

Woning Bosweg 46a, 't Zand (gemeente Schagen)

Ruimtelijke onderbouwing



Catch Legal, 21 december 2023 (aanvulling 8 mei 2024 en 21 juni 2024)

Inhoudsopgave

1. Inleiding	3
2. Project beschrijving	3
2.1 Huidige situatie	3
2.2 Nieuwe situatie	3
3. Bestemmingsplannen	4
3.1 Bestemmingsplannen	4
3.1.1 Bestemmingsplan 'Buitengebied Zijpe'	4
3.1.2 Bestemmingsplan 'Parkeren'	4
3.1.3 Paraplu-Omgevingsplan, 1 ^e tranche	4
3.2 Afwijken bestemmingsplan	5
4. Beleidskader	5
4.1 Rijksbeleid	5
4.1.1. Nationale Omgevingsvisie (NOVI)	5
4.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)	5
4.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking	5
4.1.4 Nationaal Waterprogramma 2022-2027	5
4.2 Provinciaal beleid	6
4.2.1 Omgevingsvisie NH 2050	6
4.2.2 Omgevingsverordening NH2020	6
4.3 Gemeentelijk beleid	6
4.3.1 Beleid voor veiligheid, vergunningverlening, toezicht en handhaving Schagen 2019-2022	6
4.3.2 Omgevingsvisie	6
5. Ruimtelijke kwaliteit	6
5.1 Stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing	7
5.2 Milieuhinder & woon- en leefklimaat	7
5.2.1 Geur	7
5.2.2 Milieuzonering	7
5.2.3 Woon- en leefklimaat	7
5.2.4 Spuitzones	8
5.3 Ecologie	11
5.4 Luchtkwaliteit	11
5.5 Verkeer en parkeren	11
5.6 Archeologie	12
5.7 Water en bodem	12
5.8 Externe veiligheid	12
5.9 Uitvoerbaarheid	12
5.9.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid en participatie	12
5.9.2 Economische uitvoerbaarheid	12
6. Conclusie	12

1. Inleiding

■■■■■ (bestuurder van ■■■■■ hierna: initiatiefnemer) is eigenaar van het perceel aan de Bosweg 46a in 't Zand (hierna: het perceel). Initiatiefnemer wenst op deze locatie de bedrijfswoning om te zetten naar een woning die bewoond kan worden door derden.

2. Project beschrijving

2.1 Huidige situatie

Op het perceel Bosweg 46a in 't Zand is een bedrijfswoning aanwezig. Deze bedrijfswoning hoort bij het perceel Bosweg 46b in 't Zand. Het perceel Bosweg 46b is ook in eigendom van initiatiefnemer. Op het perceel Bosweg 46b zijn verschillende loodsen en kassen aanwezig. Deze worden gedeeltelijk verhuurd aan het bedrijf Dümme Orange. Zie figuur 1 hieronder en **bijlage 1** voor de huidige situatie.



Figuur 1: Situatie percelen Bosweg 46a en Bosweg 46b. Bron: ruimtelijkeplannen.nl

2.2 Nieuwe situatie

De voorgenomen ontwikkeling ziet op het omzetten van de bedrijfswoning (inclusief de tuin) naar een woning die ook bewoond kan worden door derden. Zie figuur 2 hieronder en **bijlage 1** voor de nieuwe situatie.



Figuur 2: Nieuwe situatie perceel Bosweg 46a

3. Bestemmingsplannen

3.1 Bestemmingsplannen

De ontwikkeling is getoetst aan de relevante bestemmingsplannen.

3.1.1 Bestemmingsplan 'Buitengebied Zijpe'

De percelen Bosweg 46a en 46b zijn allebei gelegen in het bestemmingsplan 'Buitengebied Zijpe'. Dit bestemmingsplan is op 22 april 2014 vastgesteld. De percelen Bosweg 46a en 46b hebben de enkelbestemming 'Agrarisch', de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4' en de gebiedsaanduiding 'bollenconcentratiegebied'. Verder gelden er nog de functieaanduidingen 'glastuinbouw' en 'specifieke vorm van agrarisch – handelskwekerij'.

