

Koningspade 22 Hoogwoud

Wijzigingsplan

projectnummer	1361
status	Vastgesteld
datum	24 oktober 2023
IMRO-code	NL.IMRO.0432.Koningspade22-VA01

Inhoudsopgave

TOELICHTING	3
1 Inleiding	4
1.1 Aanleiding en doel	4
1.2 Ligging plangebied	4
1.3 Geldend bestemmingsplan	5
1.4 Leeswijzer	6
2 Planbeschrijving	7
2.1 Huidige en toekomstige situatie	7
2.2 Voorwaarden wijzigingsbevoegdheid	8
3 Beleid	11
3.1 Inleiding	11
3.2 Rijksbeleid	11
3.2.1 Ladder voor duurzame verstedelijking	11
3.3 Provinciaal beleid	11
3.3.1 Omgevingsvisie Noord-Holland 2050 en Omgevingsverordening NH2020	11
3.4 Gemeentelijk beleid	12
3.4.1 Structuurvisie Opmeer 2025	12
3.5 Conclusie beleidskader	12
4 Milieu- en omgevingsaspecten	13
4.1 Cultuurhistorie en archeologie	13
4.2 Bodemkwaliteit	13
4.3 Water	14
4.4 Natuur	14
4.5 Bedrijven en milieuzonering	14
4.6 Verkeer en parkeren	15
4.7 Geluid	15
4.8 Luchtkwaliteit	16
4.9 Externe veiligheid	16
4.10 M.e.r.-beoordeling	17
4.11 Conclusie milieu- en omgevingsaspecten	17
5 Juridische planbeschrijving	18
5.1 Algemeen	18
5.2 Planregels	18
6 Financiële uitvoerbaarheid	20
7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	21
7.1 Participatie en resultaten vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro	21
7.2 Procedure	21

TOELICHTING

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Op de locatie Koningspade 22 in Hoogwoud is een voormalig agrarisch bedrijfsperceel met stolpboerderij aanwezig. Het agrarisch bedrijf is al jaren geleden beëindigd. Vanwege het voorgaande gebruik heeft de locatie een agrarische bestemming. De locatie is onder voorbehoud van een bestemmingswijziging naar Wonen verkocht. De nieuwe eigenaren hebben het voornemen om de stolp te splitsen waarna de stolp ten behoeve van twee (burger)woningen in gebruik kan worden genomen.

Binnen de geldende agrarische bestemming is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarmee de bestemming 'Agrarisch' kan worden gewijzigd naar 'Wonen'. In de wijzigingsbevoegdheid is een aantal voorwaarden opgenomen. Aan deze voorwaarden moet zijn voldaan voordat de wijzigingsbevoegdheid kan worden toegepast. Daarnaast moet worden aangetoond dat het plan passend is binnen het geldend beleid, geen strijd is met wet- en regelgeving op het gebied van milieu- en omgevingsfactoren en dat het plan financieel uitvoerbaar is. Het onderhavige wijzigingsplan geeft hier invulling aan en biedt een nieuw ruimtelijk kader voor het perceel.

Het wijzigingsplan bestaat uit een verbeelding, bijbehorende regels en de toelichting. Het wijzigingsplan gaat deel uitmaken van het bestemmingsplan 'Landelijk Gebied Opmeer 2014' (het moederplan).

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied aan de Koningspade ligt aan de rand van de kern van Hoogwoud. Het betreft het kadastraal perceel V1003. De plangrens van het plangebied omvat het agrarisch bouwvlak dat in het bestemmingsplan 'Landelijk Gebied Opmeer 2014' is opgenomen (zie paragraaf 1.3). Het bouwvlak is iets groter dan het kadastraal perceel V1003.

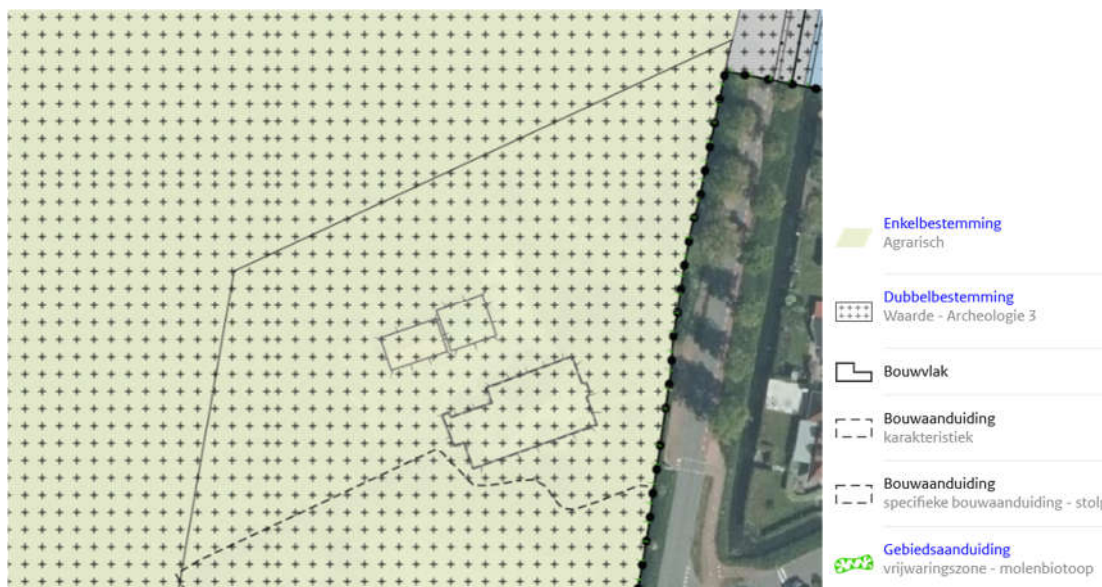


Afbeelding 1.1: Luchtfoto met ligging plangebied

1.3 Geldend bestemmingsplan

Voor het perceel geldt het bestemmingsplan 'Landelijk Gebied Opmeer 2014' (vastgesteld op 5 november 2015). Tevens geldt het Parapluplanbestemmingsplan Parkeren (vastgesteld op 20 september 2018). In afbeelding 1.2 is een uitsnede van de verbeelding van het geldende bestemmingsplan weergegeven.

