.

Er mag van de initiatiefnemer worden verwacht dat de personen verantwoordelijk voor de uitvoering van de werkzaamheden op de hoogte zijn of worden gebracht van de zorgplicht.

Indien er twijfel bestaat over het al dan niet naleven van de zorgplicht en/of het welzijn van flora en fauna tijdens de werkzaamheden dient er contact opgenomen te worden met een erkend ecooloog.

Conclusie:

Met het oog op de wens tot het slopen van een deel van een bedrijfsruimte en het realiseren van een nieuwe woning, waarvoor ook een nieuwe inrit wordt gerealiseerd, staan voor de nabije toekomst ruimtelijke ingrepen gepland. Volgens nationale en internationale regelgeving is de initiatiefnemer verplicht voor de ingrepen onderzoek te doen naar het (eventuele) voorkomen van beschermde flora en fauna. Dit om te toetsen of er (mogelijk) sprake is van overtreding van de wet Natuurbescherming. Voor door de Wet natuurbescherming beschermde (verblijfplaatsen van) vogels, reptielen, amfibieën, zoogdieren, vaatplanten, vissen, dagvlinders en/of libellen zijn niet aangetroffen. Het plangebied ligt niet in de nabijheid van het Natuurnetwerk Nederland. Het plangebied ligt niet in de nabijheid van een natura-2000 gebied. Tijdens de werkzaamheden dient in ieder geval rekening te worden gehouden met de zorgplicht. Indien er twijfel bestaat over het al dan niet naleven van de zorgplicht en/of het welzijn van flora en fauna tijdens de werkzaamheden dient er contact opgenomen te worden met een erkend ecooloog.

Geconcludeerd mag worden dat het initiatief niet negatief van invloed is op de natuurgebieden en geen nadelige consequenties heeft voor (beschermde) flora en fauna.

Stikstofgevoeligheid

Bij de realisatie van nieuwe plannen dient rekening te worden gehouden met stikstof-uitstoot. Stikstof verspreidt zich door de lucht en slaat neer op de bodem. Door dichtbij natuurgebieden te bouwen, komt stikstof dus ook daar terecht. En die overdaad aan stikstof is een groot probleem voor de natuur. Het verrijkt namelijk de bodem waardoor zeldzame planten, die het goed doen op een voedselarme grond, het niet overleven en overwoekerd raken door planten die wél goed gedijen op een voedselrijke grond. Op 29 mei 2019 heeft de Raad van State het Programma Aanpak Stikstof (PAS) onverbindend verklaard. Het PAS regelde sinds 2015 de ruimte voor de uitstoot van stikstof nabij Natura 2000-gebieden. Wanneer er bedrijfsactiviteiten zijn die stikstof uitstoten (bijvoorbeeld uitstoot van vrachtwagens) en dit leidt tot stikstofdepositie binnen Natura 2000-gebieden, dan speelt ook de Wet natuurbescherming een rol. Zolang de toename van de stikstofdepositie binnen een Natura 2000-gebied binnen de grenswaarde bleef, was geen vergunning op grond van deze wet noodzakelijk. Maar doordat het PAS niet meer geldt, vallen alle activiteiten die stikstofdepositie veroorzaken nu echter wél onder de vergunningplicht. Dit betekent dat voor deze activiteiten in elk geval een onderzoek naar de stikstofdepositie moet worden uitgevoerd.

Bij onderhavig wijzigingsplan is er sprake van het wijzigen van een agrarische bestemming naar woonbestemming. Bij de “woonfunctie” in de nieuwe situatie zal er per saldo sprake zijn van minder stikstofuitstoot dan in de oude situatie met de mogelijkheid voor een agrarische bedrijfsvoering.

Om aan te tonen of er inderdaad geen negatieve effecten zijn is er door de gemeente Medemblik een (Aerius) berekening uitgevoerd. Een planspecifieke berekening is hier niet meer vereist.

3.4 Bedrijven en milieuzonering

milieuzonering

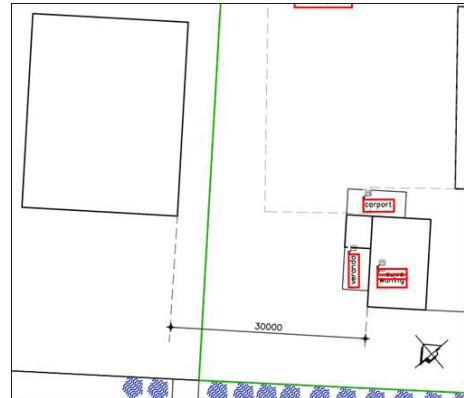
In het kader van een goede ruimtelijke ordening is afstemming nodig tussen gevoelige functies en bedrijven. De VNG-brochure ‘Bedrijven en milieuzonering’ hanteert hiervoor richtafstanden. Dat zijn normen per bedrijfstype en geven aan wat de algemeen acceptabele afstand is ten opzichte van een gevoelige bestemming op het vlak van onder meer geur, stof en geluid. De afstanden betreffen richtafstanden tussen een verstorende activiteit van een bedrijf en een ‘rustige woonwijk’

Als het perceel aan de Tuinstraat 51/51a een woonbestemming krijgt mogen daardoor geen omliggende bedrijven in hun bedrijfsmogelijkheden worden beperkt.

