

Wijzigingsplan
Spanbroekerweg 221 te Spanbroek
Gemeente Opmeer
Vastgesteld



Wijzigingsplan

Spanbroekerweg 221 te Spanbroek

Gemeente Opmeer
Vastgesteld

Rapportnummer:	P01156 / P08774
IMRO-nummer:	NL.IMRO.0432.Spanbroekerweg221-VA01
Datum:	17 januari 2019
Contactpersoon:	TAAMS Makelaars en Taxateurs De heer Taams
Projectteam BRO:	Piet Zuidhof, Marloes Timmers
Concept:	november 2018
Voorontwerp:	--
Ontwerp:	december 2018
Vaststelling:	januari 2019
Bron foto kaft:	Funda
Beknopte inhoud:	Wijziging van bedrijfswoning naar burgerwoning

BRO
Vestiging Amsterdam
Rhijnspoorplein 38
1018 TX Amsterdam
T +31 (0)205061999
E info@bro.nl

Toelichting

Inhoudsopgave	pagina
1. INLEIDING	2
1.1 Aanleiding	2
1.2 Begrenzing plangebied	2
1.3 Vigerend bestemmingsplan	4
1.4 Leeswijzer	5
2. PLANBESCHRIJVING	6
3. RIJKS- EN PROVINCIAAL BELEID	7
3.1 Rijksbeleid	7
3.2 Provinciaal beleid	8
3.3 Gemeentelijk beleid	10
4. MILIEUHYGIENISCHE EN PLANOLOGISCHE VERANTWOORDING	13
4.1 M.e.r.-plicht	13
4.2 Archeologie en cultuurhistorie	13
4.3 Flora en fauna	14
4.4 Waterparagraaf	15
4.5 Bodem	16
4.6 Akoestiek (wegverkeerslawaaï)	16
4.7 Bedrijven en milieuzonering	17
4.6 Luchtkwaliteit	18
4.7 Externe veiligheid	18
4.8 Verkeer en parkeren	20
5. UITVOERBAARHEID	22
5.1 Financiële uitvoerbaarheid	22
5.2 Maatschappelijk	22

1. INLEIDING

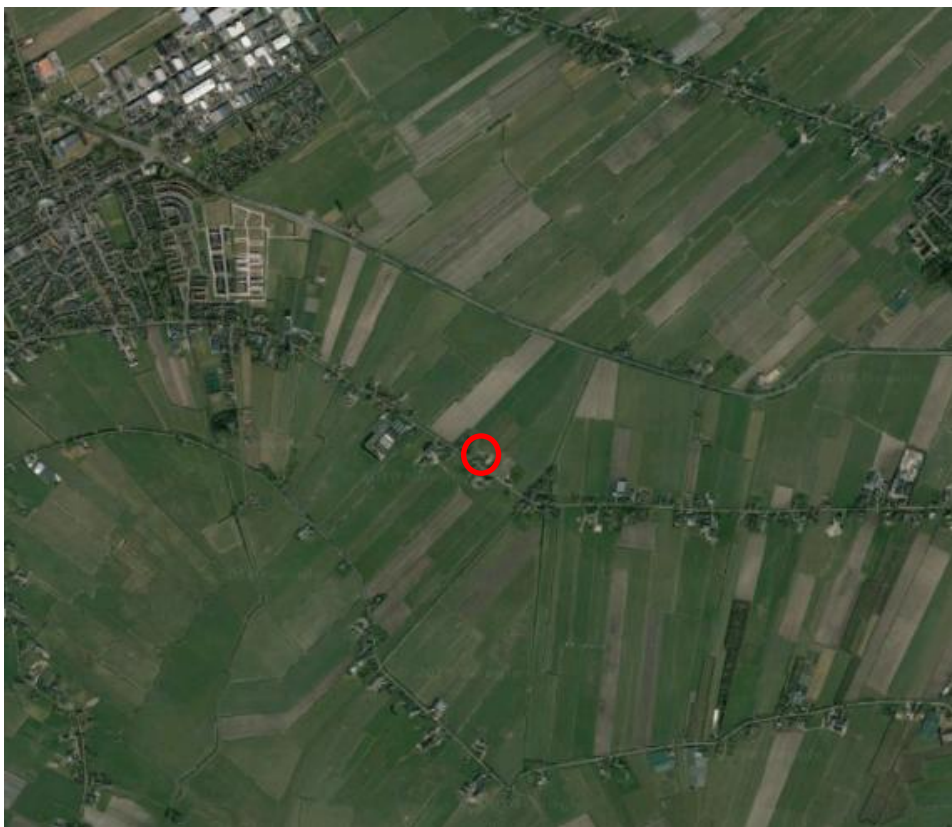
1.1 Aanleiding

De eigenaar van het perceel Spanbroekerweg 221 te Spanbroek wil de voormalige agrarische dienstwoning omzetten naar een burgerwoning. Conform het bestemmingsplan 'Landelijk Gebied Opmeer' van de gemeente Opmeer is het bewonen van een agrarische bedrijfswoning door iemand die niet werkzaam is op het agrarisch bedrijf strijdig gebruik. Om de woning te kunnen gebruiken als burgerwoning is een wijziging van het bestemmingsplan noodzakelijk.

Op basis van een in het bestemmingsplan opgenomen wijzigingsbevoegdheid (artikel 3.8.4, lid a) kan het gebruik van de woning gewijzigd worden. Het opstellen van een wijzigingsplan is daarom noodzakelijk. De gemeente wil medewerking verlenen aan het verzoek. Onderhavige ruimtelijke onderbouwing is opgesteld om de planologische aanvaarbaarheid te onderbouwen van dit initiatief.