Voor de locatie geldt de bestemming Agrarisch. Deze gronden zijn primair bestemd voor de uitoefening van akkerbouwbedrijven met een grondgebonden agrarische bedrijfsvoering, niet zijnde permanente bollenteelt, of een champignon- of witlofkwekerij. De stolpboerderij heeft de bouwaanduidingen 'karakteristiek' en 'specifieke bouwaanduiding – stolp'.



Afbeelding 1.2: Uitsnede verbeelding geldend bestemmingsplan (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

Dubbelbestemming Waarde – Archeologie 3

Tevens geldt de dubbelbestemming Waarde – Archeologie 3 voor de gronden van het plangebied. Deze dubbelbestemming is opgenomen ten behoeve van de bescherming van mogelijk aanwezige archeologische waarden in de ondergrond.

Gebiedsaanduiding Vrijwaringszone – molenbiotoop

Ter bescherming van de molen De Lastdrager aan de Burgemeester Hoogenboomlaan 2 is de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone - molenbiotoop' opgenomen. Met deze aanduiding wordt de functie als werktuig (onder andere gelet op de windvang) en de waarde als landschapsbepalende element beschermd door beperkingen in de hoogte van bouwwerken en beplanting.

Wijzigingsbevoegdheid

In artikel 3.8.4 van het bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen op basis waarvan de bestemming Agrarisch kan worden gewijzigd naar de bestemming Wonen. Deze wijzigingsbevoegdheid kan worden toegepast als wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

1. de oppervlakte van bij eenzelfde woning behorende als 'Wonen' aan te wijzen gronden mag niet meer dan 2500 m² bedragen;
2. de diepte van een voor 'Wonen' aan te wijzen bestemmingsvlak mag niet meer bedragen dan 50 m gemeten vanaf de achtergevel van de woning;
3. het bepaalde in artikel 26 Wonen is van overeenkomstige toepassing;
4. elke wijziging dient in elk geval alle woonruimten binnen het betreffende bestemmingsvlak te omvatten;
5. het aantal woningen binnen elk bouwvlak mag niet worden vergroot, met dien verstande dat uitsluitend binnen de aaneengesloten bebouwing van een boerderij met ingebouwd woongedeelte of ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - stolp', een tweede

woning is toegestaan, indien zulks leidt tot instandhouding van die bebouwing en de bebouwing straatgericht wordt gesplitst, en met dien verstande dat,

- onverminderd het overigens in het plan bepaalde, voor die woningen geldt, dat geen van de woningen buiten die aaneengesloten bebouwing mag worden geplaatst;
 - de gezamenlijke oppervlakte van bij de gesplitste stolp behorende gronden mag, in afwijking van het bepaalde onder 1, niet meer bedragen dan 3300 m²;
6. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken door de wijziging niet onevenredig worden aangetast;
 7. in afwijking van het bepaalde onder 3 en artikel 26, lid 26.2.2 onder j is maximaal 300 m² aan bijgebouwen toegestaan inclusief voormalige bedrijfsgebouwen met de aanduiding 'karakteristiek', 'specifieke bouwaanduiding - monument' of 'specifieke bouwaanduiding - stolp', mits vooraf vaststaat dat:
 - de overige voormalige bedrijfsgebouwen zonder de aanduiding 'karakteristiek', 'specifieke bouwaanduiding - monument' of 'specifieke bouwaanduiding - stolp', worden gesloopt, met uitzondering van voormalige bedrijfsgebouwen die voor hergebruik als bijgebouw in aanmerking komen;
 - door middel van een inrichtingsplan dient aangetoond te worden dat sprake is van een goede landschappelijke inpassing en een toename van de ruimtelijke kwaliteit van het gebied conform de richtlijnen uit de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie/ het Handboek Ontwikkelen met Ruimtelijke Kwaliteit (Provincie Noord-Holland);
 8. bij wijziging wordt tegelijkertijd het bouwvlak ter plaatse verwijderd en de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - voormalige bedrijfsbebouwing' ter plaatse toegevoegd:

In paragraaf 2.2 is gemotiveerd op welke wijze aan deze voorwaarden wordt voldaan.

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 van dit wijzigingsplan wordt een beschrijving van de huidige en toekomstige situatie van het plangebied gegeven, waarbij tevens de voorwaarden voor toepassing van de wijzigingsbevoegdheid op deze locatie worden toegelicht. Vervolgens wordt in hoofdstuk 3 ingegaan op het vigerende beleid, waarbij het beleid op verschillende bestuursniveaus aan bod komt. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de verschillende milieu- en omgevingsaspecten, waarna in hoofdstuk 5 de juridische aspecten worden toegelicht. Vervolgens wordt in hoofdstuk 6 ingegaan op de financiële uitvoerbaarheid en ten slotte worden in hoofdstuk 7 de maatschappelijke uitvoerbaarheid en de procedure uitgewerkt.

2 Planbeschrijving

2.1 Huidige en toekomstige situatie

De landschappelijke structuur van de gemeente Opmeer wordt bepaald door drie evenwijdige noord-zuid lopende stroomruggen (Koningspade, Herenweg en Gouwe). De daartussen gelegen kleigebieden zijn door ontwatering ingeklonken. De kernen in de gemeente die op de stroomruggen gebouwd zijn, liggen hierdoor hoger dan het omliggende gebied. Dit hoogteverschil tussen de bebouwingslinten en het achterliggende land is nog goed zichtbaar in het landschap.

