

Wijzigingsplan Smeetsweg 15 te Waarland

Wijzigingsplan Smeetsweg 15 te Waarland

TOELICHTING

	Status: vastgesteld 31 juli 2018 NL.IMRO.0441.WPLGHSmeetsweg15-VA01 Opgesteld door: John Dekker A&O
--	--

INHOUDSOPGAVE:

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

BLZ. 5

- 1.1 Aanleiding
- 1.2 Geldende bestemmingsplan
- 1.3 Leeswijzer

HOOFDSTUK 2 BESTAANDE EN TOEKOMSTIGE SITUATIE

BLZ. 8

- 2.1 Inleiding
- 2.2 Bestaande situatie
- 2.3 Toekomstige situatie

HOOFDSTUK 3 BELEIDSKADER

BLZ.10

- 3.1 Rijksbeleid
- 3.2 Provinciaal beleid
- 3.3 Gemeentelijk beleid

HOOFDSTUK 4 OMGEVINGSASPECTEN

BLZ. 13

- 4.1 Ecologie
- 4.2 Archeologie en cultuurhistorie
- 4.3 Water
- 4.4 Kabels en leidingen
- 4.5 Duurzaamheid
- 4.6 Verkeersaspecten
- 4.7 Milieuzonering
- 4.8 Geluid
- 4.9 Luchtkwaliteit
- 4.10 Externe veiligheid
- 4.11 Bodem
- 4.12 Vormvrije m.e.r. beoordeling

HOOFDSTUK 5 JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING

BLZ. 21

- 5.1 Algemeen
- 5.2 Planregels

HOOFDSTUK 6 UITVOERBAARHEID

BLZ. 23

- 6.1 Economische uitvoerbaarheid
- 6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

1.1 Aanleiding

Aan de Smeetsweg 15 te Waarland was tot voor kort een klein agrarisch akkerbouwbedrijf gevestigd. Sinds 2011 zijn de agrarische activiteiten beëindigd. Gelet op de aard van het perceel en de daarop gesitueerde bebouwing (een bedrijfswoning en 400 m² aan stenen schuren uit de jaren '60) en het ontbreken van bedrijfsopvolging is voortzetting van de agrarische bedrijfsvoering ter plekke niet reëel. Onlangs is de eigenaar/bewoner (voormalige agrariër) van het perceel overleden. Het gehele perceel (inclusief alle opstallen) zal daarom gekocht/in gebruik worden genomen door een zoon van de voormalige agrariër. Het beoogde particuliere woongebruik en het gebruik voor opslag door de zoon is in strijd met het geldende bestemmingsplan. De nieuwe bewoner wil het gewenste niet-agrarische gebruik planologisch daarom regelen door toepassing van de in het geldende bestemmingsplan opgenomen bevoegdheid om de bestemming te wijzigen.



ligging van het plangebied

1.2 Geldende bestemmingsplan

Volgens het geldende bestemmingsplan "Landelijk Gebied Harenkarspel" heeft het perceel Smeetsweg 15 de bestemming "Agrarisch met waarden" met een dubbelbestemming "Waarde-Archeologie - 4" en een aanduiding "bouwvlak".



Fragment verbeelding bestemmingsplan Landelijk Gebied Harenkarspel

In dit bestemmingsplan is in de artikelen 3.7 lid e een voorwaardelijke wijzigingsbevoegdheid opgenomen naar de bestemming "Wonen".

Wijzigingsbevoegdheid naar Wonen:

e. Burgemeester en Wethouders kunnen overeenkomstig de Wet ruimtelijke ordening, de bestemming wijzigen in de bestemmingen 'Tuin', 'Verkeer' en/of 'Wonen' met dien verstande dat:

1. de wijziging uitsluitend betrekking kan hebben op de voormalige agrarische bebouwing met bijbehorende erven. De overige gronden worden bestemd met bestemming 'Agrarisch met waarden' (artikel 3) zonder bouwvlak;
2. de wijziging uitsluitend mag plaatsvinden bij een volledige beëindiging van de agrarische bedrijfsactiviteiten ter plekke;
3. monumentale, cultuurhistorische en karakteristieke bebouwing behouden blijft;
4. er ten hoogste 1 woning is toegestaan, met dien verstande dat er plaats is voor de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – stolp' ten hoogste 2 woningen zijn toegestaan;

5. *voor het overige na toepassing van de wijziging de bestemmingsregels van artikel 13('Tuin'), artikel 14('Verkeer') en artikel 17('Wonen') van overeenkomstige toepassing zijn.*

1.3 Leeswijzer

Na dit hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 een toelichting gegeven op de bestaande en de gewenste situatie. De gewenste situatie is immers het belangrijkste uitgangspunt voor dit wijzigingsplan. De ontwikkeling wordt getoetst aan het geldende beleid in hoofdstuk 3. Daarbij wordt ook gekeken naar de mogelijke uitgangspunten vanuit het beleid voor dit plan. In hoofdstuk 4 vindt toetsing plaats aan de omgevingsaspecten. Hoofdstuk 5 geeft een toelichting op het juridische deel van het wijzigingsplan; de regels en ruimtelijke verbeelding. Tot slot gaat hoofdstuk 6 in op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het wijzigingsplan.

HOOFDSTUK 2

BESTAANDE EN TOEKOMSTIGE SITUATIE

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk staat een beschrijving van de bestaande en de toekomstige situatie. De bestaande situatie is de basis waarin de gewenste situatie een goede plaats moet krijgen. De toekomstige situatie is het belangrijkste vertrekpunt voor dit wijzigingsplan en de daarin opgenomen regeling.