1.2 Begrenzing plangebied

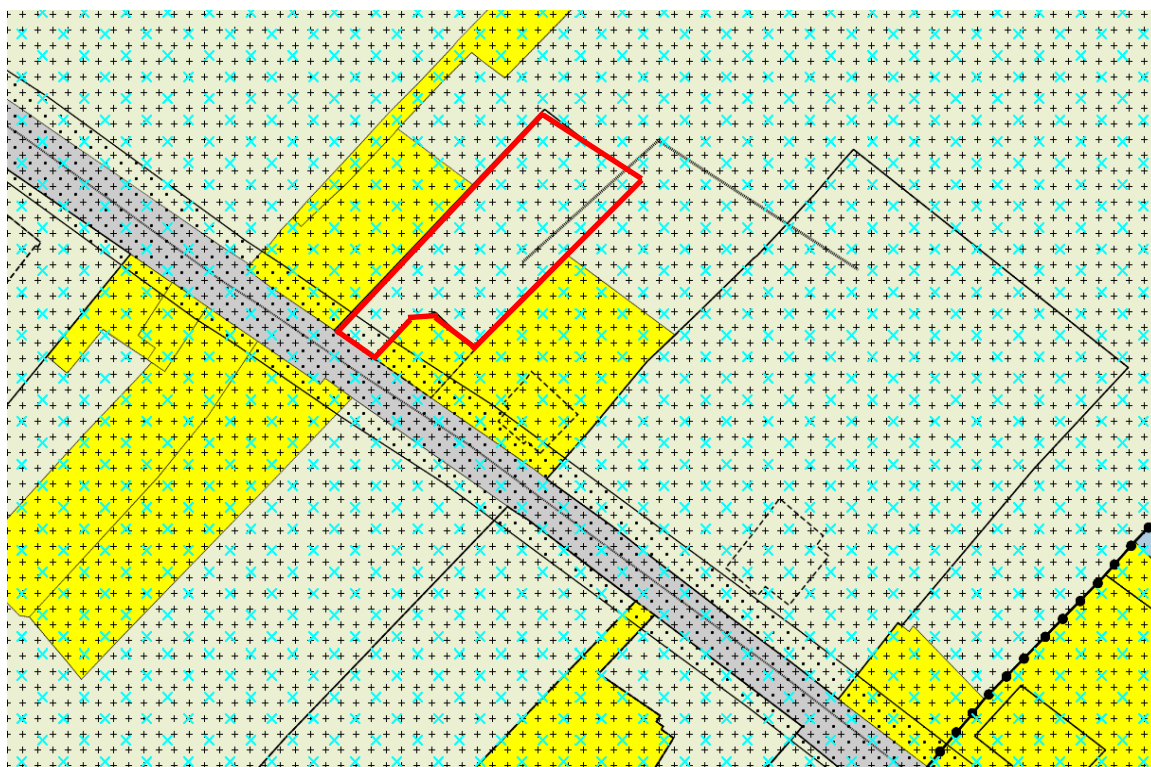
Spanbroekerweg 221 ligt ten oosten van de kern Spanbroek (zie figuur 1.1) in het buitengebied van gemeente Opmeer. Het plangebied staat kadastraal bekend als gemeente Opmeer, sectie X met perceelnummer 419. Voor de exacte begrenzing wordt verwezen naar de verbeelding behorende bij deze locatie.



Figuur 1.1: (Globale) ligging plangebied

1.3 Vigerend bestemmingsplan

De woning heeft (evenals het agrarisch bedrijf aan de Spanbroekerweg 227 verderop in de straat) de bestemming 'Agrarisch' met bouwvlak in het bestemmingsplan 'Landelijk gebied Opmeer 2014' (vastgesteld 5 november 2015) (zie figuur 1.2). Tevens geldt de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie'. Middels een relatieteken op de verbeelding is de woning aan de Spanbroekerweg 221 gekoppeld aan Spanbroekerweg 227. Echter is in de regels niets opgenomen over de betekenis van het relatieteken. In zoverre worden dus geen gevolgen aan deze aanduiding verbonden. De wijzigingsbevoegdheid (artikel 3.8.4, lid a) uit het bestemmingsplan kan derhalve worden toegepast voor het perceel Spanbroekerweg 221 zonder dat dit gevolgen heeft voor het perceel aan de Spanbroekerweg 227. In paragraaf 3.3 wordt verder ingegaan op het vigerend bestemmingsplan en wordt het initiatief getoetst aan de voorwaarden. Onderliggend document betreft de ruimtelijke onderbouwing waarmee de procedure kan worden doorlopen tot wijziging van de bestemming naar 'Wonen'.



Figuur 1.2: Vigerend bestemmingsplan Spanbroekerweg 221 (Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

Recent is door de gemeenteraad van gemeente Opmeer het paraplubestemmingsplan 'Parkeren' op 20 september 2018 vastgesteld. Eind 2014 is de Woningwet gewijzigd waarbij is bepaald dat een groot deel van de bouwverordening op 1 juli 2018 van rechtswege is vervallen. Om de parkeerregeling te borgen is het paraplubestemmingsplan opgesteld. De parkeerregeling welke is opgenomen in dit plan, geldt voor alle bestemmingsplannen en daardoor ook voor dit wijzigingsplan Spanbroekerweg 221 te Spanbroek.

1.4 Leeswijzer

De onderbouwing bestaat uit zes hoofdstukken: 1) een inleiding, 2) beschrijving van het plan 3) een beleidstoets, 4) een verantwoording op de milieutechnische aspecten en een verantwoording ten aanzien van eventueel aanwezige waarden, 5) juridische toelichting en tot slot 6) de uitvoerbaarheid.