De voorgenomen ontwikkeling is in strijd met de agrarische bestemming. Op grond van die bestemming is slechts een bedrijfswoning toegestaan. Voor het omzetten van de bedrijfswoning naar een woning die ook gebruikt kan worden door derden moet er afgeweken worden van het bestemmingsplan.

3.1.2 Bestemmingsplan 'Parkeren'

Het perceel Bosweg 46a bevindt zich ook binnen het bestemmingsplan 'Parkeren', vastgesteld op 7 november 2017. Een omgevingsvergunning wordt slechts verleend indien er op het terrein wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid. Of er sprake is van voldoende parkeergelegenheid, wordt bepaald aan de hand van het bepaalde in de 'Nota Parkeernormen Schagen 2016', met inbegrip van eventuele wijzigingen van deze nota. Op grond van de 'Nota Parkeernormen Schagen 2016' is er sprake van voldoende parkeergelegenheid bij een vrijstaande woning in het buitengebied als 2,4 parkeerplaatsen worden gerealiseerd.

Op het perceel Bosweg 46a is voldoende parkeergelegenheid aanwezig.

3.1.3 Paraplu-Omgevingsplan, 1^e tranche

Het perceel bosweg 46a bevindt zich tot slot binnen het bestemmingsplan 'Paraplu-Omgevingsplan, 1^e tranche', vastgesteld 30 juni 2020. Dit bestemmingsplan vormt geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling.

3.2 Afwijken bestemmingsplan

De voorgenomen ontwikkeling kan vergund worden door middel van artikel 2.1, eerste lid, onder a, onderdeel 3 van de Wabo). Voor de voorgenomen ontwikkeling is geen verklaring van geen bedenking (hierna: vvgb) van de gemeenteraad nodig. Voor de onderbouwing van een goede ruimtelijke ordening wordt verwezen naar hoofdstuk 5 van deze ruimtelijke onderbouwing.

4. Beleidskader

4.1 Rijksbeleid

4.1.1. Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Op 15 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) vastgesteld. De NOVI is de langetermijnvisie van het Rijk op de toekomst en de ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland.

Het uitgangspunt van de NOVI is dat besluiten over de leefomgeving niet op zichzelf, maar in samenhang met elkaar worden genomen. De rode draad door de NOVI is een geïntegreerde benadering voor besluiten. De geïntegreerde benadering van de NOVI bestaat uit de volgende vier prioriteiten:

1. *Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;*
2. *Duurzaam economisch groeipotentieel;*
3. *Sterke en gezonde steden en regio's;*
4. *Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.*

De voorgenomen ontwikkeling in lijn met de prioriteiten van de NOVI. Er worden geen nationale belangen geraakt. Het plan is niet in strijd met de NOVI.

4.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) is op 30 december 2011 in werking getreden en op 1 december 2020 gewijzigd. Het Barro bevat bepalingen over onderwerpen van nationaal belang, zoals: hoofd- en spoorwegen, buisleidingen van nationaal belang, ecologische hoofdstructuur, primaire waterkeringen buiten het kustfundament en erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde.

De voorgenomen ontwikkeling raakt bovengenoemde onderwerpen niet. De ontwikkeling is niet in strijd met het Barro.

4.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

Op 1 juli 2017 is het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) aangepast. Teneinde een zorgvuldig ruimtegebruik te stimuleren, wordt bij het mogelijk maken van een nieuwe stedelijke ontwikkeling gemotiveerd dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte.

De voorgenomen ontwikkeling is geen nieuwe stedelijke ontwikkeling. Elf woningen of minder zijn namelijk geen stedelijke ontwikkeling.¹ Daarnaast ziet de voorgenomen ontwikkeling op het veranderen van de bedrijfswoning naar een woning die ook mag worden bewoond door derden, welke geen bedrijfsmatige binding hebben met het bedrijf.