Naast het plangebied is een bedrijf (op Tuinstraat 49A/B) aanwezig waar milieucategorie 2 bedrijven zijn toegestaan. Het pand dient momenteel voornamelijk als opslag voor klassieke motorvoertuigen en er vinden weinig bedrijfsactiviteiten plaats. Voor milieucategorie 2 bedrijven geldt een maximale richtsafstand van 30 meter. Bij de planvorming is hier rekening meegehouden. De compensatiewoning komt op iets minder dan 30 meter van de perceelsgrens, maar wel op 30 meter van de bestaande bedrijfsgebouwen van het naastgelegen perceel met de bedrijfsbestemming. De richtafstand geldt echter vanaf de grens van de inrichting tot aan de gevel van de te bouwen woning en is geen 30 meter.

De richtafstand van 30 meter geldt echter voor het gebiedstype rustige woonwijk. De richtafstanden kunnen in een gemengd gebied met één afstandstap worden verkleind zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat.

Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functievermenging waarbij direct naast woningen andere functies voorkomen zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook gebieden die direct langs de hoofdstructuur liggen, behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied.



In de omgeving liggen diverse andere bedrijven en ook zou de Tuinstraat wellicht als een hoofdstructuur aan kunnen worden gemerkt. Op basis hiervan kan de omgeving worden aangemerkt als gemengd gebied. De richtafstand kan dan met één afstandstap worden verlaagd van 30 meter naar 10 meter. Hier kan wel aan worden voldaan.

Aanvullend onderzoek

Als de woning veel dichterbij de inrichting komt te liggen dan de overige woningen kan het bevoegd gezag bij twijfel wel een aanvullend onderzoek verlangen. De VNG is namelijk een richtlijn en geen norm. In deze situatie liggen aan de noordwestzijde en zuidwestzijde echter woningen dichterbij het centrum van het voorterrein van het bedrijf dan de nieuw te bouwen woning. Op basis hiervan kan worden gesteld dat het bedrijf niet in de bedrijfsvoering wordt beperkt door de realisatie van de nieuwe woning.

Op circa 90 meter ligt een kampeerterrein, waarvoor een richtafstand geldt van 50 meter. Ook deze camping wordt dus niet in zijn mogelijkheden beperkt door de realisatie van een compensatiewoning op het perceel Tuinstraat 51a.

Besluit milieueffectrapportage

Op 1 april 2011 is het (gewijzigde) Besluit m.e.r. in werking getreden. Een belangrijke wijziging betreft het indicatief maken van de drempelwaarden in onderdeel D (betreft de m.e.r.-beoordeling) van de bijlage bij het Besluit m.e.r. Concreet betekent dit dat, ook wanneer ontwikkelingen onder de in lijst D opgenomen drempelwaarden blijven, het bevoegd gezag zich er nog steeds van moet vergewissen of activiteiten geen aanzienlijke milieugevolgen kunnen hebben, de zogenaamde 'vergewisplicht'. Daarbij zijn in het bijzonder de omstandigheden als bedoeld in bijlage III van de EU-richtlijn van belang. Deze omstandigheden betreffen onder andere de kenmerken van de potentiële effecten en cumulatie. Op grond van artikel 3:46 van de Algemene wet bestuursrecht dient het bevoegd gezag zijn eventuele keuze voor géén m.e.r.-beoordeling voor een activiteit die beneden de drempelwaarde valt, te motiveren in de overwegingen van het moederbesluit. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd. Op basis van de vormvrije m.e.r. blijkt of al dan niet een m.e.r. of m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is.

Het voorliggend bestemmingsplan voorziet slechts in de realisatie van één woning. De functie wonen valt onder de drempelwaarden zoals opgenomen in het Besluit m.e.r. Uit de verrichte milieuonderzoeken, zoals verwoord in dit hoofdstuk, blijkt voorts dat het planvoornemen geen negatieve effecten op de omgeving legt. Voor het onderhavig plan hoeft daarmee geen m.e.r.- (beoordelings)procedure te worden doorlopen. Het plan is op dit punt uitvoerbaar.