2. PLANBESCHRIJVING

De dienstwoning aan de Spanbroekerweg 221 maakte onderdeel uit van een voormalige agrarische bedrijfslocatie aan de Spanbroekerweg 227. De dienstwoning is eind jaren '80 aan de huidige eigenaar verkocht. Op figuur 2.1 is een foto de bestaande situatie opgenomen. Aan de bedrijfswoning is een garage gebouwd. Achter de bedrijfswoning is een tuin en weilandje aanwezig. Het voorerf bij de woning is groen ingericht (zie figuur 2.1)



Figuur 2.1: Voormalige dienstwoning aan de Spanbroekerweg 221 (Bron: Funda.nl)

De eigenaar van de woning is op leeftijd en wil de woning verkopen. Hierdoor is een wijziging van de bestemming 'Agrarisch' naar 'Wonen' noodzakelijk, omdat er geen agrarische functies meer uitgeoefend worden op de locatie. Met deze wijziging is het mogelijk om de woning te verkopen. Deze ruimtelijke onderbouwing voorziet uitsluitend in een functiewijziging, er zijn geen bouwwerkzaamheden voorzien. De huidige situatie blijft gehandhaafd.

3. RIJKS- EN PROVINCIAAL BELEID

3.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 heeft de Rijksoverheid de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. In deze Structuurvisie staan de plannen voor ruimte en mobiliteit op nationaal niveau. Overheden, burgers en bedrijven krijgen de ruimte om deze door te vertalen en zelf oplossingen te creëren. Het Rijk richt zich met name op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van de nationale belangen.

Voor wat betreft het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid zet het Rijk zich in voor een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland. In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte worden drie hoofddoelen genoemd om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

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

Doorwerking plangebied

Het wijzigen van een bedrijfswoning naar een burgerwoning heeft geen nationaal belang en het rijksbeleid vormt dan ook geen belemmering voor de voorgestane ontwikkeling.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) (2011)

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) geeft richtlijnen voor de inhoud van bestemmingsplannen voor zover het gaat om ruimtelijke ontwikkelingen van nationaal belang. Deze vorm van normstelling sluit aan op de vroegere pkb's met concrete beleidsbeslissingen en beslissingen van wettelijk belang die ook van betekenis waren voor de lagere overheden. Het besluit (eerste tranche) is vastgesteld op 22 augustus 2011 en is op 30 december 2011 in werking getreden. In 2012 en 2016 zijn enkele wijzigingen in werking getreden.

In de SVIR is vastgesteld dat voor een beperkt aantal onderwerpen de bevoegdheid om algemene regels te stellen zou moeten worden ingezet door de Rijksoverheid. Het gaat onder meer om de volgende nationale belangen: Rijkswaardwegen, Project Mainportontwikkeling Rotterdam, Kustfundament, Grote Rivieren, Waddenzee en waddengebied, Defensie, Ecologische Hoofdstructuur, Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, Hoofdwegen en hoofdspoorwegen, elektriciteitsvoorziening, Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, Primaire waterkeringen buiten het kustfundament en IJsselmeergebied. In het SVIR wordt bepaald welke kaderstellende uitspra-

ken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Het Barro bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken.

De normering uit het Barro werkt zoveel mogelijk direct door op het niveau van de lokale besluitvorming. Bij besluitvorming over bestemmingsplannen moeten de regels worden gerespecteerd. Het merendeel van de regels legt beperkingen op, daarin is een gradatie te onderkennen. Deze zijn geformuleerd als een 'ja-mits', een 'ja, voor zover', een 'nee-tenzij', een 'nee-als' of een stringente 'nee' bepaling.

Doorwerking plangebied

Met dit initiatief worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt waarbij nationale belangen gemoeid zijn. Het Barro heeft dan ook geen invloed op dit plan.

Ladder voor duurzame verstedelijking

Per 1 juli 2017 treedt de nieuwe Ladder in werking. Hierin wordt de tekst van de Ladder teruggebracht naar de essentie, namelijk de noodzaak om aan te geven dat de voorgenomen nieuwe stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte plus een motivering indien de stedelijke ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd. Concreet betekent dit dat onderzoek naar het *actuele* en *regionale* aspect van de behoefte en Trede 3 komt te vervallen. Daarnaast wordt de mogelijkheid geboden om de laddertoets 'door te schuiven' naar een uitwerkings- of wijzigingsplan, mits dit voorafgaand is bepaald door het bevoegd gezag.

Doorwerking plangebied

Met onderhavig plan wordt geen stedelijke ontwikkeling mogelijk gemaakt, zoals gedefinieerd in artikel 1.1.1, lid 1, sub i, van het Besluit ruimtelijke ordening. De Ladder voor duurzame verstedelijking hoeft niet doorlopen te worden.

3.2 Provinciaal beleid

Structuurvisie Noord-Holland 2040

In de "Structuurvisie 2040: Kwaliteit door veelzijdigheid", die op 21 juni 2010 door Provinciale Staten is vastgesteld, geeft de provincie aan welke belangen een rol spelen bij de ruimtelijke ordening in Noord-Holland. In 2015 is de Structuurvisie voor het laatst bijgewerkt. De provincie Noord-Holland zet de komende dertig jaar in op compacte, hoogwaardige en bereikbare steden omringd door aantrekkelijk recreatief groen.

Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient rekening gehouden te worden met de ruimtelijke kwaliteit, duurzaam ruimtegebruik en klimaatbestendigheid. De provincie wil steden optimaal benutten, landschappen openhouden en ruimte bieden aan economie en woningbouw.

Doorwerking plangebied

In de structuurvisie is het gebied gelegen binnen het 'oud zeeleilandschap' en is aangewezen als Bestaand Bebouwd Gebied (BBG). De provincie helpt gemeenten bij het optimaliseren van het gebruik van bestaand bebouwd gebied (voorheen 'rode contour'). Uitgangspunt is om stedelijke functies zoveel mogelijk te realiseren binnen het Bestaand Bebouwd Gebied (BBG). In dit geval wordt geen nieuwe woningen en/of bebouwing gerealiseerd, maar wordt de bestaande functie geoptimaliseerd. De voormalige dienstwoning wordt omgezet naar burgerwoning, waardoor de feitelijke situatie juridisch-planologisch in overeenstemming is gebracht.