4.1.4 Nationaal Waterprogramma 2022-2027

Het Nationaal Waterprogramma is op 18 maart 2022 vastgesteld door het Rijk. Het Nationaal Waterprogramma zet de hoofdlijnen uiteen van het nationale waterbeleid en de uitvoering hiervan in de rijkswateren- en vaarwegen. Het Nationaal Waterprogramma streeft naar een schoon, veilig, en voldoende water dat klimaat adaptief en toekomstbestendig is.

¹ ABRvS 16 september 2015 ECLI:NL:RVS:2015:2921.

Met het oog op de grote vraag naar woningen en de grote druk op de schaarse ruimte in stedelijke gebieden, is het Rijk betrokken bij het opstellen van regionale verstedelijkingsstrategieën. Het Rijk zet daarbij in op integratie met klimaatadaptatie. Bij het kiezen van locaties en het maken van plannen voor bijvoorbeeld woningbouw of bedrijventerreinen, wordt rekening gehouden met de ambities voor water en klimaatadaptatie en worden de mogelijkheden voor klimaatadaptatie benut.

Het plan is niet in strijd met het Nationaal Waterprogramma. In de waterparagraaf (paragraaf 5.9) wordt verder op het onderdeel 'Water' ingegaan.

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Omgevingsvisie NH 2050

De Omgevingsvisie is op 19 november 2018 door Provinciale Staten van Noord-Holland vastgesteld. De Omgevingsvisie richt zich op langetermijnambities en –doelen van de provincie. De provincie geeft aan welke kwaliteiten zij wil koesteren en speelt daarbij in op veranderingen en transitie die tijd nodig hebben. De hoofdambitie is het zoeken naar balans tussen economische groei en leefbaarheid. De provincie streeft naar een gezonde en veilige basiskwaliteit van de leefomgeving, het faciliteren van ruimtelijke ontwikkelingen, en een klimaatneutraal Noord-Holland in 2050 gebaseerd op hernieuwbare energie. De voorgenomen ontwikkeling is in overeenstemming met de Omgevingsvisie NH 2050.

4.2.2 Omgevingsverordening NH2020

In de provinciale Omgevingsverordening NH2020 zijn regels samengevoegd op het gebied van natuur, milieu, mobiliteit, erfgoed, ruimte en water. Hierdoor is het makkelijker geworden om te zien welke regels waar gelden.

Volgens artikel 6.3 kan een ruimtelijk plan uitsluitend voorzien in een nieuwe stedelijke ontwikkeling als de ontwikkeling in overeenstemming is met de binnen de regio gemaakte schriftelijke afspraken. Zoals onder 4.1.3 uiteengezet is de voorgenomen ontwikkeling geen nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Het perceel ligt in het werkingsgebied Noord-Holland Noord landelijk gebied. Artikel 6.10 geeft de voorwaarden wanneer kleinschalige woningbouwontwikkeling in Noord-Holland Noord landelijk gebied mogelijk is. Er is alleen geen sprake van kleinschalige woningbouwontwikkeling omdat er geen sprake is van nieuwe bebouwing.

4.3 Gemeentelijk beleid

4.3.1 Beleid voor veiligheid, vergunningverlening, toezicht en handhaving Schagen 2019-2022

In het beleid voor veiligheid, vergunningverlening, toezicht en handhaving Schagen 2019-2022 is opgenomen hoe de gemeente omgaat met vergunningverlening voor activiteiten in strijd met het bestemmingsplan. De gemeente Schagen streeft ernaar te bewerkstelligen dat de planologische visie op bouwwerken en open terreinen wordt verwezenlijkt, waardoor er evenwicht bestaat tussen wonen, bedrijvigheid en recreatie.

