

Gemeente Drechterland

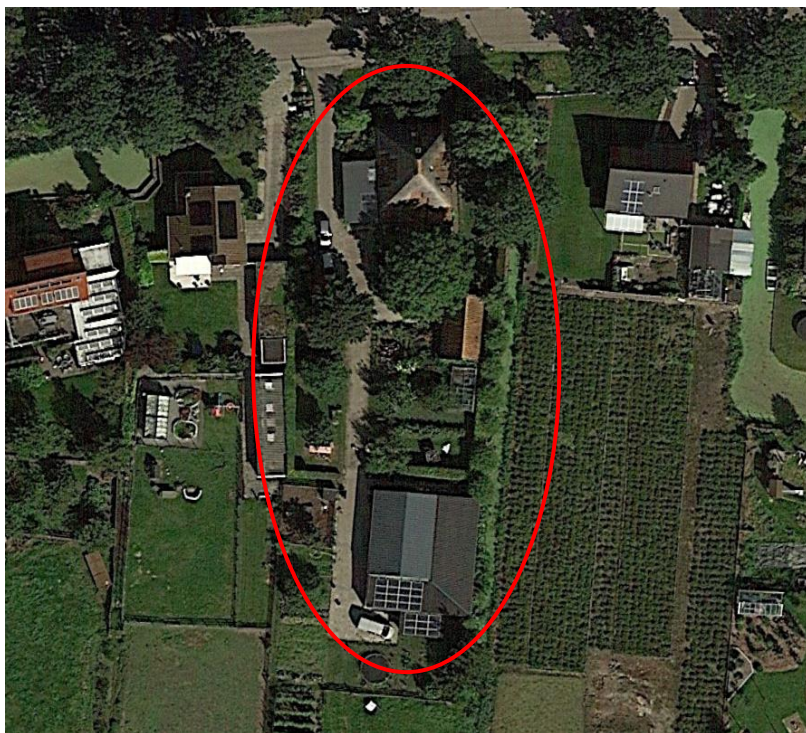
Ruimtelijke onderbouwing

ex. art. 2.12 Wabo

t. b. v. een omgevingsvergunning voor een afwijking van het
bestemmingsplan

Project:

Zorgboerderij 't Radje, Westerbuurt 9, Venhuizen



ir. H. van Brederode bi bnSP

Tigris 12

1186 JA Amstelveen

SBA-reg.nr. 1.950290.005

14 november 2023

Inhoud

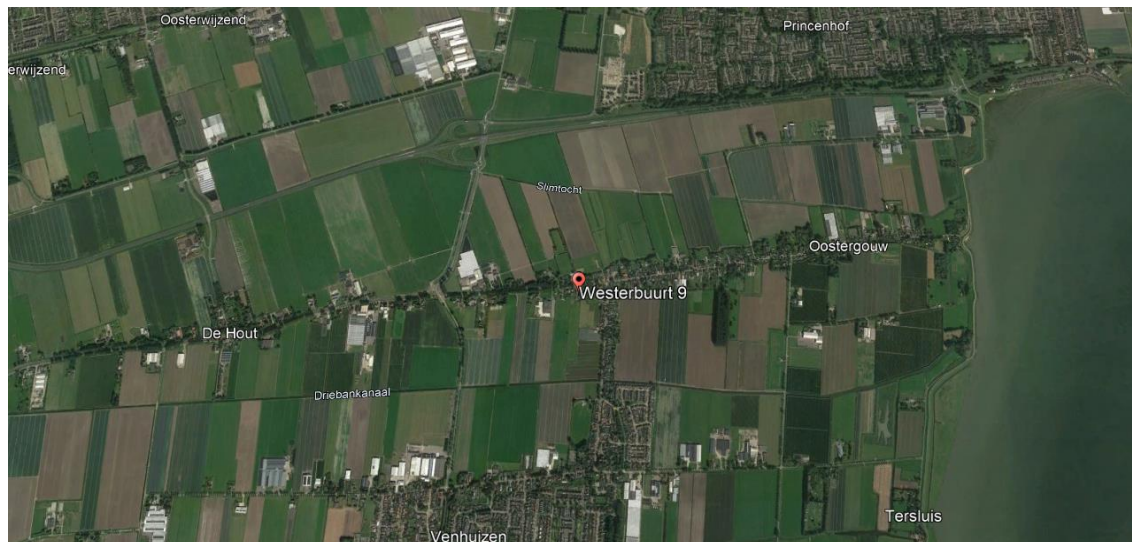
1.	Inleiding	1.
2.	Omschrijving gewenste ontwikkeling	2.
2.1	De huidige situatie	2.
2.2	Het plan	4.
3.	Ruimtelijk beleidskader	5.
3.1	Rijks- en Provinciaal beleid	5.
3.2	Gemeentelijk beleid	5
3.2.1	Gemeentelijke beleidsnota's	5.
3.2.2	Bestemmingsplan	6.
4.	Beeldkwaliteit	7.
4.1	Beeldkwaliteit als onderdeel van provinciaal ruimtelijk beleid	7.
4.2	De gemeentelijke welstandsnota	7.
5.	Milieubeperkingen en omgevingsaspecten	8.
5.1	Milieu	8.
5.1.1	Bodem en grondwater	8.
5.1.2	Watertoets	8.
5.1.3	Bedrijven en milieuzonering	9.
5.2	Geluid	9.
5.3	Verkeersaspecten	9.
5.4	Luchtkwaliteit	10.
5.5	Externe veiligheid	10.
5.6	Leidingen	11.
5.7	Cultuurhistorie / Archeologie	11.
5.8	Natuurwaarden / Flora en Fauna	11.
5.9	Duurzaamheidsaspecten	12.
6.	Uitvoerbaarheid	12.
6.1	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	12.
6.2	Economische/financiële uitvoerbaarheid	13.
6.3	Informeren van met de buurt	13.
6.4	Conclusie	13.
Bijlage 1	Bedoelingen en werkwijze zorgboerderij	
Bijlage 2	Notitie 'Zorgboerderij in een woonomgeving'	
Bijlage 3	Overlegreactie Veiligheidsregio	
Bijlage 4	Paragraaf 5 uit het verkennend bodemonderzoek van 'Grondslag'	