Hoogwoud is van oorsprong een lintdorp en vormt samen met de naastgelegen dorpen Opmeer en Spanbroek thans vrijwel een aaneengesloten bebouwingsstructuur. Deze drie kernen vormen gezamenlijk het centrum van de gemeente. De historische structuur van de dorpen is tegenwoordig nog altijd duidelijk waarneembaar. In Hoogwoud zijn de Herenweg en de Koningspade de oorspronkelijke occupatieassen.

Het dorp Hoogwoud was net zoals Opmeer en Spanbroek tot het begin van de 20ste eeuw een typisch agrarische kern. In eerste instantie werd het gebied tussen de historische bebouwingslinten van deze verschillende kernen opgevuld. Nieuwbouwwijken werden daarop planmatig gerealiseerd in een tijdperiode variërend van de jaren '50 tot eind jaren '90 van de vorige eeuw. Na de planmatige rijenbouw volgden wijken met een mix van vrijstaande en dubbele woningen, waarbij rijenbouw incidenteel voorkomt. Het bijbehorend straatbeeld is in overeenstemming met het tijdsbeeld van de woningbouw in die bepaalde periode. Latere uitbreidingen hebben aan de randen van de dorpen of op invullocaties plaatsgevonden.

Het plangebied aan de Koningspade 22 ligt in de kernrandzone van Hoogwoud, waar zich veel ruime percelen bevinden. Het historische bebouwingslint kent een gevarieerde bebouwing, met individuele kenmerken, veelal bestaande uit één bouwlaag met kap. Kenmerkend voor de kernrandzones is verder het voorkomen van stolpboerderijen als zeer beeldbepalend voor de streek.

Op het perceel Koningspade 22 is een stolpboerderij aanwezig (bouwjaar rond 1800). Het betreft een langhuisstolp, genaamd 'Dorp Zicht'. Bijzondere kenmerken van de stolp zijn de rieten kap met dakspiegel, de houten topgevel, erker en de sierlijke voordeur. Het vierkant is enkele jaren na de tweede wereldoorlog verlengd met een half vierkant.

Stolpen zijn in Noord-Holland onderdeel van het cultuurhistorisch erfgoed. Herbestemming en splitsing van stolpen kan bijdragen aan het behoud van stolpen. Met het onderhavige initiatief wordt hier invulling aan gegeven.



Afbeelding 2.1: Luchtfoto locatie

Het onderhavige wijzigingsplan heeft betrekking op een gebruikswijziging van het plangebied van Agrarisch naar Wonen en de splitsing van het pand in twee woningen. Op basis van dit wijzigingsplan kan de stulp ten behoeve van twee (burger)woningen in gebruik worden genomen. De overige gronden krijgen de bestemming Agrarisch zonder bouwvlak.

2.2 Voorwaarden wijzigingsbevoegdheid

In paragraaf 1.3 zijn de voorwaarden opgenomen die in het bestemmingsplan 'Landelijk Gebied Opmeer 2014' zijn gekoppeld aan de mogelijke toepassing van de wijzigingsbevoegdheid. In onderstaande tabel is aangegeven op welke wijze aan deze voorwaarden wordt voldaan.

Voorwaarde bestemmingswijziging naar Wonen	Toelichting
De oppervlakte van bij eenzelfde woning behorende als 'Wonen' aan te wijzen gronden mag niet meer dan 2.500 m ² bedragen.	De gronden die in dit wijzigingsplan als Wonen zijn bestemd hebben een oppervlak van 3.300 m ² . Omdat sprake is van een stulpboerderij kan worden afgeweken van de norm van 2.500 m ² (zie voorwaarde 5).
De diepte van een voor 'Wonen' aan te wijzen bestemmingsvlak mag niet meer bedragen dan 50 m gemeten vanaf de achtergevel van de woning.	De diepte vanaf de achtergevel van de woning tot aan de bestemmingsgrens bedraagt circa 23 meter.
Het bepaalde in artikel 26 Wonen is van overeenkomstige toepassing.	Artikel 26 Wonen is voor 2.500 m ² van het plangebied van toepassing verklaard in de regels van dit wijzigingsplan.
Elke wijziging dient in elk geval alle woonruimten binnen het betreffende bestemmingsvlak te omvatten;	De woonruimten zijn opgenomen binnen de bestemming Wonen.
Het aantal woningen binnen elk bestemmingsvlak mag niet worden vergroot, met	De stulpboerderij heeft de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - stulp'. Er wordt een

dien verstande dat uitsluitend binnen de aaneengesloten bebouwing van een boerderij met ingebouwd woongedeelte of ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - stolp', een tweede woning is toegestaan, indien zulks leidt tot instandhouding van die bebouwing en de bebouwing straatgericht wordt gesplitst, en met dien verstande dat, • onverminderd het overigens in het plan bepaalde, voor die woningen geldt, dat geen van de woningen buiten die aaneengesloten bebouwing mag worden geplaatst; • de gezamenlijke oppervlakte van bij de gesplitste stolp behorende gronden mag, in afwijking van het bepaalde onder 1, niet meer bedragen dan 3300 m².	tweede woning toegestaan binnen de stolpboerderij, waarmee wordt bijgedragen aan de instandhouding van de bebouwing.
Van de andere gronden dan de onder a bedoelde, wordt de bestemming gewijzigd in de bestemming als bedoeld in artikel 3 Agrarisch.	De gronden die in dit wijzigingsplan als Wonen zijn bestemd hebben een oppervlak van 2.500 m². De overige gronden zijn als Agrarisch bestemd. De gronden die in dit wijzigingsplan als Wonen zijn bestemd hebben een oppervlak van 3.300 m².
Het bepaalde in artikel 26 Wonen is van overeenkomstige toepassing.	Artikel 26 Wonen is voor 3.300 m² van het plangebied van toepassing verklaard in de regels van dit wijzigingsplan.
De gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken door de wijziging niet onevenredig worden aangetast.	De bestemmingswijziging naar Wonen en splitsing zal in vergelijking met het voorgaande gebruik niet leiden tot een onevenredige aantasting van aangrenzende gronden en bouwwerken. In paragraaf 4.5 is hier nader op ingegaan.
In afwijking van het bepaalde onder 3 en artikel 26, lid 26.2.2 onder j is maximaal 300 m² aan bijgebouwen toegestaan inclusief voormalige bedrijfsgebouwen met de aanduiding 'karakteristiek', 'specifieke bouwaanduiding - monument' of 'specifieke bouwaanduiding - stolp', mits vooraf vaststaat dat: • de overige voormalige bedrijfsgebouwen zonder de aanduiding 'karakteristiek', 'specifieke bouwaanduiding - monument' of 'specifieke bouwaanduiding - stolp', worden gesloopt, met uitzondering van voormalige bedrijfsgebouwen die voor hergebruik als bijgebouw in aanmerking komen; • door middel van een inrichtingsplan dient aangetoond te worden dat sprake is van een goede landschappelijke inpassing en een toename	De aanwezige bijgebouwen worden gesloopt. Voor de beide woningen is op dezelfde locatie een geclusterd bijgebouw voorzien, passend binnen de regels van vergunningvrij bouwen.