4.3.2 Omgevingsvisie

In de omgevingsvisie van de gemeente Schagen is de visie voor de omgeving opgenomen. Speerpunt 3 luidt: 'Een gemeente die steeds inspeelt op de groeiende behoefte aan woningen die passen bij de vraag en bijdragen aan sterke kernen'. Met de voorgenomen ontwikkeling kan er ingespeeld worden op de woningbouwbehoefte aangezien de bedrijfswoning dan ook door derden bewoond kan worden.

5. Ruimtelijke kwaliteit

De voorgenomen ontwikkeling moet bijdragen aan een goede ruimtelijke ordening, in deze paragraaf wordt uiteengezet dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening ten aanzien van de voorgenomen ontwikkeling. Na inwerkingtreding van de Omgevingswet moeten ontwikkelingen voldoen aan een

evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Vooruitlopend op de Omgevingswet wordt opgemerkt dat de voorgenomen ontwikkeling ook bijdraagt aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

5.1 Stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing

Het wijzigen van het gebruik ziet niet op het veranderen van bouwwerken. Zodoende is er geen verandering in stedenbouw en architectuur. Ook verschilt het gebruik niet veel van hetgeen nu is toegestaan. Het enige dat verandert is dat de woning nu ook door derden bewoond mag worden.

5.2 Milieuhinder & woon- en leefklimaat

5.2.1 Geur

Een woning is geurgevoelig object onder de Wet geurhinder en Veehouderijen. Het bedrijf aan de Bosweg 46a houdt alleen geen vee. De rechten van het bijbehorende bedrijf worden derhalve niet aangetast en er ontstaat geen wijziging in de milieusituatie, waardoor geen nieuwe potentiële hindersituatie ontstaat.

De voormalige bedrijfswoning Bosweg 46a wordt beschermd tegen eventuele geurhinder van andere bedrijven. Dit verandert in de nieuwe situatie niet. Bestaande agrarische bedrijven waarvoor geur als hinderfactor geldt zijn op ruime (voldoende) afstand van de beoogde woning gelegen. Er wordt ruimschoots voldaan aan de afstanden zoals gesteld in de Wet geurhinder en veehouderij.

5.2.2 Milieuzonering

Bedrijven en gevoelige functies zoals woningen mogen elkaar niet op onaanvaardbare wijze belemmeren. Enerzijds moeten woningen beschermd worden tegen hinder veroorzaakt door bedrijven. Anderzijds moeten bedrijven de ruimte krijgen om hun bedrijvigheid te kunnen uitoefenen. Milieuhinder kan bestaan uit hinder in de vorm van geluid, geur, stof en gevaar.

Ten behoeve van milieuzonering is door de Vereniging Nederlandse Gemeenten (hierna: VNG) een bedrijvenlijst opgesteld, waarin bedrijven op hun milieueffecten zijn gecategoriseerd. Afhankelijk van de mate waarin de in deze lijst opgenomen bedrijven milieuhinder kunnen veroorzaken (uitgaande van de gemiddelde bedrijfssituatie), kent de lijst aan de bedrijven een categorie toe. Naarmate de milieuhinder toeneemt, loopt de categorie op van 1 tot en met 5, met bijbehorende minimale afstanden tot woongebieden. In de bijlage bij het bestemmingplan is de staat van bedrijfsactiviteiten opgenomen, deze lijst is gebaseerd op de bedrijvenlijst van de VNG.

Een woning betreft een gevoelige functie. De rechten van het bijbehorende bedrijf worden niet aangetast, zie hiervoor ook het akoestisch onderzoek in **bijlage 2**. Voor de woning Bosweg 46a in 't Zand wordt voldaan aan de geluidsnormen. Er zijn geen belemmeringen voor de bedrijfsvoering van het bedrijf aan de Bosweg 46b en er is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat op het perceel Bosweg 46a.