Een belangrijk onderdeel van de provinciale groenstructuur is het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Dit netwerk bestaat voor een groot deel uit reeds bestaande natuurgebieden en grote wateren. Daarnaast worden nieuwe natuurgebieden gerealiseerd. Een groot deel van het NNN is ook onderdeel van Natura 2000, het Europese natuurnetwerk. Het ontwikkelen van de natuurnetwerken maakt dat de levensgemeenschappen van soorten groter en robuuster worden. Het wijzigen van de bestemming aan de Spanbroekerweg 221 zal de mogelijkheden binnen het gebied niet beperken. Het beoogde initiatief sluit aan op de provinciale structuurvisie.

Provinciale Ruimtelijke Verordening

Gelijktijdig met de Structuurvisie Noord-Holland 2040 is de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie (PRVS) vastgesteld. Op 1 november 2010 is de verordening in werking getreden. In de tussentijd is de Verordening een aantal keren op onderdelen aangepast. Op 23 april 2018 is de laatste geconsolideerde versie van de Verordening met deze wijzigingen vastgesteld. De verordening schrijft voor waaraan de inhoud van (gemeentelijke) bestemmingsplannen, projectbesluiten en beheersverordeningen moeten voldoen. De PRV geeft onder meer invulling aan het provinciale beleid om onnodige verstedelijking in het landelijk gebied tegen te gaan en meer in het bijzonder het provinciale bedrijfs-terreinenbeleid op het punt van planning, locaties en regionale afstemming van bedrijven, dienstverlening en kantoren.

Doorwerking plangebied

Het plangebied ligt in het bestaand stedelijk gebied. Als bestaand stedelijk gebied wordt de bestaande of de bij een geldend bestemmingsplan toegelaten woon- of bedrijfsbebouwing. Volgens de definitie van bestaand stedelijk gebied kan het voorliggende gebied daartoe worden gerekend. Er is sprake van een bestaande dienstwoning in de bestemming 'Agrarisch'. Deze bestemming dient te worden gewijzigd naar 'Wonen'. Er vinden geen verdere bouwwerkzaamheden plaats, enkel de juridisch-planologische functie wordt omgezet. De aanduiding van Bestaand Bebouwd Gebied uit de structuurvisie komt overeen met die vanuit de provinciale Verordening. De wijziging van een bestaande bedrijfswoning naar burgerwoning voldoet aan de voorwaarden uit de provinciale Verordening.

3.3 Gemeentelijk beleid

Bestemmingsplan 'Landelijk Gebied Opmeer 2014'

Op 5 november 2015 heeft de gemeenteraad van Opmeer het bestemmingsplan Landelijk Gebied Opmeer 2014 vastgesteld. De locatie Spanbroekerweg 221 heeft (evenals het gekoppelde agrarisch bedrijf aan de Spanbroekerweg 227) de bestemming 'Agrarisch' met bouwvlak in het bestemmingsplan 'Landelijk gebied Opmeer 2014' (vastgesteld 5 november 2015) (zie figuur 1.2). Tevens geldt de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' Middels een relatieteken op de verbeelding is de woning aan de Spanbroekerweg 221 gekoppeld aan Spanbroekerweg 227. Echter is in de regels niets opgenomen over het relatieteken. In zoverre worden dus geen gevolgen aan deze aanduiding verbonden.

Het bestemmingsplan beschikt over de wijzigingsbevoegdheid in artikel 3.8.4 'Niet-agrarische bestemmingen in voormalig agrarisch bouwvlak'. *'Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, indien is komen vast te staan dat in een bouwvlak op gronden als bedoeld in lid 3.1, het agrarisch bedrijf niet meer is gevestigd, de bestemming binnen dat bouwvlak te wijzigen in één van de hierna genoemde bestemmingen, met inachtneming van de daarbij aangegeven bepalingen.'*

Niet kan worden afgeleid dat het gehele bouwvlak van bestemming moet worden gewijzigd. Er wordt enkel aangegeven dat de bestemming 'binnen een bouwvlak' kan worden gewijzigd.

In de voorwaarden waaronder een wijzigingsbevoegdheid kan worden toegepast wordt dit bevestigd. Hierin wordt namelijk gesproken over 'aan te wijzen gronden' en het gaat niet per definitie over het gehele bouwvlak (dus ook Spanbroekerweg 227). Er staat voorts dat elke wijziging in elk geval alle



Figuur 3.1: Vigerend bestemmingsplan Spanbroekerweg 221 (Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

woonruimten binnen het betreffende bouwvlak dient te omvatten. Deze voorwaarde laat dus ruimte over voor het niet-wijzigen van de bestemming van een gedeelte van het bouwvlak. De wijzigingsbevoegdheid (artikel 3.8.4, lid a) uit het bestemmingsplan dient dus alleen toegepast te worden voor het perceel Spanbroekerweg 221, zonder dat dit gevolgen heeft voor het perceel aan de Spanbroekerweg 227.

Hierna zijn de wijzigingsregels van het bestemmingsplan 'Landelijk Gebied Opmeer 2014' opgenomen, welke zien op onderhavige bestemmingswijziging:

3.8.4 Niet-agrarische bestemmingen in voormalig agrarisch bouwvlak

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, indien is komen vast te staan dat in een bouwvlak op gronden als bedoeld in lid 3.1, het agrarisch bedrijf niet meer is gevestigd, de bestemming binnen dat bouwvlak te wijzigen in één van de hierna genoemde bestemmingen, met inachtneming van de daarbij aangegeven bepalingen.

Wijziging naar de bestemming als bedoeld in artikel 26 Wonen met inachtneming van de volgende bepalingen:

1. de oppervlakte van bij eenzelfde woning behorende als 'Wonen' aan te wijzen gronden mag niet meer dan 2500 m² bedragen.

De oppervlakte van het bestemmingsvlak 'Wonen' bedraagt minder dan 2.500 m² in de toekomstige situatie, waardoor voldaan wordt aan deze voorwaarde.

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;

De diepte van het bestemmingsvlak 'Wonen' bedraagt minder dan 50 meter gemeten vanaf de achtergevel van de woning in de toekomstige situatie, waardoor voldaan wordt aan deze voorwaarde.