van de ruimtelijke kwaliteit van het gebied conform de richtlijnen uit de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie/ het Handboek Ontwikkelen met Ruimtelijke Kwaliteit (Provincie Noord-Holland).	
Bij wijziging wordt tegelijkertijd het bouwvlak ter plaatse verwijderd en de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - voormalige bedrijfsbebouwing' ter plaatse toegevoegd:	In dit wijzigingsplan is het bouwvlak verwijderd en is de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - voormalige bedrijfsbebouwing' binnen de woonbestemming toegevoegd.

3 **Beleid**

3.1 **Inleiding**

Dit hoofdstuk geeft een overzicht van de inhoud van het ruimtelijk relevante beleid op provinciaal en gemeentelijk schaalniveau. Dit beleid vormt het kader waarbinnen de nieuwe ontwikkeling plaats dienen te vinden.

3.2 **Rijksbeleid**

3.2.1 *Ladder voor duurzame verstedelijking*

In artikel 3.1.6, lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is voorgeschreven dat indien bij een bestemmingsplan 'een nieuwe stedelijke ontwikkeling' mogelijk wordt gemaakt, in de toelichting van het bestemmingsplan een verantwoording daarvan moet plaatsvinden. Per 1 juli 2017 is het Bro op enkele onderdelen gewijzigd.

Artikel 3.1.6, lid 2 Bro luidt:

“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.”

Betekenis voor het project

Met onderhavig wijzigingsplan is uitsluitend sprake van een gebruikswijziging. Er worden geen extra bouwmogelijkheden gecreëerd. De in het plan voorziene ontwikkeling kan dan ook niet worden aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, van het Bro. Artikel 3.1.6, lid 2 Bro is daarom niet van toepassing. De Ladder voor duurzame verstedelijking hoeft niet te worden doorlopen.

3.3 **Provinciaal beleid**

3.3.1 *Omgevingsvisie Noord-Holland 2050 en Omgevingsverordening NH2020*

Op 19 november 2018 hebben de Provinciale Staten van Noord-Holland de Omgevingsvisie NH2050 vastgesteld. Hierin staat de visie op de fysieke leefomgeving beschreven. De Omgevingsvisie vervangt de Structuurvisie Noord-Holland 2040, het Provinciaal Verkeers- en Vervoerplan, het Provinciaal Milieubeleidsplan 2015-2018 en de Agenda Groen. De leidende hoofddambitie 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. De provincie wil dat de kwalitatieve en kwantitatieve vraag en aanbod van werk- en woonlocaties met elkaar in overeenstemming zijn en streeft naar behoud en versterking van de unieke kwaliteiten van de diverse landschappen en cultuurhistorie.

Het beleid van de Omgevingsvisie Noord-Holland 2050 is, voor zover het een bindende werking moet hebben, neergelegd in de Omgevingsverordening NH2020 zoals vastgesteld op 22 oktober 2020. Op 17 november is de Omgevingsverordening NH2020 in werking getreden.

Betekenis voor het project

Het plangebied maakt onderdeel uit van het werkingsgebied 'Noord-Holland Noord – Landelijk gebied'. In artikel 6.10 van de Omgevingsverordening is bepaald dat een ruimtelijk plan in dit werkingsgebied kan voorzien in een functiewijziging van een stedelijke functie naar wonen indien wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. ter plaatse van de bestaande stedelijke functie is ten minste één bedrijfswoning planologisch toegestaan;
- b. de functiewijziging naar een woonfunctie beperkt de bedrijfsvoering en de ontwikkelingsmogelijkheden van omringende agrarische bedrijven niet;
- c. de bestaande bedrijfsbebouwing op de overige gronden wordt gesloopt en aan deze gronden wordt een bestemming toegekend zonder bouw mogelijkheden.

Hierbij kan worden 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.

In het onderhavige geval is sprake van een bedrijfswoning die planologisch is toegestaan. De gebruikswijziging en splitsing leidt niet tot een belemmering van ontwikkelingsmogelijkheden van omringende agrarische bedrijven (zie paragraaf 4.5). De bestaande bedrijfsbebouwing bestaat uitsluitend uit de stolpboerderij. De stolpboerderij blijft behouden en zal ten behoeve van twee woningen in gebruik worden genomen. Het oorspronkelijke karakter van de bebouwing blijft behouden.