3.5 Geluid

Wegverkeerslawaaï

De wet geluidhinder merkt woningen aan als geluidgevoelige objecten. In het kader van de Wet Geluidhinder bevinden zich langs alle wegen geluidszones, met uitzondering van woonerven en wegen waar een maximumsnelheid van 30km/uur geldt.

De Tuinstraat is een doorgaande weg in het buitengebied en kent, ter plaatse van het plangebied, een maximum snelheid van 60 km/uur. Deze weg kent dus wel geluidszones.

De breedte van de geluidszone is afhankelijk van het aantal rijstroken en de ligging in stedelijk of buitenstedelijk gebied. Onderstaand zijn deze zonebreedtes (conform art. 74 Wgh) aangegeven:

a. in stedelijk gebied:

1. voor een weg, bestaande uit drie of meer rijstroken: 350 meter;
2. voor een weg, bestaande uit één of twee rijstroken: 200 meter.

b. in buitenstedelijk gebied:

1. voor een weg, bestaande uit vijf of meer rijstroken: 600 meter;
2. voor een weg, bestaande uit drie of vier rijstroken: 400 meter;
3. voor een weg, bestaande uit één of twee rijstroken: 250 meter.

De afstanden zoals weergegeven worden aan weerszijden van de weg gemeten vanaf de buitenste begrenzing van de buitenste rijstrook. De Tuinstraat betreft ter hoogte van het plangebied een buitenstedelijke weg met twee rijstroken en een zone van 250 meter. De woning is geheel binnen deze zone van deze weg gelegen.

Aangezien de woning wordt gerealiseerd binnen de geluidszone van de Tuinstraat dient de geluidsbelasting wegverkeerslawaaï op de woning te worden vastgesteld en te worden getoetst aan de grenswaarden van de Wet Geluidhinder. De woning ligt net buiten de zone van de Zwaagdijk, waardoor de geluidsbelasting ten gevolge van deze weg daarom niet te worden getoetst aan de Wet geluidhinder.

Door middel van een akoestisch onderzoek dat is uitgevoerd door ingenieursbureau Spreen, d.d. 11 januari 2022, (zie bijlage III: “akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï Tuinstraat 51a Zwaagdijk-Oost, rapport 20211824-01”) is de geluidsbelasting wegverkeerslawaaï op de woning vastgesteld en getoetst aan de grenswaarden van de Wet Geluidhinder

De geluidsbelasting ten gevolge van de Tuinstraat bedraagt ten hoogste $L_{den} = 52$ dB. Deze waarde ligt hoger dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB, maar niet hoger dan de grenswaarde van 53 dB (incl. aftrek art. 110g Wgh). Omdat de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden zijn in dit onderzoek bron- en overdrachtsmaatregelen overwogen.

Als bron- en overdrachtsmaatregelen als niet doelmatig worden aangemerkt, dient het college van B&W van de gemeente Medemblik te worden verzocht voor de nieuw te realiseren woning een hogere waarde vast te stellen. De vast te stellen hogere waarde bedraagt:

- $L_{den} = 52$ dB (incl. aftrek art. 110g Wgh).

Als een hogere geluidsbelasting vanwege wegverkeerslawaai als toelaatbaar wordt aangemerkt, dient aandacht te worden besteed aan de geluidwering van de gevels. Hierbij dient rekening te worden gehouden met de in dit onderzoek berekende gecumuleerde geluidsbelasting wegverkeerslawaai exclusief aftrek art. 110g Wgh.

Conclusie:

De 52dB is hoger dan de in de Wet geluidhinder aangegeven voorkeursgrenswaarde, maar ruim lager dan de maximale ontheffingswaarde. Voor deze woning zal dan ook een hogere waarde moeten worden vastgesteld. Gezien de relatief beperkte hoogte van de geluidsbelasting is een nader onderzoek naar de minimaal vereiste geluidwering van de gevels van de woning, waarachter zich geluidgevoelige vertrekken bevinden, niet noodzakelijk.

Op basis van de warmte weringseisen van het Bouwbesluit 2012 zal ook aan de geluid weringseisen worden voldaan.

3.6 Luchtkwaliteit

Een onderdeel van de Wet milieubeheer betreft de luchtkwaliteit. De wet is enerzijds bedoeld om de negatieve effecten op de volksgezondheid aan te pakken als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging. Anderzijds heeft de wet tot doel mogelijkheden te creëren voor ruimtelijke ontwikkelingen, ondanks overschrijdingen van de Europese grenswaarden voor luchtkwaliteit.