3. het bepaalde in artikel 26 Wonen is van overeenkomstige toepassing;

Met onderhavig initiatief wordt voldaan aan de regels uit artikel 26 'Wonen'.

4. elke wijziging dient in elk geval alle woonruimten binnen het betreffende bouwvlak te omvatten;

Elke wijziging omvat in elk geval alle woonruimten binnen het betreffende bouwvlak.

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,
 - i. onverminderd het overigens in het plan bepaalde, voor die woningen geldt, dat geen van de woningen buiten die aaneengesloten bebouwing mag worden geplaatst;
 - ii. de gezamenlijke oppervlakte van bij de gesplitste stolp behorende gronden mag, in afwijking van het bepaalde onder 1, niet meer bedragen dan 3300 m²;

Er is en blijft sprake van één wooneenheid ter plaatse van Spanbroekerweg 221. Er is geen sprake van een stolp, deze voorwaarden zijn niet van toepassing.

6. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken door de wijziging niet onevenredig worden aangetast;

In hoofdstuk 4 wordt nader gemotiveerd dat de gebruiksmogelijkheden van 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:
 - i. 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;
 - ii. 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);

Deze voorwaarde is niet van toepassing op Spanbroekerweg 221 te Spanbroek.

8. bij wijziging wordt tegelijkertijd het bouwvlak ter plaatse verwijderd en de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - voormalige bedrijfsbebouwing' ter plaatse toegevoegd.

Op de verbeelding behorende bij een op te stellen wijzigingsplan dient de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – voormalige bedrijfsbebouwing' te worden toegevoegd.

Geconcludeerd wordt dat met onderhavige ontwikkeling voldaan wordt aan de voorwaarden zoals gesteld in de wijzigingsbevoegdheid in artikel 3.8.4, lid a van het bestemmingsplan 'Landelijk Gebied Opmeer 2014'. De wijziging van 'Agrarisch' naar 'Wonen' kan doorgang vinden voor Spanbroekerweg 221 te Spanbroek.

4. MILIEUHYGIENISCHE EN PLANOLOGISCHE VERANTWOOR- DING

4.1 M.e.r.-plicht

Een ruimtelijke ontwikkeling kan leiden tot een m.e.r.(beoordelings)-plicht. Of een m.e.r.-procedure of m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is, hangt af van het feit of de ontwikkeling (activiteit) is opgenomen in lijst C en D van het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.). Per 7 juli 2017 is een wijziging van het Besluit m.e.r. in werking getreden. Wanneer de voorgenomen de ontwikkeling (activiteit) is opgenomen in lijst C en D van het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.) moet getoetst worden of er sprake is van nadelige milieugevolgen en moet wanneer hier sprake van is een vormvrij m.e.r.-beoordelingsbesluit genomen worden.

Doorwerking plangebied

De bouw van woningen valt onder categorie D 11.2 van het Besluit m.e.r. (stedelijk ontwikkelingsproject). Het is echter de vraag of de voorgenomen ontwikkeling kan worden beschouwd als een stedelijk ontwikkelingsproject. Volgens de Raad van State (201609536/1/A1) is het antwoord op de vraag of er sprake is van een (wijziging van een) stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van het Besluit milieueffectrapportage, afhankelijk van de concrete omstandigheden van het geval, waarbij onder meer aspecten als aard en omvang van de voorziene wijzigingen van de stedelijke ontwikkeling een rol spelen.

De concrete omstandigheden in dit geval zijn de herbestemming van een agrarische bestemming waarin reeds een bestaande bedrijfswoning aanwezig is naar 'Wonen' ten behoeve van een burgerwoning, in een bebouwingslint dat overwegend is getransformeerd naar een woongebied. Daar komt bij dat er naast deze wooneenheden geen andere voorzieningen worden aangelegd. Voorts ligt de locatie niet in of nabij een beschermd natuurgebied. Dit maakt dat de functiewijziging in het plangebied niet kan worden aangemerkt als een stedelijk ontwikkelingstraject in de zin van categorie 11.2 van het Besluit milieueffectrapportage. Derhalve is het niet noodzakelijk een (vormvrije) m.e.r.-beoordeling uit te voeren.

4.2 Archeologie en cultuurhistorie

De Erfgoedwet is per 1 juli 2016 ingegaan. Deze wet bundelt bestaande wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed en archeologie in Nederland. Bovendien zijn aan de Erfgoedwet een aantal nieuwe bepalingen toegevoegd. In een ruimtelijke onderbouwing dient een beschrijving te worden opgenomen hoe met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden.

Het is met deze wet verplicht om de facetten historische (steden)bouwkunde en historische geografie mee te nemen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren. Het beleid van de provincie Noord-Holland sluit aan op het nationale beleid voor de archeologische monumentenzorg. De provincie richt zich op de bescherming van objecten en de bescherming, benutting en ontwikkeling van structuren en ensembles van een grotere schaal.

Doorwerking plangebied

Het plangebied is gelegen in een gebied met een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3' Dit betekent wanneer meer dan 500 m² oppervlak aan bodem wordt geroerd en/of niet dieper dan 40 cm onder maaiveld bouwwerkzaamheden plaatsvinden, dan is archeologisch onderzoek noodzakelijk. Er zijn geen bouwwerkzaamheden voorzien. Er wordt geen nieuwe grond geroerd, waardoor eventueel aanwezige waarden niet geschaad worden. De bodemingrepen op het gedeelte waar de nieuwbouw plaatsvindt, gaan niet dieper gaan dan de reeds verstoorde diepte vanwege de huidige fundering/bouwring. Het initiatief valt hiermee onder de vrijstellingsgrens. Een verkennend archeologisch onderzoek wordt niet noodzakelijk geacht.

Doordat enkel een juridisch-planologische wijziging wordt doorgevoerd van 'Agrarisch' naar 'Wonen' heeft het initiatief ook geen invloed op de cultuurhistorische waarden in de omgeving.