De voorgenomen gebruikswijziging is passend binnen de regels van de Omgevingsverordening NH2020.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Structuurvisie Opmeer 2025

In 2012 heeft de raad van Opmeer haar Structuurvisie 2025 vastgesteld. In deze structuurvisie zijn de verschillende ambities en ontwikkelingen op elkaar afgestemd en ruimtelijk vertaald. In de lintbebouwing in de gemeente worden geen nieuwe ontwikkelingen voorgestaan. Als uitzondering hierop gelden kleinschalige initiatieven in de bestaande bebouwing op basis van de wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan. Dit is ook als zodanig door vertaald naar het bestemmingsplan (zie paragraaf 1.3).

Betekenis voor het project

Het plan beoogt een wijziging van het gebruik van voormalige agrarisch bouwperceel naar wonen en splitsing van de aanwezige stolpboerderij in 2 woningen. Er wordt gebruik gemaakt van de in het bestemmingsplan opgenomen wijzigingsbevoegdheid. Het plan is hiermee passend binnen de structuurvisie.

3.5 Conclusie beleidskader

Op basis van voorgaande paragrafen wordt geconcludeerd dat de voorgenomen ontwikkeling passend is binnen de beleidskaders op Rijks-, provinciaal en gemeentelijk niveau.

4 Milieu- en omgevingsaspecten

In het kader van de ruimtelijke procedure wordt het project, in het kader van wet- en regelgeving en het kader van een goede ruimtelijke ordening, getoetst op een groot aantal milieu- en omgevingsaspecten. Hieronder is per aspect de betekenis voor het plan aangegeven.

4.1 Cultuurhistorie en archeologie

Op grond van de Erfgoedwet is iedere gemeente verplicht aandacht te besteden aan de archeologie op haar grondgebied en dit te verwerken in bestemmingsplannen en andere ruimtelijke instrumenten. In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is vastgelegd dat gemeenten rekening moeten houden met cultuurhistorie bij het opstellen van bestemmingsplannen.

Betekenis voor het project

Stolpen zijn in Noord-Holland onderdeel van het cultuurhistorisch erfgoed. Herbestemming van stolpen kan bijdragen aan het behoud van stolpen. Met het onderhavige initiatief voor het gebruik van de stomp ten behoeve van twee burgerwoningen wordt hier invulling aan gegeven.

In het geldende bestemmingsplan Landelijk Gebied Opmeer 2014 hebben de gronden van het plangebied de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3'. Bij bodemroeringen groter dan 500 m² waarbij dieper dan 0,4 meter wordt geroerd, is archeologisch onderzoek nodig. In dit wijzigingsplan is uitsluitend sprake van een gebruikswijziging, er vinden geen bodemingrepen plaats. De archeologische dubbelbestemming is overgenomen in voorliggend wijzigingsplan, waardoor de mogelijk aanwezige archeologische waarden blijvend zijn beschermd.

4.2 Bodemkwaliteit

In een bestemmingsplan of wijzigingsplan dat nieuwe functies mogelijk maakt dient de bodemgesteldheid in kaart te worden gebracht. Onderzocht moet worden of de bodem verontreinigd is en wat voor gevolgen een eventuele bodemverontreiniging heeft voor de uitvoerbaarheid van het plan. Een nieuwe bestemming mag pas worden opgenomen als is aangetoond dat de bodem geschikt is (of geschikt te maken is) voor de nieuwe bestemming. Wanneer (een deel van) de bodem in het plangebied verontreinigd is moet worden aangetoond dat het bestemmingsplan, rekening houdend met de kosten van sanering, financieel uitvoerbaar is.

Betekenis voor het project

Voor het plangebied is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd¹. Met dit onderzoek is inzicht verkregen in de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem. In de bovengrond is ter plaatse van één boring een matige verhoging aan lood aangetoond. Daarnaast zijn in de grond en in het grondwater hooguit lichte verhogingen aangetoond. De gemeten verhogingen kunnen worden toegeschreven aan verhoogde achtergrondconcentraties. In de bovengrond is zowel visueel als analytisch geen asbest aangetroffen. De gevolgde onderzoeksstrategie geeft in voldoende mate de milieuhygiënische situatie ter plaatse van de onderzoekslocatie weer. Er is derhalve geen aanleiding tot het uitvoeren van een aanvullend onderzoek.

¹ Verkennend bodemonderzoek Koningspade 22 te Hoogwoud, Grondslag BV, 7 maart 2022

4.3 Water

Een watertoets is een essentieel onderdeel van ieder ruimtelijk plan. Hierbij wordt ingegaan op onder andere de beleidsuitgangspunten van het waterschap, de huidige en de toekomstige waterhuishouding in het plangebied. De planontwikkeling kan effecten hebben op de hoeveelheid verharding en het waterschap zal het plan beoordelen op haar effecten.

Het is verplicht in beeld te brengen wat de effecten van de voorgenomen activiteit op de waterhuishouding zijn. Het gaat hier zowel om de waterkwaliteit als waterkwantiteit. Het streven is er zoveel mogelijk op gericht om water (regen-, afval- en oppervlaktewater) op een goede manier in te passen in het ontwerp.

Betekenis voor het plan

Voor gebruikswijzigingen, zoals in het onderhavige geval, geldt dat het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier geen waterschapsbelang heeft. Hiermee is bepaald dat het plan geen invloed heeft op de waterhuishouding en/of de afvalwaterketen. Verder overleg met Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier is niet nodig.

4.4 Natuur

In de natuurwetgeving worden gebiedsbescherming en soortenbescherming onderscheiden. Beide beschermingsregimes zijn van belang voor de ontwikkelingsmogelijkheden van een gebied.

Betekenis voor het project

Gebiedsbescherming

In de nabijheid van het plangebied zijn geen Natura 2000-gebieden aanwezig. Deze liggen op meer dan 10 kilometer afstand van het plangebied. Er is uitsluitend sprake van een interne verbouwing, waarbij geen sprake is van stikstofemissie. De beperkte extra verkeersbewegingen als gevolg van de extra woning, leiden gelet op de grote afstand tot Natura 2000-gebieden niet tot een verhoogde stikstofdepositie.