1. Inleiding

Het initiatief

Mevrouw K. Kemner en de heer W. Koopman, eigenaren van de woonstolp, Westerbuurt 9, 1606 AK Venhuizen, verzoeken Burgemeester en Wethouders om toepassing van de procedure voor een afwijking van het bestemmingsplan voor het ter plaatse kunnen uitoefenen van een dagbestedings-functie annex zelfmakerij.

Het perceel is kadastraal bekend als : Venhuizen, sectie G, nummer 1681, gemeente Drechterland



afb. 1 ligging planlocatie in groter verband (Google Earth)

Aanleiding

De initiatiefnemers hebben na overleg met de gemeente in hun woonstolp en op hun perceel ruimte ingericht en voorzieningen getroffen om dagbesteding te bieden aan kwetsbare personen uit de omgeving. Na aanvankelijk daarvoor ruimte ingericht te hebben van 28 m² binnen de stolp, willende initiatiefnemers de dagbesteding verplaatsen naar een meer centrale plek om in samenhang met een 'zelfmakerij' te kunnen beschikken over een verblijfsruimte met rustruimte en sanitair met een totale omvang van 71 m².

Gekozen is om deze voorziening te treffen aansluitend op het bestaande bijgebouw op de plek waar nu een kleine kas aanwezig is. Deze krijgt elders een nieuwe plek.

De zorgfunctie heeft de sympathie van de gemeente, maar wordt binnen de vigerende woonbestemming niet passend geacht. De aanpassing van omvang en plaats is een goede reden om nu te streven naar legalisering van de dagbestedings-activiteiten middels een verzoek aan burgemeester en wethouders om medewerking te verlenen aan een procedure t.b.v. een omgevingsvergunning voor een afwijking van het bestemmingsplan.

Strijdigheid met het vigerende bestemmingsplan

Voor de onderhavige locatie geldt het bestemmingsplan 'Drechterland Zuid', vastgesteld 24 juni 2013.

Op de locatie vigeert de enkelbestemming 'Wonen - Stolp' (art. 40) en de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 2' (art. 44) en 'Waarde Archeologie - 3 (art. 45).

De zorgfunctie past niet binnen de woonbestemming en de uitbreiding van het bijgebouw is in strijd met de bijgebouwenregeling. Daarin wordt gesteld:

"de gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen en overkappingen mag per hoofdgebouw niet meer bedragen dan 150 m², tenzij de bestaande oppervlakte meer bedraagt, in welk geval de gezamenlijke oppervlakte niet meer mag bedragen dan de bestaande oppervlakte, met een maximum van 350 m²";

Het bestaande oppervlak aan bijgebouwen is 313 m². Met de omvang van de uitbreiding (71 m²) is het totaal aantal bijgebouwen 384 m², waarmee opnieuw een strijdigheid met het bestemmingsplan ontstaat.

Onderdeel van de dagbesteding is een 'zelfmakerij', waar o.a. jam wordt gemaakt van fruit uit eigen tuin, alsmede groenten op zuur, eveneens van eigen tuin, en diverse soorten pindakaas volgens eigen recept.

Het vervolgens verkopen van de gemaakte producten moet echter gezien worden als detailhandel en is daarmee ook in strijd met het bestemmingsplan (artikel 40, lid 40.4 onder f.).

De schaal van deze verkoop-activiteit in samenhang met de zorg en dagbesteding is zeer beperkt, maar wordt o.a. van belang geacht om de deelnemers het gevoel te geven dat op deze wijze een gewaardeerde maatschappelijke én economische bijdrage kan worden geleverd.

Planologische regeling voor een afwijking van het vigerende bestemmingsplan

Voor het mogelijk maken van de uitbreiding en het gebruik is een procedure voor 'bouwen in afwijking van het bestemmingsplan' vereist.

Op grond van artikel 2.1 eerste lid, onder a (bouwen) en onder c (gebruik), overeenkomstig artikel 2.12 eerste lid, sub a onder 3 Wabo kan de strijdigheid met het bestemmingsplan worden opgeheven.

Gelet op de strijdigheid met het bestemmingsplan dient ter onderbouwing van het opheffen van de strijdigheid een ruimtelijke afweging te worden gemaakt.

Het onderhavige document - 'ruimtelijke onderbouwing' - voorziet in dit vereiste.