De Wet milieubeheer voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Luchtkwaliteitseisen vormen onder de Wet milieubeheer geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkelingen als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde of;
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt of;
- een project “niet in betekenende mate” bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

Voor kleinere ruimtelijke en verkeersplannen die effect kunnen hebben op de luchtkwaliteit heeft het ministerie van VROM in samenwerking met InfoMil een specifieke rekentool ontwikkeld. Daarmee kan op een eenvoudige en snelle manier worden bepaald of een plan “niet in betekenende mate” bijdraagt aan luchtverontreiniging. Door het extra aantal voertuigbewegingen en het aandeel vrachtverkeer in te vullen, wordt een worstcase scenario berekend.

In onderhavige situatie is sprake van één extra woningen het “wegvallen” van het agrarisch bedrijf. Dit zal een afname van het aantal motorvoertuigen (mvt) tot gevolg hebben.

De realisatie van de compensatiewoning in het kader van de ruimte voor ruimte regeling aan de Tuinstraat 51a te Zwaagdijk-Oost zal voor de luchtkwaliteit dan ook geen negatieve gevolgen hebben. Het plan kan daarom worden beschouwd als een nibm-project. Het uitvoeren van een nader onderzoek luchtkwaliteit is niet noodzakelijk.

3.7 Bodem

Verdachte plekken met betrekking tot de kwaliteit van de bodem dienen bij ruimtelijke plannen en projecten in het kader van de Wet bodembescherming te worden signaleerd vanuit een goede ruimtelijke ordening.

Uitgangspunt bij nieuwe initiatieven is dat voor wat betreft de bodem de kwaliteit daarvan zodanig dient te zijn, dat er geen risico's voor de volksgezondheid ontstaan. Bouwen op verontreinigde grond moet voorkomen worden. Dit betekent bijvoorbeeld dat met een bodemonderzoek moet worden

aangetoond dat de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik. De onderzoekplicht is van toepassing in situaties waarbij voortdurend of nagenoeg voortdurend mensen zullen verblijven.

Ter plaatse van het perceel Tuinstraat 51a te Zwaagdijk-Oost is een Verkennend bodemonderzoek uitgevoerd door Asma BV ("verkennd bodemonderzoek ter plaatse van de Tuinstraat 51a te Zwaagdijk-Oost", projectcode 11368, d.d. 8 december 2021, zie bijlage IV). Het verkennend onderzoek heeft als doel de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem te bepalen.

Uit dit onderzoek is gebleken dat er geen verontreinigingen zijn.

Zowel het maaiveld ter plaatse van de verrichte boringen als de opgeboorde grond is zintuiglijk geïnspecteerd op de aanwezigheid van asbestverdachte materialen. Op het maaiveld en in de grond is geen asbest aangetroffen.

In het grondwater is een licht verhoogde concentratie aan barium aangetoond. De verhoogde gehalten vormen geen risico voor de volksgezondheid.

Het verkennend bodemonderzoek ter plaatse van de locatie is uitgevoerd volgens de onderzoekshypothese "niet-verdacht", waarbij een verontreiniging verwacht werd. Uit het verkennend bodemonderzoek blijkt dat de milieuhygiënische kwaliteit overeenkomt met deze verwachting. Aanpassing van de hypothese is niet wenselijk. Een nader onderzoek wordt niet noodzakelijk geacht.

De milieuhygiënische kwaliteit ter plekke van de nieuw te realiseren woning vormt geen belemmering voor de voorgenomen nieuwbouw.

Tuin bij woning

Het bodemonderzoek is enkel gerealiseerd ter plaatse van de toekomstige woning en niet bij de bijbehorende buitenruimte (tuin). Volgens de bouwverordening gaat het bij de bodemtoets primair om de gezondheid van de mens bij het gebruik van het bouwwerk. De bijbehorende buitenruimte dient ook nog te worden onderzocht. In veel gevallen zal bij het gebruik van een tuin meer sprake zijn van blootstelling aan mogelijke verontreiniging dan ter plaatse van het bouwwerk zelf. Als er sprake is van een zeer grote tuin zal worden volstaan met een in overleg vast te stellen gedeelte van de tuin.

Asbest

Bij een bodemonderzoek uit 2002 is geconstateerd dat de aanwezige schuur was voorzien van asbestverdacht dak. Een deel van deze schuur behoort waarschijnlijk bij de bijbehorende buitenruimte van de toekomstige woning. Wegens het bewerken van asbest dient de grond rondom de schuur te worden aangemerkt als asbestverdacht en dient er dus een bodemonderzoek naar asbest te worden uitgevoerd.