4.3 Flora en fauna

De bescherming van de natuur is per 1 januari 2017 in Nederland vastgelegd in de Wet natuurbescherming (Wnb). Deze wet vormt voor wat betreft soortenbescherming en gebiedsbescherming een uitwerking van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. Omtrent houtopstanden is de voormalige nationale Boswet eveneens in de Wet natuurbescherming opgenomen. Daarnaast vindt beleidsmatige gebiedsbescherming plaats door middel van het Natuurnetwerk Nederland (NNN), de voormalige Ecologische Hoofdstructuur (EHS).

Gebiedsbescherming

Het plangebied is niet gelegen binnen de grenzen van een gebied dat aangewezen is als Natura 2000-gebied. Het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied, "Markermeer & IJmeer", bevindt zich op circa 8 kilometer afstand ten westen van het plangebied. Mede gezien de afstand tot het plangebied zijn externe effecten uitgesloten. In vergelijking met de toekomstige situatie is sprake van een positieve invloed op externe effecten zoals licht en geluid, doordat de mogelijkheid tot het beginnen van een agrarisch bedrijf ter plaatse wordt herbestemd. Er is reeds een bedrijfswoning aanwezig. De herbestemming naar burgerwoning voorziet niet in een significante toename van stikstofdepositie op een Natura 2000-gebied.

Soortenbescherming

Om de voorgenomen ontwikkeling te realiseren zijn geen bouwwerkzaamheden voorzien. Het woonhuis en tuin worden daarbij intensief gebruikt, waardoor vestiging van beschermde flora en fauna

wordt uitgesloten. Uitpandig zijn er geen verdere maatregelen benodigd. De voorgenomen ontwikkeling heeft dan ook geen versturende effecten op beschermde soorten. Door de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling zullen geen belangrijke of (strikt) beschermde natuurwaarden verloren gaan. Als gevolg van het plan zijn op basis van de Wet Natuurbescherming geen belemmeringen aanwezig.

Het aspect flora en fauna vormt derhalve geen belemmering voor het initiatief.

4.4 Waterparagraaf

Beleid en regelgeving

Het aspect water is van groot belang binnen de ruimtelijke ordening. Door verstandig om te gaan met het water kan verdroging en wateroverlast (waaronder ook risico van overstromingen e.a.) voorkomen worden en kan ook de kwaliteit van het water hoog gehouden worden.

Daarom is het belangrijk om, waar mogelijk, te werken volgens de volgende principes:

- afkoppelen van schoon hemelwater zodat dit niet in het vuilwaterriool komt en waardoor het vuile water geconcentreerder wordt waardoor verwerking ervan beter verlopen kan;
- opvangen en vasthouden van gebiedseigen water. Dit door middel van infiltratie in de bodem in het plangebied (als dat kan) of anders infiltratie in de omgeving en/of het 'getrapt' afvoeren via opvangbekkens naar het oppervlaktewater;
- goed zorgen voor (de mogelijkheden voor) waterinfrastructuur zoals dijken langs de kust, rivieren en andere waterwegen.

Watertoets

De watertoets is een standaard overleg met het waterschap dat gevoerd moet worden wanneer de planologische situatie op een locatie wijzigt. Het is geen technische toets maar een proces dat de initiatiefnemer van een ruimtelijk plan en de waterbeheerder met elkaar in gesprek brengt in een zo vroeg mogelijk stadium. In de waterparagraaf worden de watertoets en de uitkomsten van een eventueel overleg opgenomen. Voor de watertoets wordt verwezen naar de bijlagen.

Het plangebied valt binnen het beheersgebied van het Waterschap Hoogheemraadschap Hollands-Noorderkwartier' (hierna HHNK). Het Waterschap zorgt voor schoon oppervlaktewater, veilige dijken en het waterpeil in de sloten en vaarten. Het beleid van HHNK is verwoord in het Waterbeheerplan en diverse beleidsnota's. In de keur van het waterschap zijn geboden en verboden opgenomen voor de bescherming van de functionaliteit van waterlopen en waterkeringen. Met de Keur wil het waterschap de waterkwaliteit verbeteren, de doorstroming in sloten veiligstellen en de dijken sterk houden. Bij de Keur horen Keurkaarten met informatie over wateren en waterkeringen.

In de legger van het waterschap worden gegevens vastgelegd over de locatie van wateren, dijken en kunstwerken, aan welke eisen deze moeten voldoen (diepte, hoogte, sterkte etc.) en de onderhoudsverplichtingen. De legger dient als basis voor de vergunningverlening door de waterbeheerder.

Het waterschap hanteert het beleid dat bij het aanbrengen van meer dan 1.000 m² verharding in stedelijk gebied of meer dan 5.000 m² in landelijk gebied 10 % daarvan gecompenseerd moet worden in de vorm van oppervlaktewater voor waterberging. Door compensatie wordt voorkomen dat ernstige peilstijging optreedt door afstromend regenwater met wateroverlast tot gevolg.

Doorwerking plangebied

De voorgenomen ontwikkeling betreft de juridisch-planologische wijziging van het bestaande woning aan Spanbroekerweg 221. Er vinden geen bouwwerkzaamheden plaats. Er wordt geen bebouwing of verharding toegevoegd. De ontwikkeling wordt hydrologisch neutraal uitgevoerd. De woning blijft op dezelfde wijze aangesloten op het gemeentelijke rioleringsstelsel. Hemelwater en vuilwater blijven gescheiden.

Het plangebied is niet gelegen in een waterwingebied, grondwaterbeschermingsgebied of boringsvrije zone. Voort zijn in het plangebied en de directe omgeving geen leggerwatergangen aanwezig. Er hoeft dan ook geen rekening te worden gehouden met keurstroken/ onderhoudspaden van watergangen.