2. Omschrijving gewenste ontwikkeling

2.1. De huidige situatie

De zorgboerderij 't Radje' ligt in de lintbebouwing van de historische ontginningsweg Hem - De Hout - Oostergouw ten noorden van de kern Venhuizen en is sinds 1 april 2017 actief op het perceel Westerbuurt 9.

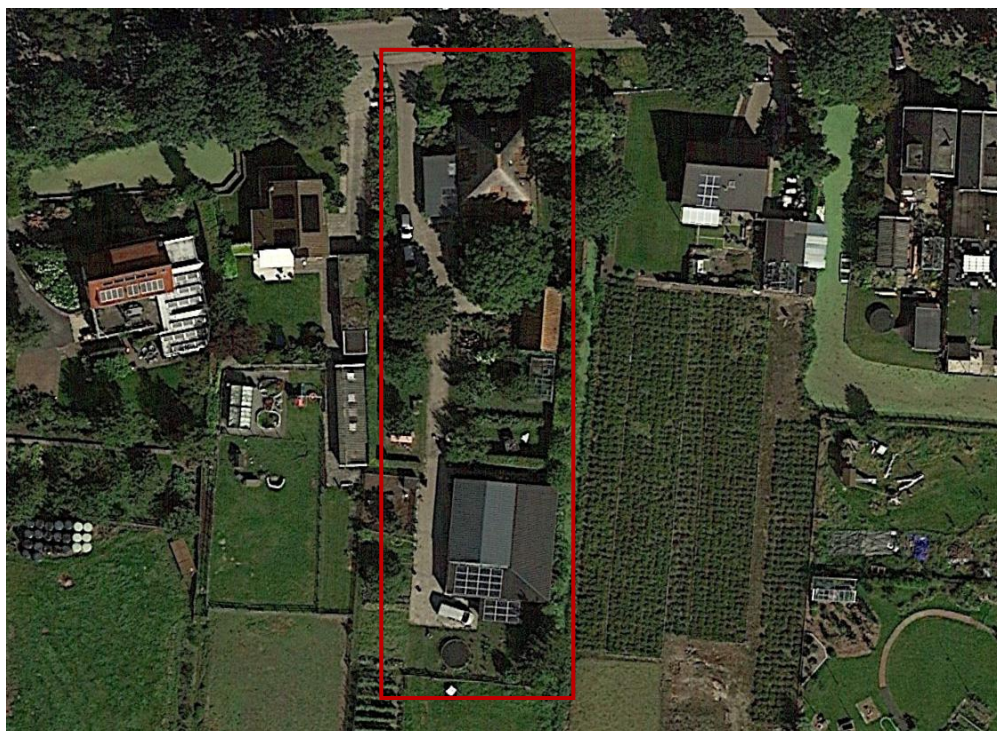
Het betreft een kleinschalige hobbyboerderij met een voormalige stolpboerderij, een siertuin, een moestuin en een stal voor kleine dieren.

In de stolpwoning is ruimte beschikbaar (ca. 28 m²), waar een beperkte groep kwetsbare mensen (ca. 10 personen) drie maal per week worden opgevangen om hen een nuttige en plezierige dagbesteding te bieden.

Het perceel Westerbuurt 9 heeft een woonbestemming.

Genoemde dagbesteding bestaat uit het onder begeleiding van enkele vrijwilligers in een ongedwongen sfeer verzorgen van de moestuin, de siertuin en het kleinvee, alsmede het verwerken van aanwezige groente en fruit tot zelfgemaakte producten (zie voor de dagindeling en activiteiten **Bijlage 1 en Bijlage 2**).

De zelfmakerij is in het bijgebouw (46 m²) bij de stolp, waar ook de gelegenheid is om de producten te kopen. Daarvan is het merendeel van de producten zelf gemaakt. De opbrengsten zijn bedoeld om de kwaliteit van de geboden zorg op een goed niveau te houden.



afb. 2

De planlocatie Westerbuurt 9, Venhuizen (Google Earth)



afb. 3 Het hoofdegebouw: de Stolp.



afb. 4 De behuizing van de 'zelfmakerij' Évlac

De nieuwe situatie

De initiatiefnemers hebben in de praktijk ervaren dat het zeer gewenst is om op een meer centrale plek en in samenhang met de 'zelfmakerij' over een verblijfsruimte met rustruimte en sanitair te kunnen beschikken. De dagbestedingsruimte in de stolp komt dan te vervallen.