5.2.3 Woon- en leefklimaat

Voor het bedrijf aan de Bosweg 46b geldt milieucategorie 2. Hiervoor geldt een richtafstand van 30 meter. Het plangebied bevindt zich echter niet in een rustige woonwijk, maar binnen gemengd gebied. Daarom kan de milieucategorie met een stap worden verlaagd naar 10 meter. De afstand tot de woning en de dichtstbijzijnde bedrijfsbebouwing is meer dan 10 meter.

Het perceel Bosweg 46b wordt zoals hiervoor vermeld (gedeeltelijk) verhuurd aan het bedrijf Dümmer Orange. Doel van het bedrijf is de ontwikkeling van nieuwe variëteiten, veredeling van nieuwe rassen, met name gericht op Zantedeschia. Activiteiten spelen zich af tussen 7.00 en 18.00 uur overdag.

Op het perceel zijn een schuur, cellen en kasruimte aanwezig. Gebruik van de schuur is voor het planten in potten en kisten, oogsten van knollen uit kisten. Gebruik van de cellen is voor het drogen en opslag van Zantedeschia knollen bij de juiste temperatuur. Gebruik van kasruimte voor het kweken van planten in beschermde omgeving. Er zijn twee kassen, een grote kas achter op het perceel en een kleine kas vooraan, grenzend aan de woning aan de Bosweg 46a. Er is geen kunstlicht in de kleine kas. In een deel van de grote kas kan in de winter wel ledverlichting branden. De grote kas bevindt zich op ruim 100 meter afstand van de woning aan de Bosweg 46a. In de kassen wordt eens per jaar de grond gestoomd, wat op dat specifieke moment geluid met zich mee kan brengen. De stoom verwijdert ongedierte, ziekte- en plantenkieren.

Op het perceel vindt verder middelzwaar vrachtverkeer plaats voor afvoer van afval, aanvoer van potten en kisten en grond, alsmede het wegbrengen of ontvangen van elders gekweekte knollen. Dit gaat om twee tot vijf vrachtwagens per week.

Gelet op de activiteiten van het naburige bedrijf en het gemengde karakter van de omgeving is sprake van een goed woon- en leefklimaat. De woning op de Bosweg 46a ondervindt geen last van geluidhinder omdat de geluidproductie door werkzaamheden zeer beperkt is. Zie hiervoor ook het akoestisch onderzoek in **bijlage 2**. De woning heeft voorts geen last van lichthinder nu de kas die grenst aan de woning geen kunstlicht gebruikt.

5.2.4 Spuitzones

De voorgenomen ontwikkeling ligt aan de noordzijde en westzijde naast agrarische bestemmingen. Aan de oostzijde bevindt zich een woonbestemming en aan de zuidzijde een verkeersbestemming met daaronder een agrarische bestemming. Op de agrarische percelen is open teelt toegestaan en op de percelen aan de noordzijde en zuidzijde van de omliggende percelen vindt ook daadwerkelijk open teelt plaats. Het gaat dan alleen om bollenteelt. Wonen (door derden) is een gevoelige bestemmingen ten aanzien van agrarische bedrijven die gewasmiddelen gebruiken. Daarom moet er bij de voorgenomen ontwikkeling rekening worden gehouden met de spuitzone van de omliggende percelen.



Figuur 3: omliggende percelen plangebied noordzijde (1893), oostzijde (1111), zuidzijde (1330) en westzijde (1888); Bron: ruimtelijkeplannen.nl

De standaard richtafstand tussen een spuitzone en een gevoelig object is 50 meter. Deze afstand is gebaseerd op het uitgangspunt dat een nieuwe gevoelige functie wordt toegestaan nabij boomgaarden

en boomteeltpercelen en stamt uit juni 2004 (uitkomst van toetsing van beleid van gemeente Gelderland door de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State).