Het plangebied ligt ook niet in of in de nabijheid van het Natuurnetwerk Nederland en Bijzonder provinciaal landschap.

Soortenbescherming

Er is uitsluitend sprake van een gebruikswijziging. Er vinden geen activiteiten plaats die negatieve effecten op mogelijk aanwezige beschermde flora en fauna met zich mee brengen. Het uitvoeren van een (verkenning) natuuronderzoek is voor de bestemmingswijziging niet noodzakelijk.

Voor eventuele toekomstige ingrepen aan de buitenzijde van de stolpboerderij dient rekening te worden gehouden met de algemene zorgplicht uit de Wet natuurbescherming. Dat houdt in dat er niet willens en wetens schade mag worden toegebracht aan beschermde natuurwaarden.

4.5 Bedrijven en milieuzonering

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering. Onder milieuzonering verstaan we het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen anderzijds.

De doelen van milieuzonering zijn:

- Het reeds in het ruimtelijk spoor voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;

- Het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

Betekenis voor het project

De VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' geeft indicatieve afstanden tussen bedrijven/functies en woningen met betrekking tot de aanvaardbaarheid van een plan vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening.

Bedrijven

Op het adres Koningspade 17 is een voormalig agrarisch bedrijf (veehouderij) aanwezig. Momenteel worden er paarden gehouden. In de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' zijn geen richtafstanden voor een paardenhouderij opgenomen, wel voor een paardenfokkerij. Voor een paardenfokkerij geldt een richtafstand van 50 meter tot nabijgelegen woningen van derden. Het bedrijfsperceel bevindt zich op meer dan 50 meter afstand van het plangebied en staat een goed woon- en leefklimaat niet in de weg. Bedrijven in de omgeving worden bovendien niet beperkt door de voorgenomen ontwikkeling omdat in de huidige situatie al sprake is van een bedrijfswoning. Vanuit het oogpunt van milieuzonering zijn er daarom geen belemmeringen voor de uitvoerbaarheid van het plan.

Spuitzones

In en in de nabijheid van het plangebied zijn gronden met een agrarische bestemming aanwezig waarop akkerbouw en het gebruik door bestaande veehouderijbedrijven is toegestaan. Op deze gronden kunnen op grond van de bestemming gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is de drift van gewasbeschermingsmiddelen van belang. Het neerkomen van een deel van de gewasbeschermingsmiddelen door wind heeft namelijk mogelijk effect op de gezondheid van omwonenden. In dit wijzigingsplan is in overleg met de eigenaar van de agrarisch bestemde gronden een spuitvrijzone van 50 meter vastgelegd.

4.6 Verkeer en parkeren

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient een bestemmingsplan of ander ruimtelijk plan inzicht te geven in de gevolgen van de ontwikkeling op het gebied van verkeer en parkeren.

Betekenis voor het project

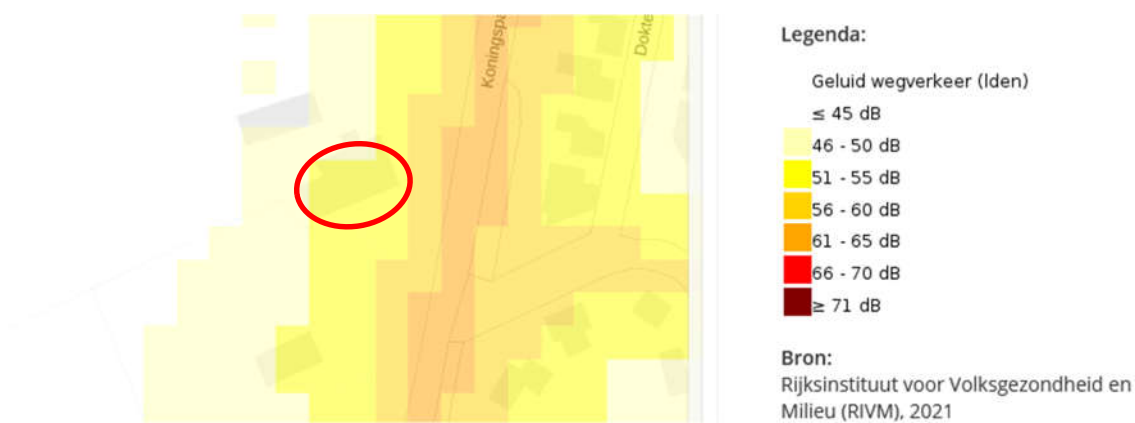
Met het toekomstig gebruik van twee woningen zal naar verwachting sprake zijn van beperkte toename van het aantal verkeersbewegingen ten opzichte van de huidige situatie. Ten opzichte van de geldende bestemming zal sprake zijn van een afname wat betreft zwaar verkeer. Op eigen terrein is voldoende ruimte voor parkeren voor de beide woningen, waarmee ruimschoots kan worden voldaan aan de gemeentelijke parkeernorm.

4.7 Geluid

In het kader van geluid is de Wet geluidhinder van toepassing. Doel van deze wet is het terugdringen van hinder als gevolg van geluid en het voorkomen van een toename van geluidhinder in de toekomst.

Betekenis voor het project

De Koningspade en andere wegen in de nabijheid hebben een maximum snelheid van 30 km/h en hebben op grond van de Wet geluidhinder geen onderzoekszone. Uit onderstaande uitsnede van de geluidkaart van Atlas Leefomgeving volgt dat sprake is van een aanvaardbare geluidbelasting.