2.2 Bestaande situatie

Het gehele agrarische perceel is 3 hectaren groot. Daarvan is een oppervlakte van 1500 m² (30 meter breed en 20 meter diep) in gebruik als agrarisch bedrijfserf/bedrijfswonen. Op het perceel staan twee aanééngebouwde stenen schuren van 10 bij 20 meter en een woonhuis met bijbehorende aangebouwde bijgebouwen. Het voorerf is verhard met betonverharding en stelconplaten. Rond de woning is een voor- en achtertuin ingericht.



2.3 Toekomstige situatie

Het is de bedoeling om de voormalige agrarische bedrijfswoning en de daarbij behorende tuin en aangebouwde bijgebouwen voor particuliere bewoning te gebruiken. De twee aanééngebouwde agrarische schuren van totaal 400 m² zijn nog in goede staat. Sloop van deze schuren zou een onevenredige kapitaalsvernietiging betekenen. De schuren zijn van zodanige beperkte aard en omvang dat zij thans niet detoneren in het omliggende landschap. Daarom is het de bedoeling om deze schuren te handhaven en te gebruiken voor uitsluitend stille opslag (milieucategorie 1). Het resterend omliggend agrarisch gebied blijft in agrarisch (onbebouwd) gebruik. Inmiddels is dit land in agrarisch gebruik genomen door derden. De voorgenomen gebruikswijzigingen kunnen planologisch mogelijk worden gemaakt met toepassing van de in het geldende bestemmingsplan opgenomen wijzigingsbevoegdheden van agrarisch bouwvlak naar gedeeltelijk agrarisch onbebouwd en gedeeltelijk bestemming wonen (geel aangeduid).



HOOFDSTUK 3 BELEIDSKADER

In dit hoofdstuk komen enkele beleidsstukken aan bod die een directe doorwerking kunnen hebben op dit wijzigingsplan. Daarbij wordt alleen in gegaan op rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid, bijvoorbeeld op het vlak van bouwmogelijkheden bij de woningen en mogelijkheden voor functies.

3.1 Rijksbeleid

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 22 november 2011 onder aanvaarding van een aantal moties door de Tweede Kamer aangenomen en is begin 2012 in werking getreden. Met de Structuurvisie zet het kabinet het roer om in het nationale ruimtelijke beleid. Om de bestuurlijke drukte te beperken brengt het Rijk de ruimtelijke ordening zo dicht mogelijk bij burgers en bedrijven, laat het meer over aan gemeenten en provincies en komen de burgers en bedrijven centraal te staan. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Dit wijzigingsplan raakt geen rijksbelangen.

Voor het bevorderen van zorgvuldig ruimtegebruik bij een stedelijke ontwikkeling, waartoe ook woningbouw wordt gerekend, bevat het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) een 'ladder' voor duurzame verstedelijking. Deze 'ladder' is een procesvereiste en gebaseerd op de zogenaamde 'SER-ladder'.

Naast de ladder voor duurzame verstedelijking, is ook een goed en bestendig ontwerp onderdeel van een gedegen afweging in de planvormende fase. In het voorliggende geval is er sprake van de herbestemming van voormalige agrarische bedrijfsgebouwen. Er is daarmee sprake van een herstructureringssituatie. Daarnaast is het aantal woningen dat planologisch wordt herbestemd niet dusdanig dat er sprake is van een plicht om de ladder voor duurzame verstedelijking te doorlopen.

Geconcludeerd wordt dat het plan passend is binnen het Rijksbeleid.

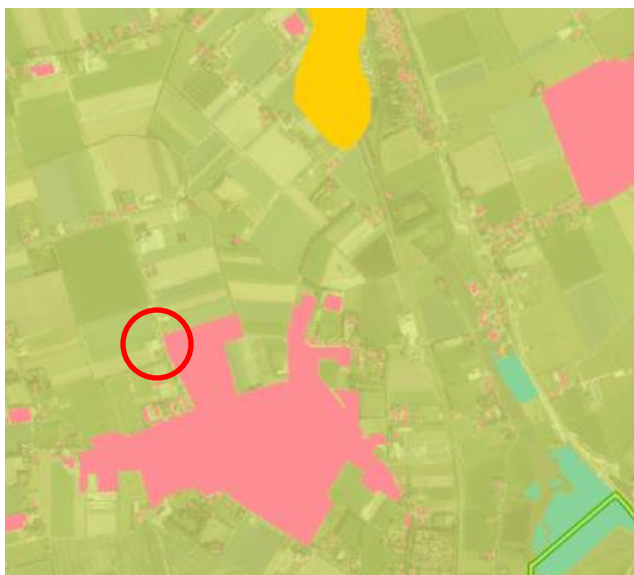
3.2 Provinciaal beleid

Op 22 juni 2010 is door Provinciale Staten van Noord-Holland de structuurvisie Noord-Holland 2040 'Kwaliteit door veelzijdigheid' vastgesteld. Op 3 november 2010 is deze in werking getreden. In de structuurvisie geeft de provincie aan welke provinciale belangen een rol spelen bij de ruimtelijke ordening in Noord-Holland. Daarmee is het een leidraad voor de manier waarop de ruimte in Noord-Holland de komende dertig jaar moet worden ontwikkeld. In het bijbehorende uitvoeringsprogramma is dit uitgewerkt in concrete activiteiten om de visie te realiseren en via de Provinciale Ruimtelijke Verordening is de doorwerking naar gemeentelijke ruimtelijke plannen geregeld. In de onderstaande afbeelding is het plangebied weergegeven op de kaart, behorende bij de structuurvisie. Uitgangspunt voor 2040 is 'kwaliteit door veelzijdigheid'. Noord-Holland moet aantrekkelijk blijven in wat het is: een diverse, internationaal concurrerende regio, in contact met het water en uitgaande van de kracht van het landschap. De structuurvisie is uitsluitend bindend voor de provincie zelf en niet voor gemeenten en burgers.