De voorgenomen ontwikkeling voldoet aan de eisen die gesteld worden aan de waterhuishouding. Het aspect water vormt derhalve geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.5 Bodem

In het kader van de Bro (Besluit ruimtelijke ordening) moet bij bouwwerkzaamheden of functiewijzigingen rekening gehouden worden met de bodemkwaliteit ter plaatse. Er mogen geen nieuwe gevoelige functies op een zodanig verontreinigd terrein worden gerealiseerd, dat schade is te verwachten voor de gezondheid van de gebruikers of het milieu.

Doorwerking plangebied

Het plan betreft alleen een wijziging van de bestemming van agrarisch naar wonen. Vanuit milieuhygiënisch oogpunt is er geen bezwaar voor het wijzigen van de bestemming, omdat de huidige bebouwingssituatie gehandhaafd blijft.

4.6 Akoestiek (wegverkeerslawaaï)

In de Wet geluidhinder (Wgh) is vastgesteld dat een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij de voorbereiding van de vaststelling van een bestemmingsplan of het nemen van een omgevingsvergunning indien het project een geluidsgevoelig object mogelijk maakt binnen de wettelijke geluidszone van een weg of spoorweg. Het akoestisch onderzoek moet uitwijzen of de wettelijke voorkeursgrenswaarde bij geluidsgevoelige objecten wordt overschreden en zo ja, welke maatregelen nodig zijn om aan de voorkeursgrenswaarde te voldoen.

Doorwerking plangebied

Met de voorgenomen ontwikkeling wordt geen nieuw geluidsgevoelig object toegevoegd. Er wordt alleen een functiewijziging mogelijk. Derhalve is een akoestisch onderzoek naar de geluidbelasting vanwege het wegverkeer niet noodzakelijk.

4.7 Bedrijven en milieuzonering

Bij de voorgenomen ontwikkeling dient rekening gehouden te worden met milieuzoneringen om zo doende de kwaliteit van het woon- en leefmilieu te handhaven en te bevorderen en daarnaast bedrijven voldoende zekerheid te bieden dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitvoeren. Onder milieuzonering wordt verstaan het waar nodig zorgen voor een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds bedrijven of overige milieubelastende functies en anderzijds milieugevoelige functies zoals woningen. Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' (2009).

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

De richtafstanden in de VNG-publicatie zijn afgestemd op de omgevingskwaliteit zoals die wordt nagestreefd in een rustige woonwijk of een vergelijkbaar omgevingstype (bijvoorbeeld rustig buitengebied). Het plangebied bevindt zich in het buitengebied aan een rustige weg in een gebied met een beperkte mate van functiemenging. De omgeving kan worden gekenmerkt als 'rustig buitengebied', waardoor de reguliere richtafstanden van toepassing zijn.

Doorwerking plangebied

Met de voorgenomen ontwikkeling wordt geen nieuw gevoelig object toegevoegd. Er wordt alleen een functiewijziging mogelijk gemaakt.

Op basis van het geldende bestemmingsplan ten oosten van het plangebied aan de Spanbroekerweg 227 en ten zuidoosten aan Spanbroekerweg 210 een akkerbouwbedrijf of een bestaand veehouderijbedrijf met een grondgebonden agrarische bedrijfsvoering toegestaan. Een melkveehouderij behoort tot milieucategorie 3.1 (richtafstand van 50 meter, gemengd gebied 30 meter). Een tulpenkwekerij behoort tot milieucategorie 2, waarvoor een richtafstand van 10 meter geldt in gemengd gebied. Ter plaatse van de locatie mag het buitengebied redelijkerwijs worden aangemerkt als een 'gemengd buitengebied'. Dit vanwege het feit dat in directe omgeving meerdere (agrarische) bedrijfs- en woonfuncties aanwezig zijn.

ties naast elkaar bestaan. In dergelijke gevallen mag 'een stapje terug' worden gedaan. Spanbroekerweg 221 ligt 30 meter van Spanbroekerweg 227. De afstand tussen Spanbroekerweg 221 en Spanbroekerweg 210 bedraagt 49 meter. Aan de richtafstand, voor zowel een veehouderij als een tulpenkwekerij, wordt derhalve voldaan. Tot slot wordt het perceel direct ten noorden, oosten, zuiden en westen omsloten door woonbestemmingen, waardoor Spanbroekerweg 221 nooit het maatgevende object zal zijn voor de agrarische locaties.

Er is sprake van een goede ruimtelijke ordening. Overige (agrarische) bedrijvigheid ligt op voldoende afstand van de beoogde woningen. De ligging van deze bedrijven werkt daarom eveneens niet belemmerend voor het plan. Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor de realisatie van het onderhavige plan.

4.8 Luchtkwaliteit

Hoofdpijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen staan beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5 Wm). Bij de start van een project moet onderzocht worden of het effect relevant is voor de luchtkwaliteit. Hierbij moet aannemelijk gemaakt worden, dat luchtkwaliteit 'niet in betekenende mate' aangetast wordt. Daartoe is een algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate' (Besluit NIBM) en een ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) vastgesteld waarin de uitvoeringsregels vastgelegd zijn die betrekking hebben op het begrip NIBM.

'Niet In Betekenende Mate'

De nieuwe regels maken onderscheid in projecten die wel en 'Niet In Betekenende Mate' (NIBM) bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Als een project NIBM aan de luchtkwaliteit bijdraagt, hoeft geen uitgebreid luchtonderzoek meer uitgevoerd te worden. Criteria hiervoor zijn uitgewerkt in een Besluit NIBM en een Regeling NIBM.

Doorwerking plangebied

Met dit plan wordt de wijziging van een bestaande bedrijfswoning naar een burgerwoning mogelijk gemaakt. Deze ontwikkeling valt onder de categorieën die 'Niet In Betekenende Mate' (< 1.500 woningen) bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Een onderzoek naar de kwaliteit van de lucht is daarom niet noodzakelijk. Het aspect luchtkwaliteit vormt derhalve geen belemmering voor de realisering van het onderhavige plan.