Afbeelding 4.1: Uitsnede geluidkaart Atlas Leefomgeving (www.atlasleefomgeving.nl)

4.8 Luchtkwaliteit

Op basis van wetgeving die bekend staat onder de naam 'Wet luchtkwaliteit' kunnen ruimtelijk-economische initiatieven worden uitgevoerd als aan één of meer voorwaarden wordt voldaan:

- grenswaarden niet worden overschreden;
- de luchtkwaliteit per saldo verbetert of tenminste gelijk blijft;
- het initiatief niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit;
- het initiatief is opgenomen in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

De Wet Luchtkwaliteit maakt onderscheid tussen kleine en grote ruimtelijke projecten. Onder kleine projecten worden projecten verstaan die de luchtkwaliteit 'niet in betekende mate' verslechteren. Deze projecten worden niet meer beoordeeld op luchtkwaliteit. Ze zijn namelijk zo klein dat ze geen wezenlijke invloed hebben op de luchtkwaliteit. Draagt een klein project niet of nauwelijks bij aan luchtverontreiniging, dan is er geen belemmering voor. Het ministerie VROM heeft de definitie van 'in betekende mate' vastgelegd in het Besluit NIBM. Projecten die de concentratie NO_x, SO₂ of fijn stof met meer dan 3% van de grenswaarde verhogen, dragen in betekende mate bij aan de luchtvervuiling.

Deze 3%-grens is voor een aantal categorieën projecten in de regeling NIBM omgezet in getalsmatige grenzen, bijvoorbeeld:

- woningbouw: 1.500 woningen netto bij 1 ontsluitingsweg, 3.000 woningen bij 2 ontsluitingswegen;
- kantoorlocaties: 100.000 m² bruto vloeroppervlak bij 1 ontsluitingsweg, 200.000 m² bruto vloeroppervlak bij 2 ontsluitingswegen.

Betekenis voor het project

Op grond van het bovenstaande wordt geconcludeerd dat sprake is van een klein project welke niet of nauwelijks bijdraagt aan de luchtverontreiniging. In combinatie met de lage achtergrondwaarden in het gebied is luchtkwaliteit geen belemmering voor het voorgenoemde plan.

4.9 Externe veiligheid

Externe veiligheid heeft betrekking op de gevaren die mensen lopen als gevolg van aanwezigheid in de directe omgeving van een ongeval waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken. Er kan onderscheid worden gemaakt tussen:

- bedrijven waar gevaarlijke stoffen worden bewaard en/of bewerkt;
- transportroutes (wegen, waterwegen, spoorwegen) waarlangs gevaarlijke stoffen worden vervoerd;
- ondergrondse buisleidingen voor het transport van gevaarlijke stoffen.

De aan deze activiteiten verbonden risico's moeten tot een aanvaardbaar niveau beperkt blijven. Het wettelijk kader voor risicobedrijven is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi). Voor LPG-tankstations geldt voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen tevens de circulaire effectafstanden externe veiligheid LPG-tankstations.

Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen, spoorwegen waterwegen is het wettelijk kader vastgelegd het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en de Regeling Basisnet. De normen voor ondergrondse buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen zijn vastgelegd in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb).

Betekenis voor het project

De website www.atlasleefomgeving.nl geeft in de directe omgeving van het plangebied geen inrichtingen aan die van invloed zijn op de voorgenomen ontwikkeling. Ook zijn er geen transportroutes van gevaarlijke stoffen aanwezig in de omgeving van het plangebied. Wel ligt er langs de Koningspade een hogedruk gasleiding. In dit kader zal de Veiligheidsregio om advies worden gevraagd in verband met een mogelijke toename van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Vanuit het oogpunt van externe veiligheid zijn er, onder voorbehoud van een positief advies van de Veiligheidsregio, geen belemmeringen voor de uitvoerbaarheid van het initiatief.

4.10 M.e.r.-beoordeling

Op grond van de Wet milieubeheer is het verplicht ten aanzien van plannen, gevallen, activiteiten en besluiten die (mogelijk) grote gevolgen kunnen hebben voor het milieu, een procedure voor milieueffectrapportage (m.e.r.) te doorlopen. De m.e.r. is bedoeld om milieubelangen meer expliciet af te wegen bij het opstellen van plannen en het uitvoeren van projecten.

Het Besluit m.e.r. en de Wet milieubeheer zijn per 7 juli 2017 gewijzigd. Gemeenten zijn thans verplicht om voor m.e.r.-(beoordelings)plichtige activiteiten een expliciet besluit te nemen over het al dan niet opstellen van een milieueffectrapport (Mer).

Betekenis voor het project

In het Besluit milieueffectrapportage zijn m.e.r.-(beoordelings)plichtige activiteiten en indicatieve drempelwaarden opgenomen. In dit geval is uitsluitende sprake van een gebruikswijziging. Er is geen sprake van een stedelijk ontwikkelingsproject. Het is daarnaast uitgesloten dat belangrijke negatieve milieugevolgen zullen optreden. Er hoeft derhalve geen m.e.r. beoordelingsprocedure te worden gevolgd. Terzijde wordt opgemerkt dat uit de voorgaande beoordeling van de verschillende milieuaspecten, zoals hiervoor beschreven, de conclusie volgt dat geen belangrijke negatieve milieugevolgen zullen optreden, wordt bevestigd.

4.11 Conclusie milieu- en omgevingsaspecten

De effecten van de voorgenomen ontwikkeling op de in dit hoofdstuk genoemde milieu- en omgevingsfactoren vormen geen belemmering voor de uitvoering van het wijzigingsplan.

5 Juridische planbeschrijving

5.1 Algemeen

In het kader van artikel 3.6 lid 1a van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is in het bestemmingsplan 'Landelijk Gebied Opmeer 2014' bepaald dat een agrarische bestemming kan worden gewijzigd in een woonbestemming. Met het voorliggende wijzigingsplan wordt gebruik gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid ten behoeve van een bestemmingswijziging naar 'Wonen – Stolp'.