Om de provinciale belangen, die in de structuurvisie zijn gedefinieerd, door te laten werken, heeft de provincie Noord-Holland de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) opgesteld. In figuur 8 is de ligging van het plangebied weergegeven op de kaart behorende bij de PRV.



Situering van het plangebied op de structuurvisiekaart



Situering plangebied in de kaarten behorende bij de PRV

In de PRV is onder andere een regeling opgenomen voor woningbouw in het landelijk gebied. Dit is in principe niet toegestaan. Wel zijn nieuwe woningen toegestaan met toepassing van de wijzigingsbevoegdheid in het geldende bestemmingsplan. Aan het toepassen van een wijzigingsbevoegdheid is een aantal voorwaarden verbonden. Aan deze voorwaarden wordt in dit wijzigingsplan voldaan. Geconcludeerd wordt dat het plan passend is binnen het provinciaal beleid.

3.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie voormalige gemeente Harenkarspel

Voor de gehele gemeente Harenkarspel is op 15 december 2009 de 'Structuurvisie Harenkarspel' vastgesteld. In deze structuurvisie wordt naast algemeen beleid ook gebiedsgericht beleid ten aanzien van de ruimtelijke structuur beschreven. Deze structuurvisie gaat vooral in op het functionele en ruimtelijk beleid op de langere termijn. In de structuurvisie wordt met betrekking tot vrijkomende agrarische bebouwing verwezen naar de Beleidsnota agrarische bebouwing.

Beleidsnota agrarische bebouwing

Op 2 februari 2009 heeft de gemeenteraad van de voormalige gemeente Harenkarspel, nu deel van de gemeente Schagen, de beleidsnota agrarische bebouwing vastgesteld. In deze nota wordt ingegaan op het beleid ten aanzien van vrijkomende agrarische bebouwing, nevenfuncties bij agrarische bedrijven en de 'ruimte voor ruimte' regeling. De herbestemming van de agrarische bedrijfsgebouwen en het toekennen van een nieuw doelmatig gebruik, dat ruimtelijk en milieuhygiënisch passend is in de omgeving, past goed binnen het gemeentelijk beleid.

Vigerend bestemmingsplan

Het vigerend bestemmingsplan is het bestemmingsplan Landelijkgebied Harenkarspel, dat is vastgesteld op 18 december 2012. In dit bestemmingsplan heeft het plangebied de bestemming 'Agrarisch met waarden'. Deze bestemming is bedoeld voor agrarische bedrijven. Ook is er een bedrijfswoning toegestaan. In de nieuwe situatie zullen de voormalige agrarische gebouwen particulier worden gebruikt. Dit past niet binnen de bestemming 'Agrarisch' en om die reden is het voorliggende wijzigingsplan opgesteld.

Regionaal Kwalitatief Woningbouwprogramma (KWK)

De gemeenten Den Helder, Hollands Kroon, Schagen en Texel en de provincie Noord-Holland hebben overeenstemming bereikt over een Regionaal Kwalitatief Woningbouwprogramma (KWK).

Hierin staat het overzicht van woningbouwplannen voor de periode tot 2020 en de periode na 2020 in de vier gemeenten samen.

Het KWK is een analyse van de plannen dat kijkt naar de gewenste woonmilieus op de korte, middellange en lange termijn. Het programma geeft inzicht in fasering en dosering van de bouwlocaties tot 2020 en na 2020. De vier gemeenten zijn het dus eens over welke gemeente hoeveel mag bouwen en hoeveel de vier gemeenten in totaal bouwen. De provincie heeft per regio in kaart gebracht aan welk type woonmilieu tussen nu en 2040 behoefte is en die cijfers zijn verwerkt in het KWK. De meeste woningen zullen binnen bestaand bebouwd gebied gebouwd gaan worden; voor een deel zal dat buiten bestaand bebouwd gebied zijn.

Bij dit plan gaat het om de herbestemming van één woning in het buitengebied. Deze herbestemming van één woning past binnen de beleidsruimte die de gemeente Schagen heeft. In het woningbouwbeleid staat vraaggestuurd bouwen centraal. De woningen worden door de initiatiefnemer herbestemd waarbij het voornemen is dat zij zelf de woning betrekken. Er is dan ook sprake van vraaggestuurd gebruik.

Geconcludeerd wordt dat het plan passend is binnen het gemeentelijk beleid.

HOOFDSTUK 4 OMGEVINGSASPECTEN

Naast het feit dat de ontwikkelingen in het plangebied binnen het overheidsbeleid tot stand moet komen, moet ook rekening gehouden worden met de aanwezige functies in en rond het gebied. Het uitgangspunt voor het wijzigingsplan is dat er een goede omgevingssituatie ontstaat. In dit hoofdstuk zijn de randvoorwaarden, die voortvloeien uit de omgevingsaspecten, beschreven.