4.9 Externe veiligheid

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege handelingen met gevaarlijke stoffen. De handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en de productie, als op het transport van gevaarlijke stoffen. Uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) vloeit de verplichting voort om in ruimtelijke plannen in te gaan op de risico's in het plangebied ten gevolge van handelingen met gevaarlijke stoffen. De risico's

dienen te worden beoordeeld op twee maatstaven, te weten het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico beschrijft de kans per jaar dat een onbeschermd individu komt te overlijden door een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in risicocontouren rondom de risicobron (bedrijf, weg, spoorlijn etc.).

Groepsrisico

Het groepsrisico beschrijft de kans dat een groep van 10 of meer personen gelijktijdig komt te overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico geeft een indicatie van de maatschappelijke ontwrichting in geval van een ramp. Het groepsrisico wordt uitgedrukt in een grafiek, waarin de kans op overlijden van een bepaalde groep (bijvoorbeeld 10, 100 of 1000 personen) wordt afgezet tegen de kans daarop. Voor het groepsrisico geldt de oriëntatiewaarde als ijkpunt in de verantwoording (géén norm).

Voor elke verandering van het groepsrisico (af- of toename) in het invloedsgebied moet verantwoording worden afgelegd, over de wijze waarop de toelaatbaarheid van deze verandering in de besluitvorming is betrokken. Samen met de hoogte van het groepsrisico moeten andere kwalitatieve aspecten worden meegewogen in de beoordeling van het groepsrisico. Onder deze aspecten vallen zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid. Onderdeel van deze verantwoording is overleg met (advies vragen aan) de regionale brandweer.

(Beperkt) kwetsbare objecten

Er moet getoetst worden aan het Bevi en de richtlijnen voor vervoer gevaarlijke stoffen wanneer bij een ontwikkeling (beperkt) kwetsbare objecten worden toegestaan. (Beperkt) kwetsbare objecten zijn o.a. woningen, scholen, ziekenhuizen, hotels, restaurants¹.

Risicovolle activiteiten

In het kader van het plan moet bekeken worden of er in of in de nabijheid van het plan sprake is van risicovolle activiteiten (zoals Bevi-bedrijven, BRZO-bedrijven en transportroutes) of dat risicovolle activiteiten worden toegestaan.

Doorwerking plangebied

Met de voorgenomen wijziging van de bestaande bedrijfswoning naar een burgerwoning wordt geen nieuw kwetsbaar object mogelijk gemaakt. Er vindt dan ook geen stijging plaats in het plaatsgebonden - en/of groepsrisico. Geconcludeerd kan worden dat in het kader van de externe veiligheid geen belemmeringen aanwezig zijn.

¹ Zoals bedoeld in artikel 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen.

4.10 Verkeer en parkeren

Het toevoegen of veranderen van een functie heeft in veel gevallen een effect op het aantal verkeersbewegingen. Het is daarom van belang om te kijken welke veranderingen er op treden en of dit een effect heeft op het wegverkeer en het parkeren.

Bereikbaarheid en ontsluiting

Het wijzigen van de functie heeft geen invloed op het aantal verkeersbewegingen dat gegenereerd wordt.

Parkeren

Per woning is conform CROW-publicatie N317 *Parkeren en Verkeersgeneratie* twee parkeerplaatsen per woning benodigd. Ter plaatse van Spanbroekerweg 221 is voldoende ruimte om te voorzien in de parkeerbehoefte.

5. JURIDISCHE TOELICHTING

Het wijzigingsplan is een juridisch plan dat bindend is voor de burgers en voor de overheid. Het wijzigingsplan bestaat uit drie onderdelen:

- De toelichting (onderhavig document): de toelichting maakt juridisch ook geen onderdeel uit van het bestemmingsplan, maar heeft wel een belangrijke functie bij de weergave en onderbouwing van het plan, de ruimtelijke en milieutechnische planbeschrijving en de uitleg van bepaalde bestemmingen en regels.
- De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing, regelingen betreffende het gebruik van aanwezige en/of op te richten bouwwerken. Voor de regels geldt dat wordt aangesloten bij de regels uit het geldende bestemmingsplan 'Landelijk Gebied Opmeer 2014', dat op 5 november 2015 is vastgesteld.
- De verbeelding heeft een ondersteunende rol voor toepassing van de regels alsmede de functie van visualisering van de bestemmingen. Op de verbeelding worden de bestemmingen weergegeven, met daarbij de harde randvoorwaarden. De verbeelding vormt samen met de regels het voor de burgers bindende deel van het bestemmingsplan. Op de verbeelding behorende bij dit wijzigingsplan wordt de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – voormalige bedrijfsbebouwing' toegevoegd.

6. UITVOERBAARHEID

6.1 Financiële uitvoerbaarheid

De kosten die gemaakt worden bij de uitvoering van de ontwikkeling zijn voor rekening van de initiatiefnemer. De ontwikkeling heeft voor de gemeente geen negatieve financiële gevolgen. De ontwikkeling is hiermee financieel uitvoerbaar.

Wanneer met een omgevingsvergunning een bouwplan, zoals gedefinieerd in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening, mogelijk wordt gemaakt, dient conform artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening een exploitatieplan te worden opgesteld. Deze eis geldt niet indien het kostenverhaal anderszins is verzekerd. In onderhavig geval is *geen* sprake van een bouwplan.

De uitvoering van de ontwikkeling is in handen van een particulier. Met deze partij heeft de gemeente een planschadeovereenkomst gesloten. Op deze manier is het kostenverhaal voldoende vastgelegd en kan de vaststelling van een exploitatieplan achterwege blijven.

6.2 Maatschappelijk

Het besluit tot wijziging van de bestemming op de Spanbroekerweg 221 te Spanbroek is ingevolge artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening gedurende zes weken ter visie gelegd, waarbij gelegenheid is geboden tot het indienen van zienswijzen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

Het wijzigingsplan is vervolgens vastgesteld door het college van de gemeente Opmeer. Er is geen beroep ingesteld, waarna het wijzigingsplan onherroepelijk is geworden.