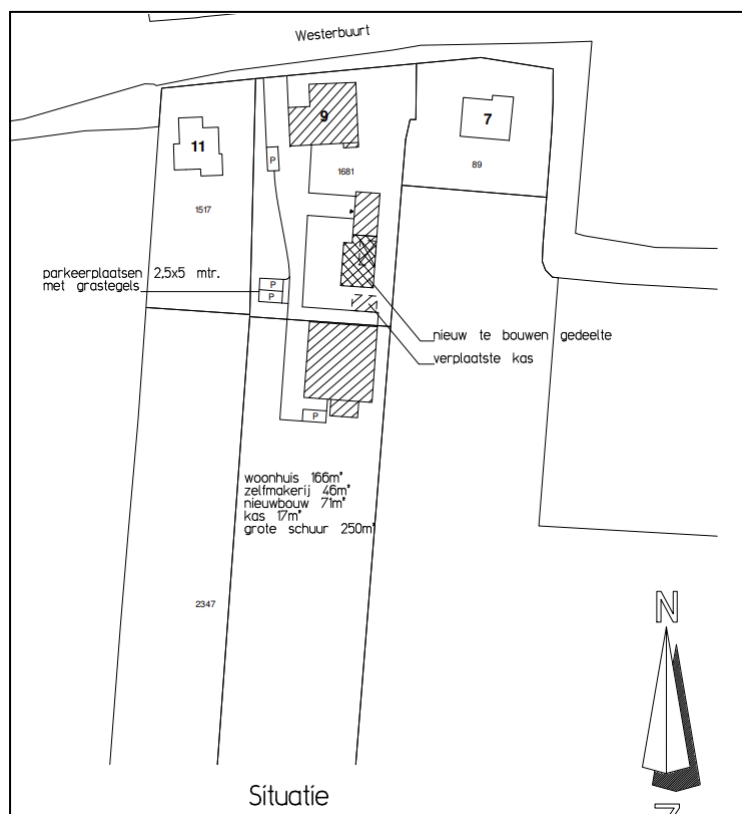
Gekozen is om aansluitend op het bestaande bijgebouw met de 'zelfmakerij' deze voorziening te treffen op de plek waar nu een kleine kas aanwezig is. Deze krijgt elders een nieuwe plek.

De zelfmakerij is ca. 46 m², waarvan een deel (ca. 25 m²) afgescheiden bereikbaar is t.b.v. de verkoop.

De verplaatsing van de verblijfs- en werkruimte voor de dagbesteding is niet bedoeld om meer cliënten te ontvangen of activiteiten uit te breiden. Het huidige (niet vergunde) functioneren wordt qua aard, omvang en tijdsbesteding onveranderd voortgezet.

Dit betekent ook dat de omvang en frequentie van het halen en brengen van de cliënten blijft, zoals die in de huidige situatie is en dat dit eveneens geldt voor het bezoek van de klanten van de zelfmakerij.

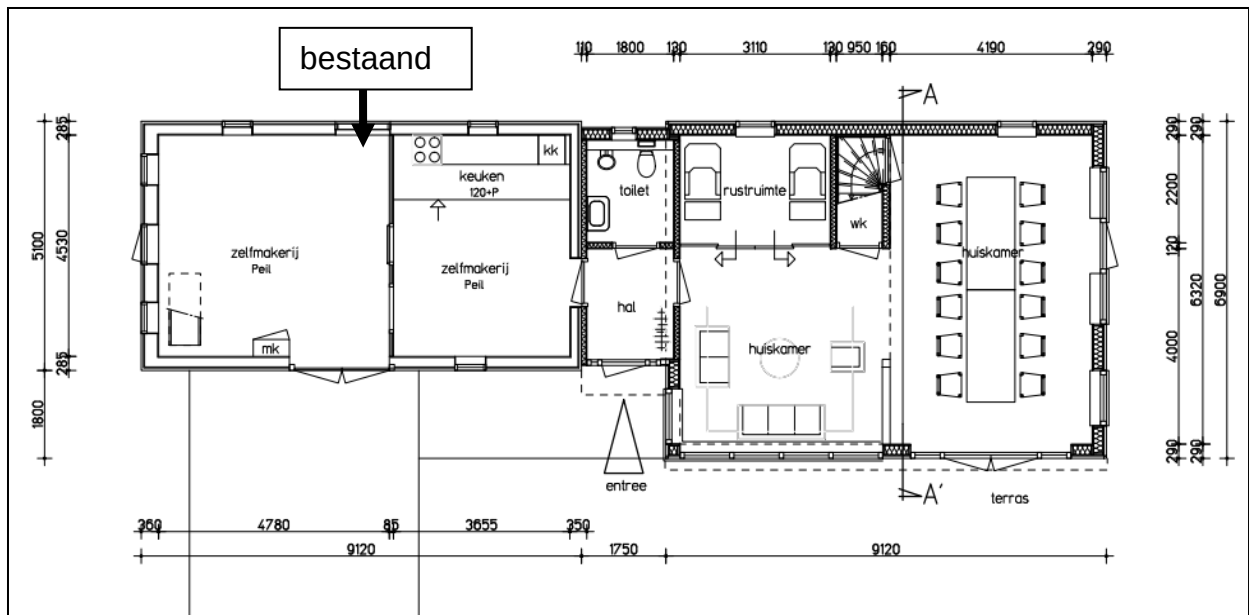
Voor de nadere beschouwing van de verkeersaspecten zie **paragraaf 5.2**.