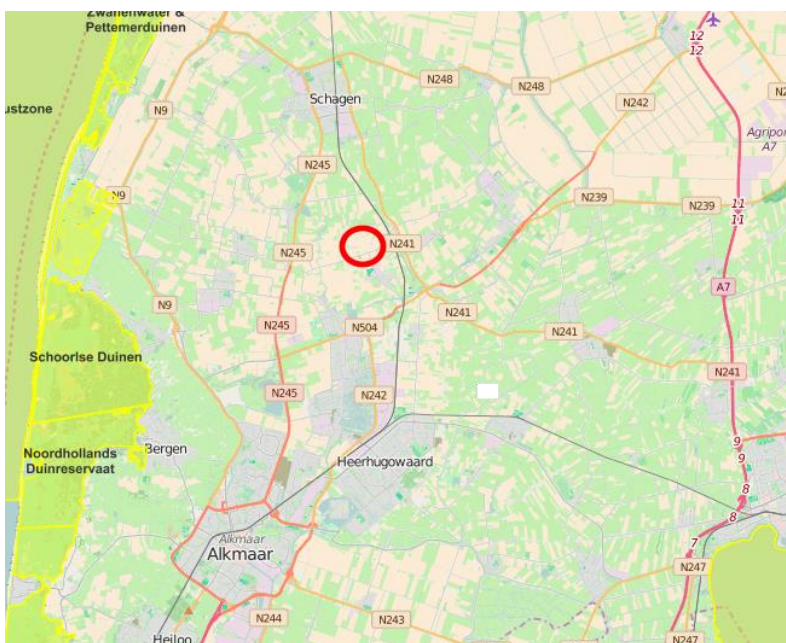
4.1 Ecologie

Bij elk ruimtelijk plan moet, met het oog op de natuurbescherming, rekening worden gehouden met de Natuurbeschermingswet en de Flora- en faunawet. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in gebiedsbescherming en soortenbescherming.

Gebiedsbescherming

Met betrekking tot de gebiedsbescherming gaat het om de bescherming van gebieden die zijn aangewezen als onderdeel van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS, beleid) en/of om gebieden die zijn aangewezen als Natura 2000-gebied (Natuurbeschermingswet).

Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied (Schoorlse Duinen) ligt op ongeveer 10 kilometer van het plangebied (zie figuur 9). De beoogde ontwikkeling vormt hiervoor dan ook geen belemmering. Meer in de nabijheid zijn enkele EHS-gebieden aangewezen, bijvoorbeeld de Boomerwaal, op meer dan 1 kilometer meter afstand (zie figuur 8). Feitelijk wijzigt de milieusituatie niet. Op het voormalige bedrijfsperceel wordt de milieusituatie zelfs beter, omdat de agrarische bedrijfsactiviteiten verdwijnen en hier één woning wordt herbestemd. Woningen en de activiteit stille opslag hebben een lagere milieubelasting dan een agrarisch bedrijf. De afstand tussen dit perceel en de EHS is bovendien ruim en tussen het plangebied en De Boomerwaal zit de spoorverbinding Schagen-Heerhugowaard. EHS-gebieden hebben bovendien geen externe werking. Vanuit provinciaal beleid hoeft daarom geen rekening te worden gehouden met de planologische bescherming van natuurwaarden.



Ligging van het perceel Smeetsweg 15 t.o.v. Natura 2000 gebied Schoorlse Duinen

Soortenbescherming

Beschermde planten en dieren (en hun verblijfsplaatsen) mogen als gevolg van een ruimtelijk plan niet verstoord worden. Voor soorten die vermeld staan op bijlage IV van de Habitatrichtlijn, zoals vleermuizen, en een aantal Rode-Lijst soorten is een zware bescherming opgenomen.

Een verkennend ecologisch onderzoek is niet nodig voor de gewenste ontwikkeling. De kans op aanwezigheid van beschermde soorten is klein. Het woonhuis met aangebouwde bijgebouwen wordt thans bewoond en zal op gelijke wijze bewoond blijven. De schuren blijven in gebruik, zij het voor opslag in plaats van agrarisch gebruik. Het gaat hierbij om een planologische functiewijziging waarbij behoud van de bestaande bebouwing het uitgangspunt is. Er worden geen sloten gegraven of gedempt. Om deze reden is er geen aanleiding om te veronderstellen dat er beschermde planten- en/of diersoorten als gevolg van de planologische functiewijziging geschaad worden. Hierdoor zijn negatieve effecten op beschermde plant en diersoorten derhalve redelijkerwijs uit te sluiten. Dit laat onverlet dat een algemene zorgplicht uit de Wet natuurbescherming geldt.

Vanuit het oogpunt van ecologie zijn er op voorhand geen belemmeringen voor de uitvoerbaarheid van het plan.

4.2 Archeologie en cultuurhistorie

Het is wettelijk verplicht om bij planologische procedures ook de aspecten archeologie en cultuurhistorie mee te wegen.

Archeologie

Het perceel ligt in een gebied met een archeologische verwachtingswaarde. Daarom heeft het gebied in het vigerende bestemmingsplan een dubbelbestemming "waarde archeologie-4" gekregen. Op grond van de archeologische dubbelbestemming mogen er geen grondroerende werkzaamheden worden verricht met een oppervlakte van meer dan 2500 m² en een diepte van 50 centimeter, tenzij op basis van archeologisch onderzoek kan worden aangetoond dat er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van archeologische waarden. Er vindt geen toevoeging aan bouwmassa plaats. Het gaat hierbij immers om een planologische gebruikswijziging. Er is daarom geen archeologisch onderzoek vereist.

Cultuurhistorie

Op de locatie zijn geen karakteristieke of cultuurhistorisch waardevolle elementen aanwezig. Vanuit het oogpunt van cultuurhistorie zijn er daarom geen belemmeringen voor de planologische gebruikswijziging.

4.3 Water

Waterkwaliteit

Het perceel Smeetsweg 15 ligt in het buitengebied en is momenteel aangesloten op een septictank. De voorgenomen gebruikswijziging is niet van invloed op de riolsituatie. De septictank blijft in gebruik.

Watercompensatie.

Er wordt, in verband met de voorgenomen bestemmingswijziging geen oppervlaktewater op of nabij het perceel gedempt. Omdat het verhard oppervlak niet toeneemt en er geen water wordt gedempt hoeft er geen compenserend water te worden gerealiseerd.

Grondwater

De gebruikswijziging gaat niet gepaard met bouwwerkzaamheden. Er wordt geen bronbemaling toegepast. Er worden geen kelders gebouwd of gesloopt en er wordt in verband met het bouwplan niet diep gegraven. De bestemmingswijziging heeft derhalve geen invloed op het grondwater.