Inmiddels gelden er op grond van het activiteitenbesluit richtlijnen voor het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen. In 2004 gold de verplichting om minimaal 50% driftreducerende techniek toe te passen. Op grond van het Activiteitenbesluit milieubeheer (hierna: het Activiteitenbesluit) dient minimaal 75% driftreducerende techniek te worden toegepast. Met deze onderbouwing wordt de richtafstand verkleind naar 25 meter.

Verder geldt dat in dit geval geen sprake is van een boomgaard of bomenteelt, maar van bollenteelt van grondgebonden gewassen. Bij deze teelt wordt slechts neerwaarts gespoten, waardoor er veel minder drift vrijkomt. De afstand kan daarom nogmaals gehalveerd worden tot 12,5 meter.

Daarnaast geldt er, op grond van het Activiteitenbesluit, op percelen waar gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt een teeltvrijzone van anderhalve meter ten opzichte van oppervlaktewater. Wanneer een driftreducerende techniek van minimaal 90% wordt toegepast geldt er een teeltvrijzone van een meter.

Tot slot zal er in de nieuwe situatie een groenblijvende haag gerealiseerd zijn die de woning en tuin op het perceel Bosweg 46a afschermt van de (eventuele) drift die wordt veroorzaakt door het gebruik van gewasmiddelen, zie hiervoor ook **bijlage 1**.

Perceel noordzijde

Op het perceel aan de noordzijde met nummer 1893 (zie figuur 3) worden bollen geteeld. De bedrijfswoning wordt gescheiden van het perceel aan de noordzijde waar bollen worden geteeld door een pad en een bomenrij. Dit betreft een strook van ongeveer 13 meter breedte. Omdat er sprake is van zandgrond is het onwaarschijnlijk dat hier in de toekomst boomgaarden en boomteelt zal komen. Zandgrond bevat geen geschikte eigenschappen voor het telen van fruitbomen. De afstand tot de voorgenomen ontwikkeling is ten aanzien van de percelen aan de noordzijde meer dan 12,5 meter daarom kan worden onderbouwd dat wordt voldaan aan de richtafstand. Daarnaast biedt de aanwezige bomenrij bescherming tegen het gebruik van gewasmiddelen op het perceel waar bollenteelt plaatsvinden.



Figuur 3: situatie perceel noordzijde; Bron: google.com/maps.

Perceel oostzijde

Op het perceel aan de oostzijde met nummer 1111 (zie figuur 4) is een woning gevestigd. Binnen deze woonbestemming is gewassenteelt niet toegestaan.



Figuur 4: situatie perceel oostzijde; Bron: google.com/maps.

Perceel zuidzijde

Op het perceel aan de zuidzijde met nummer 1893 (zie figuur 5) worden bollen geteeld. De bedrijfswoning wordt van deze percelen gescheiden door de Bosweg. Dit betreft dit een strook van 12,5 meter breedte waar geen gewasbeschermingsmiddelen worden toegepast. Omdat er sprake is van zandgrond is het onwaarschijnlijk dat hier in de toekomst boomgaarden en boomteelt zal komen. Zandgrond bevat geen geschikte eigenschappen voor het telen van fruitbomen. De afstand tot de voorgenomen ontwikkeling is ten aanzien van de percelen aan de zuidzijde meer dan 12,5 meter daarom kan worden onderbouwd dat wordt voldaan aan de richtafstand.



Figuur 5: situatie perceel zuidzijde; Bron: google.com/maps.

Perceel westzijde

Op het perceel aan de westzijde met nummer 1888 (zie figuur 6) is het agrarisch bedrijf gevestigd waarbij de bedrijfswoning Bosweg 46a hoort. Het bouwvlak is volgebouwd met bedrijfsgebouwen en kassen. Op het perceel aan de oostzijde zullen geen gewasbeschermingsmiddelen worden toegepast. De erfverharding en uitrit zijn noodzakelijk in verband met een goede bedrijfsvoering en logistiek proces binnen het agrarisch bedrijf wat hier gevestigd is. Dit zal in de toekomst ook het geval zijn.