Er is reeds een asbestinventarisatie uitgevoerd in de agrarische bedrijfsgebouwen aan de Tuinstraat 51-A te Zwaagdijk-Oost door Prevent Asbest BV (uitgevoerd op 14 februari 2022 conform de eisen zoals is vastgelegd in het certificatieschema voor de Procecertificaten Asbestinventarisatie en Asbestverwijdering, versie 2016). Hieruit blijkt dat er in het geïnventariseerde object geen asbesthoudende toepassingen zijn aangetroffen. Onderzoek naar asbest in de bodem lijkt daarmee ook nihil.

Bestrijdingsmiddelen

Op een deel van de buitenruimte behorende bij de woning zijn momenteel kassen aanwezig. Dit betekent concreet dat de grond onder deze kassen verdacht is op bestrijdingsmiddelen. De grond daar ter plaatse dient dan ook naast het standaard NEN pakket extra te worden geanalyseerd op gebruikte bestrijdingsmiddelen.

Spoelvijvers

Bij een bodemonderzoek uit 2002 is geconstateerd dat ter plaats van de toekomstige woning spoelvijvers aanwezig waren voor het spoelen van bollen. Bij het spoelen van deze bollen kan de grond en grondwater verontreinigd zijn met gebruikte bestrijdingsmiddelen.

Het spoelen is 20 jaar geleden al gestopt. Inmiddels zijn 2 van de 3 spoelvijvers gedempt en de 3^{de} wordt gebruikt als drinkvijver.

Conclusie

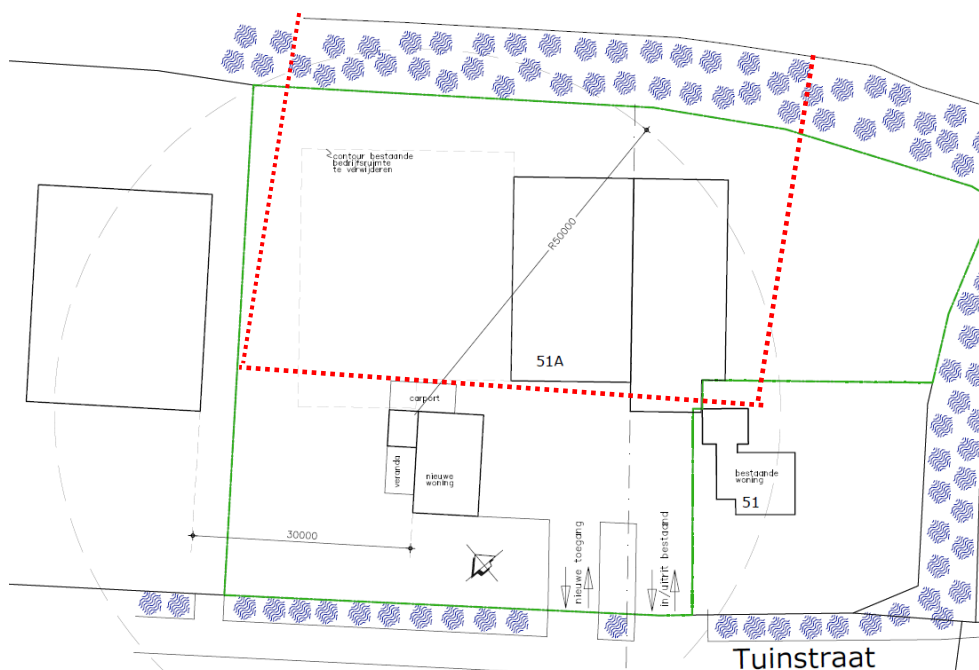
Om uitspraak te kunnen doen of de beoogde buitenruimte bij de woning ook geschikt is voor het beoogde gebruik, kan (indien nog steeds gewenst) na het slopen van de kassen een aanvullend bodemonderzoek (dat voldoet aan de NEN 5740 en 5707) worden uitgevoerd. Bij de uitvoering van dit onderzoek op o.a. bestrijdingsmiddelen dient te worden geanalyseerd op de in het verleden gebruikte bestrijdingsmiddelen. Dit onderzoek zal dan worden bijgevoegd bij de aanvraag omgevingsvergunning.

3.8 Spuitzone bestrijdingsmiddelen

Rondom een bepaald gebied waar gewassen bespoten worden ligt een spuitzone. Het gaat bij de spuitzones om de afstand tussen gevoelige functies, zoals wonen en agrarische bedrijvigheid, waarbij gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt. Ter plaatse van verblijfsfuncties dient een aanvaardbaar woon- en leefklimaat te worden geborgd en dient deze bescherming te genieten tegen de drift van de bestrijdingsmiddelen. In het kader van het borgen van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat moeten (nieuwe) gevoelige bestemmingen bescherming genieten tegen de drift van gewasbeschermingsmiddelen. Bij het realiseren van een nieuwe woning aan de Tuinstraat 51a is er sprake van het toevoegen van een nieuwe gevoelige functie.