afb. 5 Situatie / indeling perceel

2.2 Het plan

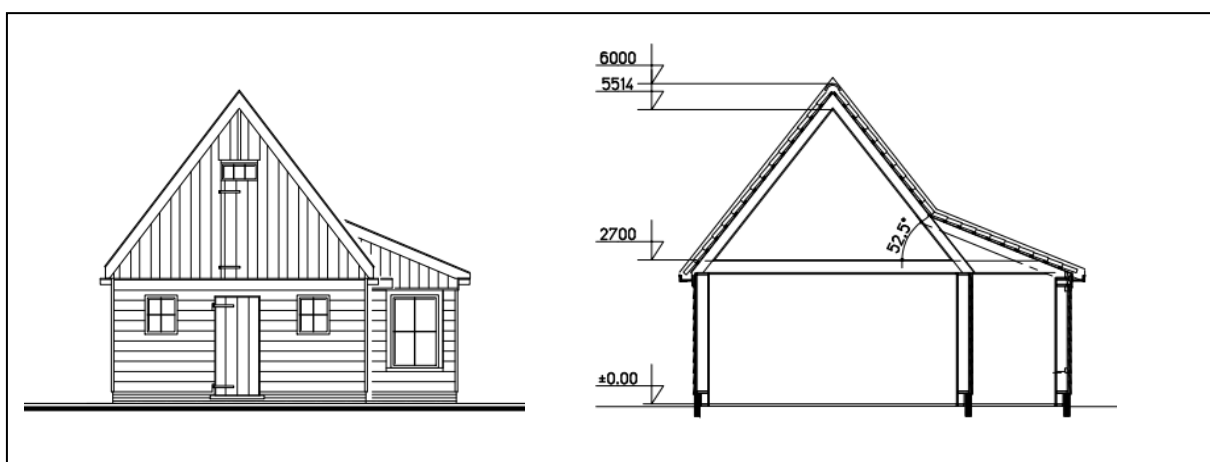
Met de vormgeving en materialisatie van de uitbreiding is gestreefd zo harmonisch aan te sluiten op het bestaande gebouw. De bestaande goothoogte en nokhoogte is doorgezet, hetgeen - vanwege de iets grotere omvang van de plattegrond - is bereikt door het toepassen van een 'geknikt' dakvlak. Oud en nieuw zijn gescheiden door een tussenlid met entree en toiletruimte..



afb. 6 De nieuwe situatie



afb. 7 Het voor-aanzicht



afb. 8 De kopgevel en doorsnede

Voor de materialisatie is - conform bestaand - gekozen voor een passend traditioneel concept:

RENVOOI		
Onderdeel	Materiaal	Kleur
Gevels	Hout potdekseldelen	Groen
Plint	bestaand gevelsteen	rood-bruin
Kozijnen	Hardhout	Wit
Ramen	Hardhout	Wit
Deuren	Hardhout	Donker-groen
Windveer / waterbord	W.r.c.	Wit
Dakbedekking (schuin)	Keramische dakpannen	Oranje-rood
Dakbedekking (tussenlid)	Zink	Antraciet
Goot	W.r.c.	Wit

3. Ruimtelijk beleidskader

3.1 Rijks- en Provinciaal beleid

De vestiging van een kleinschalige zorgfunctie in een 'bijgebouw' op het erf van een woonstolp met een woonbestemming, zonder gevolgen voor de betreffende omgeving, heeft weinig relevantie voor Rijks- en Provinciaal ruimtelijk beleid.

Voor de aard en omvang van de voorliggende ingreep is het ruimtelijk beleid op gemeentelijk niveau van toepassing.

3.2. Gemeentelijk beleid

3.2.1. Gemeentelijke beleidsnota's

☐ Omgevingsvisie

De Omgevingsvisie Drechterland is in de maak en moet in 2026 gereed zijn.

Ondertussen zijn al een aantal stappen gezet, w.o. het in kaart brengen van bestaand beleid en belangrijke ontwikkelingen, onderzoeken van kansen en ambities in Drechterland, Burgerparticipatie en de bouwstenen voor de omgevingsvisie.

Zolang de Omgevingsvisie niet is vastgesteld, zal getoetst moeten worden aan het vigerende beleid.

☐ Toekomstvisie Drechterland

In 2009 heeft de gemeenteraad de Toekomstvisie Drechterland vastgesteld. Hierin heeft de gemeente haar visie op de ontwikkeling van de gemeente uiteengezet. Hiermee geeft de visie richting aan de ontwikkeling.

De visie is opgesteld op basis van de eigen waarden van de gemeente Drechterland. Uitgangspunten van de visie zijn dan ook: - "Het landschap van Drechterland is de sterkste troef". - "De landschappelijke kwaliteiten zijn omgevingskwaliteiten". - "De kernen zijn de dragers van de identiteit van Drechterland". - "De agrarische activiteiten vormen de dragers van het landschap".

Voor de onderhavige realisering van een uitbreiding van een bijgebouw bij een woonbestemming t.b.v. van 'dagbesteding', zijn in de Toekomstvisie weinig richtinggevende of belemmerende uitgangspunten te vinden.

☐ Toekomstvisie kwetsbare inwoners

Het is voor de gemeente Drechterland uitgangspunt om voldoende en passende aandacht te besteden aan de 'kwetsbare inwoners'. Samen met de overige gemeente van de regio West-Friesland is de nota "Herstel en participatie: toekomstvisie kwetsbare inwoners regio West-Friesland 2018-2023" (25 september 2017) opgesteld.