Figuur 6: situatie perceel westzijde; Bron: google.com/maps.

5.3 Ecologie

De voorgenomen ontwikkeling die in deze ruimtelijke onderbouwing centraal staat gaat uit van het toestaan van het gebruik van de bestaande (voormalige) bedrijfswoning (inclusief de tuin) op het perceel Bosweg 46a door derden. De voorgenomen ontwikkeling gaat niet gepaard met nieuwe bouw mogelijkheden of een verandering van de gebruiksintensiteit.

De voorgenomen ontwikkeling heeft daarmee geen negatieve effecten op eventueel aanwezige (beschermde) flora en fauna. Ook zijn er geen (significant) negatieve effecten te verwachten op Natura-2000 gebieden. Er hoeft geen vergunning te worden aangevraagd in het kader van de Wet natuurbescherming.

5.4 Luchtkwaliteit

Een woning waar derden in kunnen wonen zal niet leiden tot een verslechtering van de luchtkwaliteit in de omgeving, vergeleken met de huidige bedrijfswoning. Het nieuwe gebruik zal even veel verkeer genereren. Nader onderzoek naar de luchtkwaliteit is daarom niet nodig.

5.5 Verkeer en parkeren

De voorgenomen ontwikkeling zal niet meer verkeer generen dan de bedrijfswoning die is toegestaan onder de geldende bestemming. Op het perceel is daarnaast voldoende gelegenheid voor parkeren.

5.6 Archeologie

Het perceel Bosweg 46a bevat de dubbelbestemming 'Waarde Archeologie- 4'. De voorgenomen ontwikkeling gaat niet gepaard met bouw- en graafwerkzaamheden. De voorgenomen ontwikkeling ziet alleen op een wijziging in het gebruik. Bij voorbaat kan daarom worden uitgesloten dat eventueel aanwezige archeologische waarden worden aangetast.

5.7 Water en bodem

De bedrijfswoning en de bijbehorende gronden kennen reeds een woonfunctie. Dit gebruik verandert niet met het initiatief. De voorgenomen ontwikkeling leidt niet tot een groter verhard oppervlakte ten opzichte van het huidige gebruik. Er zijn ook geen problemen met de bodemkwaliteit bekend.

5.8 Externe veiligheid

Door de provincie Noord-Holland is de zogenoemde risicokaart ontwikkeld waarop verschillende gevarenrisico's zijn weergegeven. De informatie op de risicokaart betreft onder andere risico met betrekking tot ongevallen met brandbare, explosieve en giftige stoffen, grote branden of verstoring van de openbare orde. Uit de informatie van de risicokaart blijkt dat er in en in de directe omgeving van het plangebied geen gevaren aanwezig zijn. De voorgenomen ontwikkeling zorgt zelf ook niet voor veiligheidsrisico's in het kader van externe veiligheid.

5.9 Uitvoerbaarheid

5.9.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid en participatie

De ontwikkeling ligt aan de Bosweg. Aan de westzijde is het bedrijf Dümmer Orange gevestigd dat het perceel huurt van initiatiefnemer en aan de oostzijde bevindt zich een woning. Aan de noordzijde en de overzijde van de Bosweg (zuidzijde) liggen bollengronden. De bewoners van de Bosweg en overige bekende gebruikers zijn geïnformeerd over de voorgenomen ontwikkeling.

5.9.2 Economische uitvoerbaarheid

De voorgenomen ontwikkeling is een particulier initiatief. De kosten van de voorgenomen ontwikkeling zijn voor rekening van initiatiefnemer.

6. Conclusie

De voorgenomen wijziging van het gebruik van het perceel Bosweg 46a is niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening. Het leidt niet tot een intensivering van het gebruik dat is toegestaan op grond van het vigerende bestemmingsplan. Er is daarnaast sprake van een goed woon- en leefklimaat. Hiermee is voldaan aan de vereisten en kan de door initiatiefnemer gewenste toestemming worden verleend.