In het algemeen wordt in de jurisprudentie aangenomen dat een afstand van 50 meter tussen gevoelige functies en agrarische bedrijvigheid waarbij gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt niet onredelijk is. Daarbij moet worden opgemerkt dat een kortere afstand ook mogelijk is, mits daarvoor een deugdelijke motivering aanwezig is. Deze motivering is afhankelijk van de omstandigheden van het geval. Gelet op art 3.78a van het Activiteitenbesluit moet een techniek worden gebruikt die een driftreductie van 75% kan bereiken. Deze verplichte driftreductie is echter nog niet meegenomen in de jurisprudentie ontwikkelde 50 meter afstand. Dit kan als argument worden aangevoerd om een kortere afstand aan te houden dan de voornoemde 50 meter.

Gaan we uit van een spuitzone van 50 meter dan zien we in onderstaande tekening dat een groot deel van het nieuwe achtererf binnen de 50 meter van het achterliggende agrarische perceel ligt. Het achterliggende agrarische land is in gebruik als grasland (voor schapen). Van gebruik van bestrijdingsmiddelen is in dit geval geen sprake en een spuitzone is dan ook niet van belang.

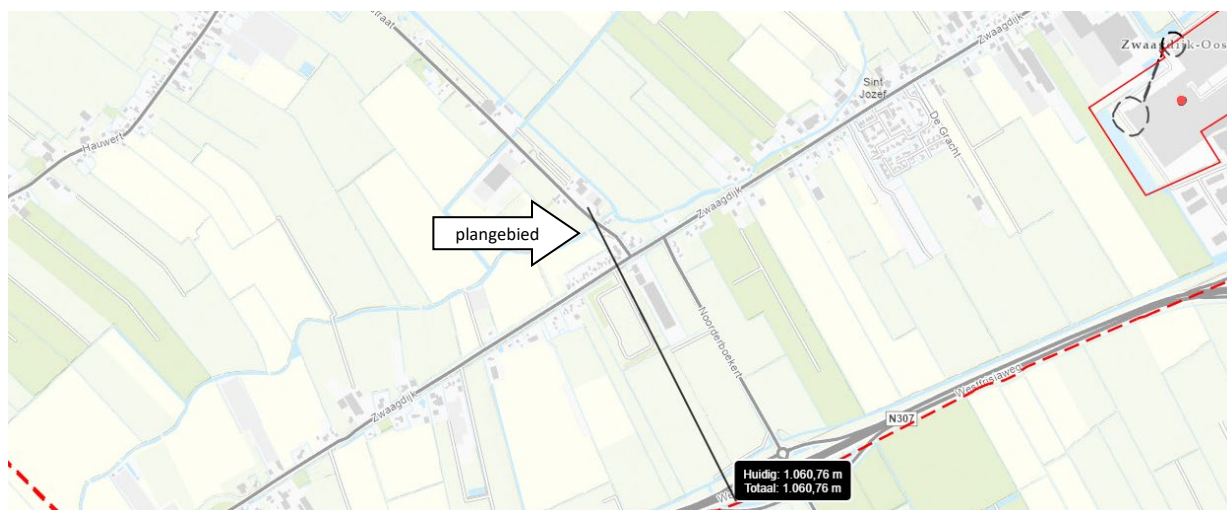


Figuur 9: 50 meter zone vanaf achterliggend agrarisch (gras) land

3.9 Externe veiligheid

Ten aanzien van externe veiligheid wordt onderscheid gemaakt tussen inrichtingen, vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen en vervoer van gevaarlijke stoffen door buisleidingen. De belangrijkste risicomaten zijn het plaatsgebonden risico (grenswaarde voor kwetsbare objecten en een richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten) en het groepsrisico (oriënterende waarde). Voor wegen waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd geldt aanvullend een plasbrandaandachtsgebied. Binnen deze zone dient een extra afweging plaats te vinden bij de oprichting van bebouwing. Daarnaast geldt langs buisleidingen bebouwingsvrije zone, de zogenoemde belemmeringstrook (4 m bij buisleidingen tot 40 Bar en 5 m voor overige buisleidingen).

Om te bepalen of in de nabijheid van het plangebied risicovolle objecten aanwezig zijn die het planvoornemen belemmeren, is de risicokaart geraadpleegd. De navolgende kaart betreft een uitsnede van deze kaart met daarop weergegeven de (globale) ligging van het plangebied.