Hoewel het voorliggende initiatief op een eigen, bescheiden wijze een aandeel levert in dit probleemveld, maken een aantal uitgangspunten uit deze toekomstvisie de relevantie van het initiatief duidelijk:

- het doel is een 'inclusieve samenleving', waar inwoners samenleven en naar vermogen participeren.
- het organiseren van ondersteuning zo dicht mogelijk in de buurt van de kwetsbare inwoners;
- er wordt ondersteuning geboden, die aansluit bij de mogelijkheden en zorgvragen;
- er wordt gestreefd naar participatie van alle inwoners;

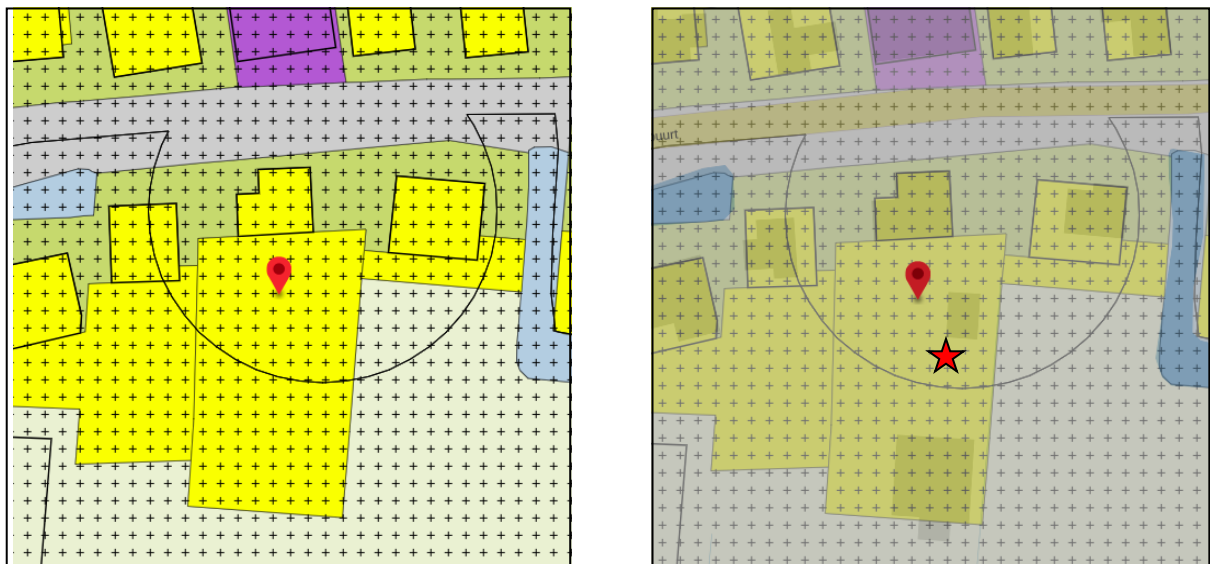
Conclusie

Vastgesteld kan worden, dat voor de onderhavige uitbreiding van een bijgebouw t.b.v. dagbesteding c.a. voor kwetsbare inwoners, voldoende aanknopingspunten zijn te vinden in het sociaal-ruimtelijk beleid van de gemeente Drechterland.

3.2.2 Bestemmingsplan

Voor de onderhavige locatie is het bestemmingsplan 'Drechterland Zuid' van toepassing, vastgesteld op 24 juni 2013..

Op de locatie vigeert de enkelbestemming 'Wonen - Stolp' (art. 40) en de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 2' (art. 44) en 'Waarde Archeologie - 3 (art. 45).



afb. 9 a en b De precieze planlocatie ★ op uitsnede van bestemmingsplan - standaard en transparant

De zorgboerderij is gevestigd in een gebouw en erf met een woonbestemming ("Wonen - Stolp"- art. 40). In de bestemmingsomschrijving (art. 40.1) is aan gegeven dat kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten, zoals genoemd in bijlage 1 zijn toegestaan, maar in de opsomming van bijlage 1 komt een 'zorgboerderij' niet voor.

Derhalve moet gesproken worden over een activiteit, die strijdig is met het bestemmingsplan.

Dit is ook het geval met het ter plaatse maken en verkopen van producten. Art. 40, lid 40.4 onder f maakt detailhandel slechts mogelijk, waar een daartoe strekkende aanduiding aanwezig is of met een verrijdbare voorziening ten behoeve van productie-gebonden detailhandel.

De aanduiding is bij de onderhavige bestemming niet aanwezig en ook is de gevraagde voorziening niet verplaatsbaar

Bij het voorliggende voornemen is niet alleen de dagbesteding c.a. strijdig met het bestemmingsplan, maar tevens de toename van het aantal m² van de bijgebouwen.

De uitbreiding valt onder het begrip 'bijgebouwen en overkappingen buiten een bouwvlak' (lid 40.2.2 sub a).

Hierin wordt gesteld:

"de gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen en overkappingen mag per hoofdgebouw niet meer bedragen dan 150 m², tenzij de bestaande oppervlakte meer bedraagt, in welk geval de gezamenlijke oppervlakte niet meer mag bedragen dan de bestaande oppervlakte, met een maximum van 350 m².

De omvang van de uitbreiding is 71 m² en overschrijdt het bestaande oppervlak (313 m²), waarmee strijdigheid bestaat met de vigerende stedenbouwkundige regeling.
 Het gestelde maximaal toegestane 'bestaande oppervlak' (350 m²) wordt hiermee overschreden.
 (Overigens betekent 350 m² op het bestemmingsvlak van ca. 1620 m² een percentage van 21,6 % en met 384m² is het percentage 23,7%).

De dubbelbestemming "Waarde - Archeologie -2" is relevant, omdat deze op de precieze plek van de nieuwbouw vigeert, maar de aard en omvang van de uitbreiding is zodanig, dat met deze bestemming geen strijdigheid zal bestaan: een omvang van minder dan 100 m² en een zeer beperkt grondverzet.