Waterkering

Het perceel Smeetsweg 15 ligt niet in de nabijheid/invloedssfeer van een waterkering en omdat de bestemmingswijziging uitsluitend voorziet in een planologische gebruikswijziging van agrarisch naar wonen/opslag is het niet van invloed op een door het Hoogheemraadschap als zodanig aangewezen waterkering.

Vanuit het oogpunt van water mag het plan uitvoerbaar worden geacht.

4.4 Kabels en leidingen

In en rond het plangebied zijn geen kabels of leidingen aanwezig waarmee met dit wijzigingsplan rekening gehouden moet worden. Wel zijn enkele kleinere water-, riool- en gasleidingen (huisaansluitingen) aanwezig. Met de uitvoering van de plannen wordt met deze leidingen rekening gehouden. Voor het wijzigingsplan behoeven deze leidingen geen bescherming.

Vanuit het oogpunt van kabels en leidingen zijn er daarom geen belemmeringen voor de uitvoerbaarheid van het plan.

4.5 Duurzaamheid

De gemeente Schagen hecht grote waarde aan duurzaamheid. Duurzaam bouwen draait om energie-efficiency, waterbesparing en duurzaam materiaalgebruik. Het zorgt voor een comfortabel en gezond binnenklimaat, en voor een forse energiebesparing. Duurzaam bouwen verdient zich daarom in veel gevallen ruimschoots terug. Om duurzaam te bouwen kan diverse maatregelen worden gekozen. Voor de keuze van deze maatregelen kan gebruik worden gemaakt van de menukaart Duurzame woningbouw. Het plan draagt hier naar aan bij, doordat na herbestemming de bestaande gedateerde woning naar verwachting zal worden verbouwd waarbij energiebesparing en duurzaam bouwen een belangrijk uitgangspunt zal zijn.

4.6 Verkeersaspecten

Het perceel Smeetsweg 15 is met de bestaande brede inrit zelfstandig ontsloten op de Smeetsweg. De Smeetsweg is een overzichtelijke ontsluitingsweg met aan de zuidzijde een vrij liggend fietspad. Tussen het fietspad en de rijweg ligt een berm met een lage haag en een bomenrij. De bomen staan op zodanige afstand van elkaar dat het vanaf het perceel uitrijdend verkeer voldoende zicht heeft op de rijweg.



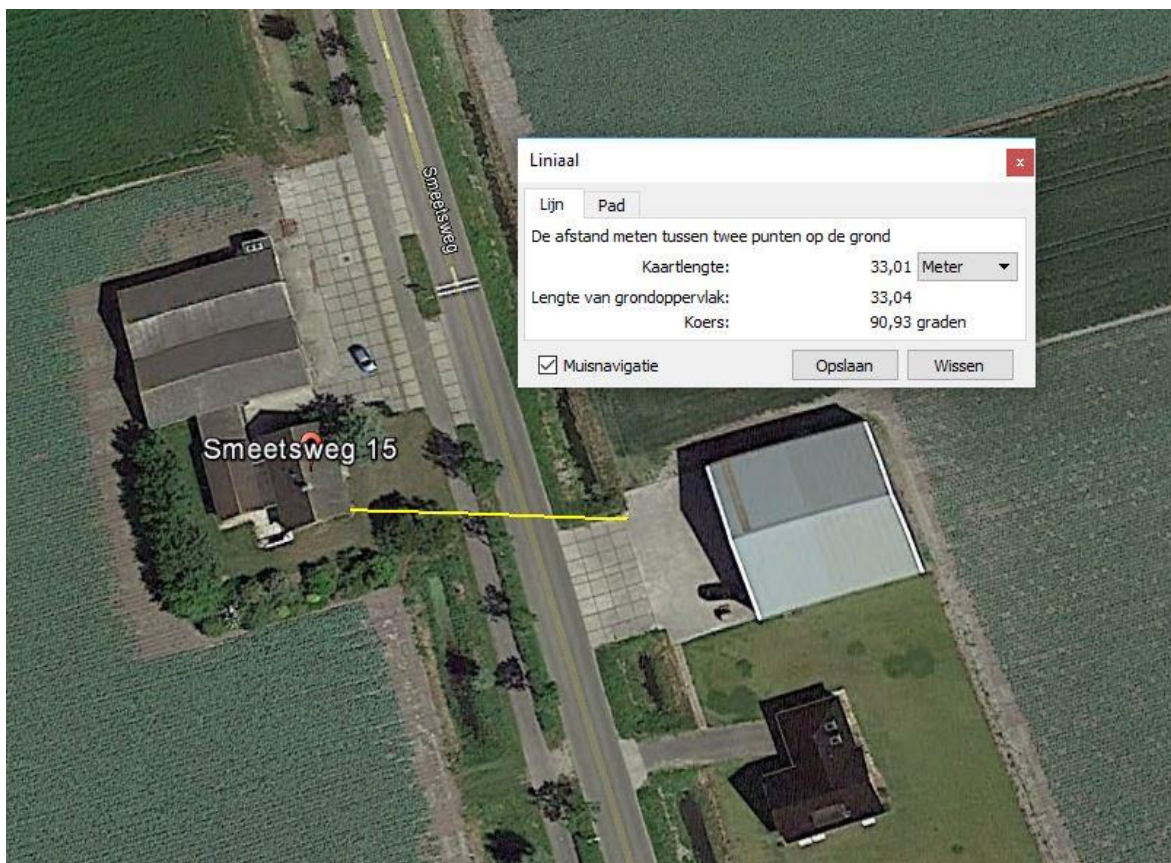
De voorgenenom gebruikswijziging van agrarisch naar wonen genereert, ten opzichte van de huidige volwaardige agrarische bestemming, geen extra parkeerbehoefte. Er is op dit moment voldoende parkeerruimte op het eigen erf van Smeetsweg 15. De aard van het verkeer zal wijzigen van agrarische naar particulier. Met andere woorden, in plaats van trekkers, vrachtwagens e.d. zullen er auto's van en naar het perceel rijden. De voorgenenom planologische gebruikswijziging is niet van negatieve invloed op de verkeerssituatie ter plekke.