Krachtens artikel 3.6, lid 3 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) maken de regels van dit wijzigingsplan deel uit van het bestemmingsplan. Dit wijzigingsplan moet dus worden gelezen in combinatie met het bestemmingsplan 'Landelijk Gebied Opmeer 2014'. Derhalve is in deze wijziging naast de bestemmingsregels, alleen de naam waaronder het plan kan worden aangehaald vastgelegd. Voor de inleidende regels, de algemene regels en de overgangsregels wordt verwezen naar het bestemmingsplan. Wel zijn in het wijzigingsplan de begrippen 'plan', 'bestemmingsplan' en 'wijzigingsplan' gedefinieerd.

Het juridisch bindende deel van het wijzigingsplan bestaat uit de verbeelding en de planregels. De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van deze gronden, regels omtrent de toegelaten bebouwing en regelingen betreffende het gebruik van op te richten bouwwerken. De verbeelding heeft een ondersteunende rol voor toepassing van de regels alsmede de functie van visualisering van de bestemmingen. De toelichting heeft geen bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij de onderbouwing van het plan en voor de uitleg van bepaalde bestemmingen en regels. In dit hoofdstuk wordt inzicht gegeven in de wijze waarop de gewenste ruimtelijke en functionele ontwikkeling van het plangebied juridisch is vertaald.

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de systematiek en leeswijzer bij de verbeelding en regels en de handhaafbaarheid.

5.2 Planregels

In dit wijzigingsplan komen de volgende bestemmingen voor:

- Agrarisch
- Wonen
- Waarde – Archeologie 3 (dubbelbestemming)

De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, regels omtrent de toegelaten bebouwing en regelingen betreffende het gebruik van op te richten bouwwerken. De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken. Per hoofdstuk zullen de diverse regels artikelsgewijs worden besproken.

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

- Artikel 1: Begrippen

Zoals in paragraaf 5.1 is toegelicht zijn in artikel 1 'Begrippen' enkel de begrippen 'plan', 'bestemmingsplan' en 'wijzigingsplan' gedefinieerd.

- Artikel 2: Wijze van meten

Voor de wijze van meten is verwezen naar de regels uit het bestemmingsplan en de herziening.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

- Artikel 3: Agrarisch

Een deel van de gronden van het plangebied zijn als 'Agrarisch' bestemd. De reden is dat in de wijzigingsbevoegdheid is opgenomen dat het oppervlak van de bestemming 'Wonen' niet groter mag zijn dan 3.300 m². In dit artikel zijn de regels uit artikel 3 van het bestemmingsplan 'Landelijk Gebied Opmeer 2014' onverkort van toepassing verklaard.

- Artikel 4: Wonen

De stolpboerderij en het bijbehorende erf met erfbouwing krijgt in dit wijzigingsplan de bestemming 'Wonen'. Het oppervlak van deze bestemming bedraagt 3.300 m². In dit artikel zijn de regels uit artikel 26 van het bestemmingsplan 'Landelijk Gebied Opmeer 2014' onverkort van toepassing verklaard.

- Artikel 5: Waarde – Archeologie 5 (dubbelbestemming)

Op het plangebied ligt deels de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3' ter bescherming van mogelijk in de ondergrond aanwezige archeologische waarden. In dit artikel zijn de regels uit artikel 33 van het bestemmingsplan 'Landelijk Gebied Opmeer 2014' onverkort van toepassing verklaard.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

In aanvulling op de bestemmingsregels geven de algemene regels bepalingen die voor het totale plangebied gelden. Voor dit wijzigingsplan geldt dat de algemene regels van het bestemmingsplan van toepassing zijn.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Dit hoofdstuk bevat de laatste bepalingen van de bestemmingsregels; het overgangsrecht (artikel 6) en de slotregel (artikel 7).

6 Financiële uitvoerbaarheid

Ingevolge artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient er in het kader van het wijzigingsplan een onderzoek te worden gedaan naar de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de financiële haalbaarheid van het plan. De maatschappelijke aspecten worden in hoofdstuk 7 toegelicht.

In artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is voorgeschreven dat de gemeenteraad een exploitatieplan vaststelt voor de gronden waarop een bouwplan is voorgenomen. In het onderhavige geval is geen sprake van een bouwplan conform de definitie uit het Bro en is het vaststellen van een exploitatieplan niet nodig. In het Bro is aangegeven dat bij een gebruikswijziging dat voor andere doeleinden in gebruik of ingericht was, pas sprake is van een bouwplan als ten minste 10 woningen worden gerealiseerd. In het onderhavige geval is slechts sprake van een gebruikswijziging en neemt het aantal woningen met één toe.

De plankosten worden gedragen door de initiatiefnemer. Hetzelfde geldt voor eventuele kosten als gevolg van planschade. Hiervoor zal een overeenkomst tussen initiatiefnemer en de gemeente worden gesloten. Om deze reden is een exploitatieplan niet nodig. De financiële uitvoerbaarheid van het plan is voldoende gewaarborgd.

7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.1 Participatie en resultaten vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro

Bewoners van woningen in de directe omgeving zijn over het planvoornemen geïnformeerd. Hier zijn geen bezwaren uit naar voren gekomen.

Overeenkomstig het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.1) is bij de voorbereiding van het wijzigingsplan vooroverleg gevoerd met de besturen van de instanties die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan betrokken zijn.

7.2 Procedure

In artikel 3.9a Wet ruimtelijke ordening is bepaald dat op de procedure voor wijziging van het bestemmingsplan afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing is. Dit houdt in dat de uitgebreide totstandkomingsprocedure wordt gevolgd, ook wel de uniforme openbare voorbereidingsprocedure genoemd.

Na het wettelijk vooroverleg (zie voorgaande paragraaf) is het ontwerp wijzigingsplan ter inzage gelegd. Gedurende de terinzagelegging heeft eenieder de mogelijkheid gehad een zienswijze op het ontwerp wijzigingsplan naar voren te brengen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

Het besluit tot vaststelling treedt in werking met ingang van de dag na verloop van de beroepstermijn. Tegen de vaststelling van een wijzigingsplan staat rechtstreeks beroep open bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.