De uitbreiding valt buiten het gebied, waar de dubbelbestemming "Waarde Archeologie - 3" vigeert.

Goede ruimtelijke ordening ?

Om deze vraag te beantwoorden moet vastgesteld worden of de activiteit dagbesteding c.a. leidt tot onevenredige hinder voor de omgeving en dan met name de vraag of sprake is van bedreiging of aantasting van een goed woon- en verblijfsklimaat.

In de notitie '*Zorgboerderij in een woonomgeving*' (**Bijlage 2**) wordt een en ander voor de zorgboerderij 't Radje op een rij gezet, waarna geconcludeerd wordt dat van enige hinder voor de woonomgeving geen sprake is.

Conclusie

Gezien het feit, dat het gevraagde gebruik past in het sociale beleid van de gemeente betreffende de kwetsbare inwoners, dat in de eindfase wordt voldaan aan hetgeen bij de opstelling van het vigerende bestemmingsplan als aanvaardbaar geachte maximale hoeveelheid m² 'bestaande bijgebouwen' en gezien de vaststelling dat met de betreffende activiteiten geen onevenredige hinder ontstaat voor de woonomgeving, mag geconcludeerd worden, dat het verlenen van een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan gezien kan worden als passend onder de noemer 'goede ruimtelijke ordening'.

4. Beeldkwaliteit

4.1 Beeldkwaliteit als onderdeel van provinciaal ruimtelijk beleid

Er is bij de voorliggende ingreep geen sprake van een direct provinciaal belang.

Het onderhavige initiatief betreft een uitbreiding van een bijgebouw op een bij een woning behorend erf met woonbestemming, waarbij de bestaande vormgeving en materialisatie wordt doorgezet.

De hoofdvorm van de nieuwbouw krijgt een aansprekende, kleinschalige en ambachtelijke verschijningsvorm, zonder in conflict te komen met de maat, schaal en sfeer van de omgeving.

4.2 De gemeentelijke welstandsnota

De gemeentelijke welstandsnota is gebaseerd op artikel 12a van de Woningwet en art. 9.1 tweede lid van de bouwverordening. Van toepassing is de herziening van 28 april 2011.

De planlocatie valt in het gebiedstype 3 'Karakteristieke linten'. Als ambitie voor welstand geldt, dat voor het gebied een aanduiding geldt als bijzonder welstandsgebied, waarbij de nadruk zal liggen op het respecteren en handhaven, en waar nodig versterken van de aanwezige ruimtelijke kwaliteiten.

Naast de '*algemene criteria*' zijn hier toegespitste '*gebiedsgerichte criteria*' van toepassing.

De bijbehorende gebiedgerichte criteria geven slechts beperkte aanwijzingen / richtlijnen voor bijgebouwen. Relevant zijn de volgende criteria:

- bijgebouwen bij voorkeur achter de woning
- bij meerdere bijgebouwen op een erf streven naar clustering;
- bijgebouwen bij voorkeur met een kap afdekken;
- traditioneel en gebiedseigen materiaal- en kleurgebruik.

Aan de gestelde criteria wordt voldaan, met dien verstande dat sprake is van nieuwbouw aan een bestaand bijgebouw, waarbij de gegeven karakteristieke hoofdvorm, materialisatie en kleurtoepassing wordt doorgezet.

Het plan is aan de welstandscommissie voorgelegd, waarbij is vastgesteld, dat de nieuwbouw voldoet aan de gebiedscriteria.

5. Milieubeperkingen en omgevingsaspecten

5.1 Milieu

5.1.1 Bodem en grondwater

Met het oog op een goede ruimtelijke ordening, dient in geval van ruimtelijke ontwikkelingen te worden aangetoond dat de bodem geschikt is voor het beoogde functiegebruik. Ter plaatse van locaties die verdacht worden van bodemverontreiniging, moet verkennend bodemonderzoek worden uitgevoerd.

De precieze bouwlocatie grenst aan een bestaand bijgebouw en op de betreffende plek staat nu een kas, met moestuin erom heen. Gezien het agrarische gebruik in het verleden en het huidige gebruik als tuin kan de precieze bouwplek als niet verdacht worden aangemerkt.

Daarenboven zal voor de realisering van de uitbreiding geen noemenswaardig grondverzet plaats vinden, aangezien de fundering in de vorm van een betonnen plaat zal worden uitgevoerd.

□ *Actueel verkennend bodemonderzoek*

‘Grondslag bodemkwaliteitsbureau’ heeft een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. De bevindingen zijn neergelegd in de rapportage van 8 juni 2023, kenmerk: ‘project 37896’.

De conclusies luiden:

- Er zijn lichte verhogingen gemeten aan zware metalen en bestrijdingsmiddelen
- De resultaten vormen ons inziens geen belemmering voor de afgifte voor een omgevingsvergunning
- De bovengrond is op basis van het Besluit Bodemkwaliteit niet geschikt voor hergebruik elders als gevolg van een verhoogd gehalte drins (bestrijdingsmiddelen)
- De bovengrond kan op basis van dit rapport afgevoerd worden naar een grondreiniger, echter wordt aanbevolen wanneer mogelijk de grond te hergebruiken binnen de perceelsgrenzen.