4.7 Milieuzonering

Een goede ruimtelijke ordening streeft naar het bevorderen van een duurzame ruimtelijke kwaliteit in een dynamische samenleving. Een goede ruimtelijke ordening houdt ook in het voorkomen van voorzienbare hinder door milieubelastende activiteiten. Milieuzonering zorgt ervoor dat nieuwe bedrijven een passende locatie ten opzichte van woningen krijgen en dat nieuwe woningen of uitbreiding van bestaande woningen op een verantwoorde afstand bedrijven gesitueerd worden. De publicatie "Bedrijven en milieuzonering" van de VNG geeft richtafstanden waarvan gemotiveerd kan worden afgeweken. De richtafstanden hangen samen met gebiedskenmerken. Het is mogelijk om door middel van maatregelen overlast te beperken en daardoor af te wijken van de afstanden. In dat geval zal aangetoond moeten worden welke maatregelen worden genomen om de overlast te beperken. Aan de hand hiervan kan dan gemotiveerd worden afgeweken van de standaard adviesafstanden. Bij het planologisch mogelijk maken van de bouw van een particuliere woning is nagegaan of in de directe omgeving bedrijven zijn gelegen en actief zijn die vanwege de bouw van de woningen mogelijk worden beperkt in hun bedrijfsvoering. Vanwege de verschillende functies (wonen, detailhandel en horeca) die in de omgeving voorkomen kan het gebied worden gekenmerkt als een gemengd gebied.

Uitwaartse werking

De nieuwe woonfunctie beperkt de mogelijke overlast op de omgeving ten opzichte van de agrarische functie.



Inwaartse werking

Ook functies uit de omgeving kunnen invloed hebben op de nieuwe woningen in het plangebied. Het bouwplan ligt in een agrarisch gebied op een afstand van ruim 30 meter van het meest nabij gelegen agrarisch bedrijf aan de Smeetsweg 12. Gelet op de afstand van het akkerbouwbedrijf van meer 30 meter vanaf het woonhuis van Smeetsweg 15, het feit dat reeds een (agrarische) woonbestemming is toegelaten en het agrarische karakter van het gebied wordt geen milieuhinder verwacht en is het nieuwe gebruik passend in de omgeving.

Gelet op het bovenstaande kan worden geconcludeerd dat de voorgenomen gebruikswijziging, ten behoeve van het wonen vanuit de milieuzonering aanvaardbaar is en dat er na de planologische functiewijziging sprake zal blijven van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

4.8 Geluid

Het toestaan van het particuliere woongebruik van de voormalige agrarische bedrijfswoning is in het kader van de Wet geluidhinder niet relevant. Bij zowel het particuliere als het agrarische woongebruik is de wet Geluidhinder (Wgh) van toepassing. De Wgh geeft per weg een voorkeurgrenswaarde en een maximale grenswaarde. De voorkeurgrenswaarde en de maximale grenswaarde bedragen voor de Smeetsweg respectievelijk 48 en 53 dB Lden. De dichtstbijzijnde gevel van de woning ligt op 17 meter vanaf de Smeetsweg. Op deze weg geldt een snelheidsregime van maximaal 50 km/uur. De weg is voorzien van asfaltverharding. Op basis van het bovenstaande kan op voorhand worden aangenomen dat door de planologische herbestemming de geluidssituatie ter plekke niet wijzigt en daarmee niet verslechterd.

4.9 Luchtkwaliteit

In de Wet milieubeheer zijn de grenswaarden op het gebied van de luchtkwaliteit vastgelegd. Daarbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk met name de grenswaarden voor stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM₁₀) van belang. Projecten die slechts in zeer beperkte mate bijdragen aan de luchtverontreiniging, zijn op grond van het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) daarbij vrijgesteld van toetsing aan de grenswaarden. Op grond van de Regeling "Niet in betekenende mate" (luchtkwaliteitseisen) zijn (onder andere) de volgende projecten vrijgesteld van toetsing:

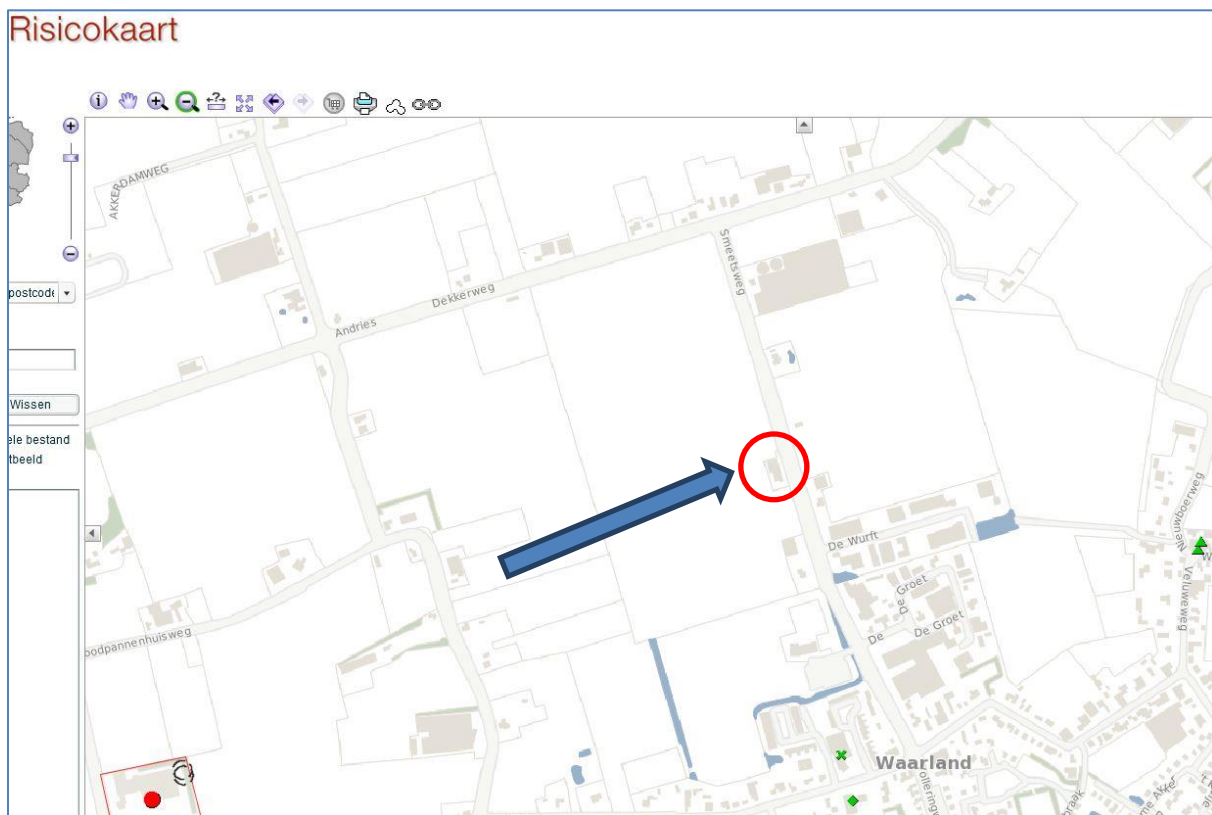
- woningbouwprojecten met minder dan 1.500 woningen;
- kantoorlocaties met een vloeroppervlak van minder dan 100.000 m²;
- projecten die minder dan 3% van de (toekomstige) grenswaarde voor stikstofdioxide of fijnstof bijdragen. Dit komt overeen met 1,2 µg/m³.

Dit wijzigingsplan voorziet in herbestemming van één voormalig agrarisch bouwperceel naar de functie wonen. Een dergelijk project draagt niet in betekenende mate bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Het plan geeft geen belemmeringen voor de luchtkwaliteit en heeft voor dit wijzigingsplan geen gevolgen.

Vanuit het oogpunt van luchtkwaliteit zijn er daarom geen belemmeringen voor de uitvoerbaarheid van het plan.

4.10 Externe veiligheid

De doelstelling van het externe veiligheidsbeleid is het realiseren van een veilige woon- en leefomgeving door het beheersen van risico's van industriële activiteiten met opslag en transport van gevaarlijke stoffen. Het beleid is er op gericht te voorkomen dat er te dicht bij gevoelige bestemmingen en kwetsbare objecten activiteiten met gevaarlijke stoffen plaatsvinden.



Fragment risicokaart provincie Noord-Holland

In de directe omgeving van Smeetsweg 15 bevinden zich geen kwetsbare objecten (groene symbolen). Het perceel Smeetsweg 15 zelf is geen kwetsbaar object. Op 1000 meter ligt de spoorlijn Den Helder - Schagen. De op circa 1400 meter afstand gelegen provinciale weg N241 is als aangemerkt als risicovolle route met betrekking tot ongevallen op land. Omdat de bovengenoemde externe risico's zich op voldoende afstand van het perceel Smeetsweg 15 bevinden kan worden geconcludeerd dat aspecten van externe veiligheid geen belemmering vormen voor de planologische wijziging van het gebruik.

4.11 Bodem

Het voornemen voorziet in een planologische wijziging van het agrarisch gebruik naar woon/bedrijfsmatig gebruik zonder bouwactiviteiten. Het aspect bodem is in deze daarom niet relevant.

4.12 Vormvrije m.e.r. beoordeling

Op 1 april 2011 is het Besluit milieueffectrapportage gewijzigd waarbij het aantal situaties waarvoor een milieueffectrapportage (m.e.r.) verplicht moet worden uitgevoerd is verminderd. Er zijn nu meer situaties waar eerst beoordeeld kan worden of een m.e.r. moet worden uitgevoerd. Het komt er op neer dat voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen op de D-lijst van het Besluit die beneden de drempelwaarden vallen een toets moet worden uitgevoerd of er belangrijke nadelige milieugevolgen zijn. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd. De voorgenomen gebruikswijziging, leidt niet tot een overschrijding van de drempelwaarde. Deze drempelwaarde wordt voor woningbouw (de aanleg wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject) bereikt wanneer het plangebied een oppervlakte van 100 ha of meer omvat, het een aaneengesloten gebied betreft voor 2000 of meer woningen, of een bedrijfsploeroppervlakte van 200.000 m². De milieueffecten van de gebruikswijziging zijn in de voorgaande paragrafen beschreven. Hieruit blijkt dat de activiteiten geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu hebben. Er is dan ook geen aanleiding voor een vervolgonderzoek in het kader van een m.e.r. of een m.e.r.-beoordeling.

In de voorgaande hoofdstukken zijn de uitgangspunten voor de ruimtelijke situatie in het plangebied aangegeven. Deze uitgangspunten zijn getoetst aan de milieu- en omgevingsaspecten en het beleid. In dit hoofdstuk worden de bestemmingen en de bijbehorende regels beschreven.

5.1 Algemeen

In het kader van artikel 3.6 lid 1a van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is in het bestemmingsplan Landelijk Gebied Harenkarspel bepaald dat delen van het plangebied van dat bestemmingsplan mogen worden gewijzigd. In het bestemmingsplan zijn kaderstellende regels gegeven waarbinnen die delen van het plangebied mogen worden gewijzigd. Met het voorliggende wijzigingsplan wordt gebruik gemaakt van de in artikel 3.7 van het bestemmingsplan opgenomen wijzigingsregels die gelden voor het betreffende perceel.