Figuur 10: Uitsnede risicokaart ter hoogte van plangebied (www.risicokaart.nl)

Uit de risicokaart blijkt dat de dichtstbijzijnde risicovolle inrichtingen op circa 2 kilometer afstand van het plangebied ligt. Dit is het bedrijf "Action Service&Distributie" aan de Perenmarkt 15 in Zwaagdijk-Oost. Gezien het feit dat het plangebied op 1600 meter van de "terreingrens" is gelegen en er in het plangebied sprake is van toename van slechts 1 woning, heeft deze inrichting geen nadelige gevolgen voor het voorgenomen initiatief.

In de nabijheid van het plangebied liggen geen auto-, vaar- en spoorwegen die worden aangemerkt als transportroutes waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd. De dichtstbijzijnde weg die wordt aangemerkt als "transportroute gevaarlijke stoffen" is de A7 op 5,5 kilometer van het plangebied. Het plangebied ligt buiten het invloedgebied van deze weg.

Op circa 1000 meter van de te realiseren woning bevindt zich een aardgas-transportleidingen (NEN 3650) van de Gasunie:

- W-573-14 (maximale werkdruk 40 bar, uitwendige diameter 12,76 inch en wanddikte buisleiding 0,28 inch).

Voor deze buisleidingen is er geen risicocontouren opgenomen. Gezien de ligging buiten het invloedgebied, de afstand tot het plangebied en de kleinschaligheid van het initiatief vormt deze leiding geen belemmering voor de realisatie van een extra woning aan de Tuinstraat 51a te Zwaagdijk-Oost.

3.10 Verkeer en parkeren

Door het voorgenomen initiatief verandert er niets aan de verkeerssituatie en parkeermogelijkheden te opzichte van de huidige situatie. Op het erf is voldoende ruimte om 2 auto's te kunnen laten parkeren. Wel zal er een extra ontsluiting op de doorgaande weg gerealiseerd worden.

3.11 Landschappelijke inpassing

De huidige kassen zijn volumineuze, vervallen bouwwerken die het zicht naar het achterliggende landschap wegnemen. Door de sloop van deze kassen en de bouw van een woning (met veel minder volume) ontstaat er een nieuw doorzicht naar het landschap.

Het straatbeeld wordt gekenmerkt door groen en clustering van woningen (met en zonder bedrijfsgebouwen) aan de kant van de weg. Het bestaande groen zal zoveel mogelijk intact blijven en de woning zal qua afstand tot de weg ongeveer gelijk liggen dan naastgelegen woningen. De woning (inmiddels goedgekeurd door welstand) past daarmee in het landschap en het straatbeeld.



Figuur 11: huidig aanzicht met de kassen

3.12 Duurzaamheid

Duurzame energie is energie waarover de mensheid voor onbeperkte tijd kan beschikken en waarbij, door het gebruik ervan, het leefmilieu en de mogelijkheden voor toekomstige generaties niet worden benadeeld. Vormen van duurzame energie zijn bijvoorbeeld zonne-energie en windenergie, een bron die nog vele jaren beschikbaar zal zijn (bron: www.wikipedia.nl)

Om verdere opwarming van de aarde tegen te gaan, moet de uitstoot van CO₂ drastisch omlaag. Dat vraagt om een overgang naar duurzame energie. Daarom mag in 2050 helemaal geen aardgas meer worden gebruikt in de gebouwde omgeving. Vanaf 1 juli 2018 mogen nieuwe gebouwen geen gasaansluiting meer krijgen. Door een wijziging in de Gaswet is de verplichting (én daarmee ook de bevoegdheid) van de netbeheerder geschrapt, om woningen en kleine bedrijfsgebouwen aan te sluiten op het gasnetwerk. Nieuwbouw moet dus gasvrij worden opgeleverd.

De nieuw te realiseren woning aan de Tuinstraat 51a zal gasloos worden gebouwd en wordt voorzien van een warmtepomp. Daarmee sluit het aan bij de vereisten voor duurzame energie.

4 JURIDISCHE REGELING

4.1 Algemeen

Het wijzigingsplan bestaat uit de plantoelichting, regels en verbeelding. De regels en de verbeelding vormen het juridisch bindende gedeelte van een wijzigingsplan. De verbeelding en de regels moeten altijd in samenhang worden gebruikt. De plantoelichting is bedoeld om de verbeelding en de regels te verduidelijken en om gemaakte keuzes te verantwoorden aan de hand van ruimtelijk beleid.

Het wijzigingsplan Tuinstraat 51/51a te Zwaagdijk-Oost dient rechtszeker, eenvoudig te begrijpen, goed toepasbaar en handhaafbaar te zijn voor de gebruiker. Met de indeling van het wijzigingsplan zoals de naamgeving van de bestemmingen, opbouw van de regels en de weergave van op de verbeelding wordt aangesloten op de "Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012" van het ministerie van VROM.