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 Harenkarspel. 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 Landelijk Gebied Harenkarspel. Wel zijn in het wijzigingsplan de begrippen 'plan', 'moederplan' 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 verbeelding vormt samen met de regels het voor de burgers bindende deel van het wijzigingsplan. 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.

5.2 Planregels

Achtereenvolgens wordt een toelichting gegeven op de inleidende regels, bestemmingsregels, algemene regels en de slotregel.

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1: Begrippen

Zoals in paragraaf 7.1 is toegelicht zijn in artikel 1 'Begrippen' enkel de begrippen 'plan', 'moederplan' en 'wijzigingsplan' gedefinieerd. Voor de overige begrippen wordt verwezen naar het moederplan Landelijk Gebied Harenkarspel. In artikel 1.4 is vastgelegd dat naast het bepaalde in het wijzigingsplan, de regels gegeven in het moederplan onverkort van toepassing zijn.

Artikel 2: Wijze van meten

Dit artikel beschrijft op welke wijze moet worden gemeten bij toepassing van de bouwregels.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3: Agrarisch met waarden

De op het plangebied van toepassing zijnde regels van de bestemming Agrarisch met waarden uit het bestemmingsplan Landelijk Gebied Harenkarspel, zijn in deze bestemming overgenomen. Het bouwvlak dat is opgenomen in dit bestemmingsplan is op de verbeelding verwijderd. Daarom zijn de regels die van toepassing zijn op, of een relatie hebben met het oorspronkelijke bouwvlak ook verwijderd.

Artikel 4: Wonen

De op het plangebied van toepassing zijnde regels van de bestemming Wonen uit het bestemmingsplan Landelijk Gebied Harenkarspel, zijn in deze bestemming overgenomen. De maximale goothoogte is, in afwijking van het bestemmingsplan Landelijk Gebied Harenkarspel, op 4 meter gezet omdat het bouwplan dat aan deze wijzigingsbevoegdheid ten grondslag ligt deze goothoogte hanteert.

Artikel 5: Waarde – Archeologie 4

Voor het gehele plangebied is de dubbelbestemming Waarde – Archeologie 4 opgenomen. Naast de andere in het plangebied voorkomende bestemmingen, zijn de gronden mede bestemd voor het behoud van de aldaar in of op de grond aanwezige archeologische waarden.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Deze artikelen bevatten algemene regels die op de bestemmingen van toepassing zijn.

Artikel 6: Anti-dubbeltelregel

Op grond van de anti-dubbeltelbepaling is bepaald dat grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing blijft (artikel 3.2.4 Bro). Deze bepaling voorkomt dat er meer kan worden gebouwd dan er wenselijk is indien een kavel wordt gesplitst en op grond daarvan een nieuw bouwperceel ontstaat. Elk bouwperceel heeft immers in principe recht op een bepaalde hoeveelheid bebouwing.

Hoofdstuk 4 Overgangsrecht en slotregel

Dit hoofdstuk bevat het overgangsrecht en de slotregel.

Artikel 7: Overgangsrecht

Het overgangsrecht is tweeledig en heeft betrekking op bouwwerken en gebruik. In dit artikel staan de overgangsregels voor bestaande bouwwerken en bestaande gebruiksactiviteiten die afwijken van het bestemmingsplan.

Artikel 8: Slotregel

Dit artikel geeft de naam van het wijzigingsplan aan.

Op grond van artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening (Wro) stelt de gemeenteraad een exploitatieplan vast voor gronden waarop een bouwplan is voorgenomen. Wat onder een bouwplan moet worden verstaan, is in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) aangegeven. Voorliggend wijzigingsplan leidt niet tot nieuwe bouwmogelijkheden en de opstelling van een grondexploitatieregeling is daarom niet aan de orde. Daar komt bij dat de exploitatie geheel in handen van en voor risico van de ontwikkelende partij zal komen te liggen. De gemeente hoeft geen risicodragende investeringen voor haar rekening te nemen.

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Onderzoek en plankosten

De kosten voor voorliggend wijzigingsplan en de daarbij behorende noodzakelijke onderzoeken worden door de aanvrager van de wijzigingsplanherziening gedragen. De kosten van de gemeente betreffen de gebruikelijke kosten voor planbegeleiding. Hiervoor worden gebruikelijke leges in rekening gebracht.

Planschade

Door het opstellen van een nieuw wijzigingsplan voor de betreffende gronden is er de kans dat door eigenaren van gronden in de directe omgeving van het plangebied bij de gemeente op grond van artikel 6.1. Wro een verzoek tot tegemoetkoming in de planschade wordt ingediend. De mogelijke kosten die samenhangen met deze tegemoetkoming in de planschade zullen door de aanvrager van het wijzigingsplan worden gedragen. Daartoe is een overeenkomst met de initiatiefnemer gesloten.

Conclusie

Op basis van deze overwegingen mag het plan economisch uitvoerbaar worden geacht. Dit betekent dat de uitvoering van het voorliggende wijzigingsplan niet door een onvoldoende economische uitvoerbaarheid wordt belemmerd.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het wijzigingsplan heeft de wettelijk vastgelegde procedure doorlopen. Er zijn gedurende de procedure geen inhoudelijke overlegreacties van instanties ingekomen. Het ontwerpwijzigingsplan, bestaande uit een toelichting, regels en een verbeelding, heeft van 31 mei 2018 tot en met 10 juli 2018 ter visie gelegen. Er zijn geen zienswijzen op het ontwerpwijzigingsplan ingediend, waarmee de maatschappelijke uitvoerbaarheid is aangetoond.