4.2 Verbeelding

Het wijzigingsplan Tuinstraat 51/51a te Zwaagdijk-Oost" gaat vergezeld van een verbeelding. Alle gronden die binnen het plangebied vallen hebben een bestemming en/of aanduiding gekregen op de verbeelding. Deze bestemmingen en aanduidingen hebben slechts juridische betekenis indien in de regels hieraan een betekenis wordt gegeven.

4.3 Regels

De regels zijn een juridische vertaling van het planologische -en ruimtelijk beleid van de gemeente, provincie en het rijk. De regels zijn een juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden en bebouwing, bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing en regelingen betreffende het gebruik van aanwezige en/of op te richten bebouwing. Bij het opstellen van de regels is geprobeerd om de regels zo beperkt mogelijk te houden door alleen te regelen wat nodig is.

Opzet regels

De planregels van dit wijzigingsplan zijn opgedeeld in vier hoofdstukken:

- Hoofdstuk 1. Inleidende regels;
Hier worden diverse begrippen welke in de planregels worden gehanteerd nader verklaard. Dit om mogelijke interpretatieproblemen te voorkomen. Daarnaast wordt aangegeven op welke wijze bepaalde afmetingen dienen te worden gemeten.
- Hoofdstuk 2. Bestemmingsregels;
In hoofdstuk 2 van de regels worden de op de verbeelding aangegeven bestemmingen omschreven en wordt toegelicht op welke wijze de gronden en opstallen gebruikt mogen worden. In dit plan zijn de bestemmingen "Wonen" en dubbelbestemming "Waarde-Archeologie 3" van toepassing.
- Hoofdstuk 3. Algemene regels;
Hier zijn de bepalingen opgenomen die van toepassing zijn op meerdere bestemmingen, zodat het uit praktische overwegingen de voorkeur verdient deze in afzonderlijke artikelen onder te brengen
- Hoofdstuk 4. Overgangs - en slotregels.
Dit laatste hoofdstuk bevat het overgangsrecht, zoals beschreven in het besluit Ruimtelijke Ordening en de slotregel. In het laatste artikel wordt aangegeven op welke wijze de regels van het wijzigingsplan kunnen worden aangehaald. In dit geval kunnen de regels van het wijzigingsplan aangehaald worden als regels van het wijzigingsplan "Tuinstraat 51/51a te Zwaagdijk-Oost".

5 UITVOERBAARHEID VAN HET PLAN

Conclusie is dat de realisatie van de compensatiewoning, de bestemmingswijziging van agrarisch naar wonen en het wijzigen van het bouwvlak zodat de compensatiewoning binnen het bouwvlak valt, gerealiseerd kan worden zonder dat dit onevenredige inbreuk oplevert voor de milieusituatie, de woonsituatie, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Wettelijk bestaat de verplichting om inzicht te geven in de uitvoerbaarheidsaspecten van een wijzigingsplan. In dat verband wordt een onderscheid gemaakt tussen de maatschappelijke en de economische uitvoerbaarheid.

De regels en de verbeelding vormen samen het juridisch bindende deel van het wijzigingsplan.

5.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het plan zal de in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) opgenomen procedure doorlopen. Het ontwerpwijzigingsplan zal op grond van de algemene voorbereidingsprocedure (artikel 3.4. Algemene wet bestuursrecht) 6 weken ter inzage worden gelegd, zodat belanghebbenden in de gelegenheid worden gesteld een zienswijze in te dienen. Binnen 8 weken na afloop van de ter inzagelegging moeten burgemeester en wethouders een besluit nemen. De vaststelling van het wijzigingsplan is de bevoegdheid van het college van burgemeester en wethouders.

5.2 Economische uitvoerbaarheid

Het betreft een particulier initiatief. De grond binnen het plangebied is eigendom van de initiatiefnemer. Voor wat betreft mogelijke planschade zal de gemeente indien gewenst, met initiatiefnemer een overeenkomst sluiten, op grond waarvan de gemeente eventuele planschade op initiatiefnemer kan verhalen.

5.3 Participatie

In december 2021 is initiatiefnemer bij bewoners in de buurt langs geweest om de plannen kenbaar te maken en te tonen. Er zijn op voorhand geen bezwaren van direct omwonenden kenbaar zijn gemaakt.

BIJLAGEN bij de toelichting

BIJLAGE I	Ontwerp woning
BIJLAGE II	Watertoets
BIJLAGE III	Akoestisch onderzoek
BIJLAGE IV	Bodemonderzoek
BIJLAGE V	Ecologisch onderzoek