Hoofdstuk 5 ‘Conclusies en aanbevelingen’ uit het rapport is weergegeven in **bijlage 4**; het integrale rapport zal worden toegevoegd aan de stukken voor de aanvraag van de omgevingsvergunning.

5.1.2 Watertoets

De volgende aspecten zijn daarbij aan de orde:

- a. waterbergend oppervlak;
- b. het graven of vergraven van sloten;
- c. toe te passen materialen in relatie met mogelijke verontreiniging van water;
- d. afvoer HWA in relatie tot de riolering.
- e. maatregelen t.b.v. het onderhoud en beheer

Ad. **a**:

Het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK) hanteert voor de toename van het verharde oppervlak een grens van 800 m², waarboven compensatie met wateroppervlak noodzakelijk is.

De voorliggende uitbreiding betekent een toename van verhard oppervlak van 71 m², zodat het compenseren van wateroppervlak niet nodig is.

Ad. **c**:

Met de nieuwbouw zullen geen materialen worden toegepast, welke een verontreinigende werking hebben op hemelwater en/of grondwater. Alle toe te passen bouwstoffen voldoen aan het bouwstoffenbesluit.

Ad. **d**:

De afvoer van hemelwater kan op deze locatie worden gescheiden; vuil water wordt afgevoerd naar het centrale riool.

Met betrekking tot de punten **b**. en **e**. kan worden opgemerkt, dat deze met het voorliggende initiatief niet aan de orde zijn.

5.1.3. *Bedrijven en milieuzonering*

In de betreffende uitbreiding vinden geen activiteiten plaats die aanleiding kunnen zijn voor toetsing aan de Wet milieubeheer (Wm) i.c. aan het gestelde in de geactualiseerde publicatie “Bedrijven en milieuzonering” (2009) van de Vereniging van Nederlandse Gemeente (VNG). Hierin wordt een richtafstanden-lijst voor milieubelastende activiteiten gehanteerd, waarbij per bedrijfstype voor geur, stof, geluid en gevaar de minimale afstanden zijn aangegeven.

Genoemde uitgave biedt een handreiking voor een verantwoorde inpassing van bedrijvigheid in haar fysieke omgeving of van gevoelige functies nabij bedrijven. De afstanden in de tabel van de uitgave “Bedrijven en milieuzonering” geven slechts indicatieve informatie en zijn niet als standaard-norm bedoeld. De informatie heeft geen betrekking op individuele bedrijven of situaties. Immers binnen bedrijfstypen kunnen zich grote verschillen voordoen. Specifieke maatregelen of omstandigheden kunnen leiden tot kleinere of grotere afstanden. Een vaste afstand is zodoende niet te bepalen.

De dagbestedingsfunctie wordt hierin niet specifiek als milieubelastend vermeld. Wel kan van belang zijn te vermelden, dat ter plaatse geen sprake is van muziekgeluid, noch van machine-geluiden, afgezien van het gebruikelijke gereedschap voor het onderhoud van de tuin (zie ook paragraaf 5.2).

Tevens kan worden vastgesteld, dat genoemde activiteiten geen belemmering vormen voor de bedrijfsvoering van eventuele bedrijven in de omgeving.

5.2. *Geluid*

De onderhavige zorg-functie i.c. dagbesteding is m.b.t. het aspect (verkeers-)geluid geen geluidgevoelige functie. Een akoestisch onderzoek in het kader van de Wet geluidhinder is niet noodzakelijk.

Omgekeerd leiden de activiteiten op het perceel niet tot geluidsoverlast voor de omgeving. Er zal geen sprake zijn van muziekgeluid of het gebruik van machines die storend lawaai maken.

Een belangrijk uitgangspunt bij dagbesteding is, dat de bezoekers rust, ontspanning en harmonie ervaren, binnen een bij een woonomgeving gebruikelijke omgevingskwaliteit en geluidssituatie.

Er heerst dan ook doorgaans een rustige, gemoedelijke sfeer en er wordt nagenoeg geen geluid en/of geur geproduceerd.

Het verplaatsen van de zorgruimte betekent op zichzelf geen toename van het verkeer op de Westerbuurt, aangezien de zorg-activiteiten en het aantal cliënten niet toeneemt.

De zorgruimte in de stolp (ca. 20 meter vanaf de as van de Westerbuurt) wordt verplaatst naar een nieuw bijgebouw in de tuin achter de stolp (op ca. 45 meter), zodat met betrekking tot het ervaren van verkeersgeluid de situatie alleen maar verbetert.

5.3 *Verkeersaspecten*

De verkeersbewegingen

De verkeersaspecten ten gevolge van de **dagbesteding** worden als volgt beschreven:

- vier cliënten worden door een eigen bus opgehaald en thuis gebracht; de parkeerplek voor de bus is op eigen terrein naast de stal;
- een tweede auto, die gebruikt wordt door vrijwilligers om cliënten te halen, heeft een parkeerplek naast de oprit bij de stolp;
- de resterende cliënten worden gebracht of komen op eigen gelegenheid met de fiets of lopend; de brengende auto's staan maximaal een half uur op de oprit, zowel in de ochtend als in de middag;
- de vrijwilligers komen per fiets en soms met de auto (weersomstandigheden), die dan eveneens op het terrein wordt geparkeerd.

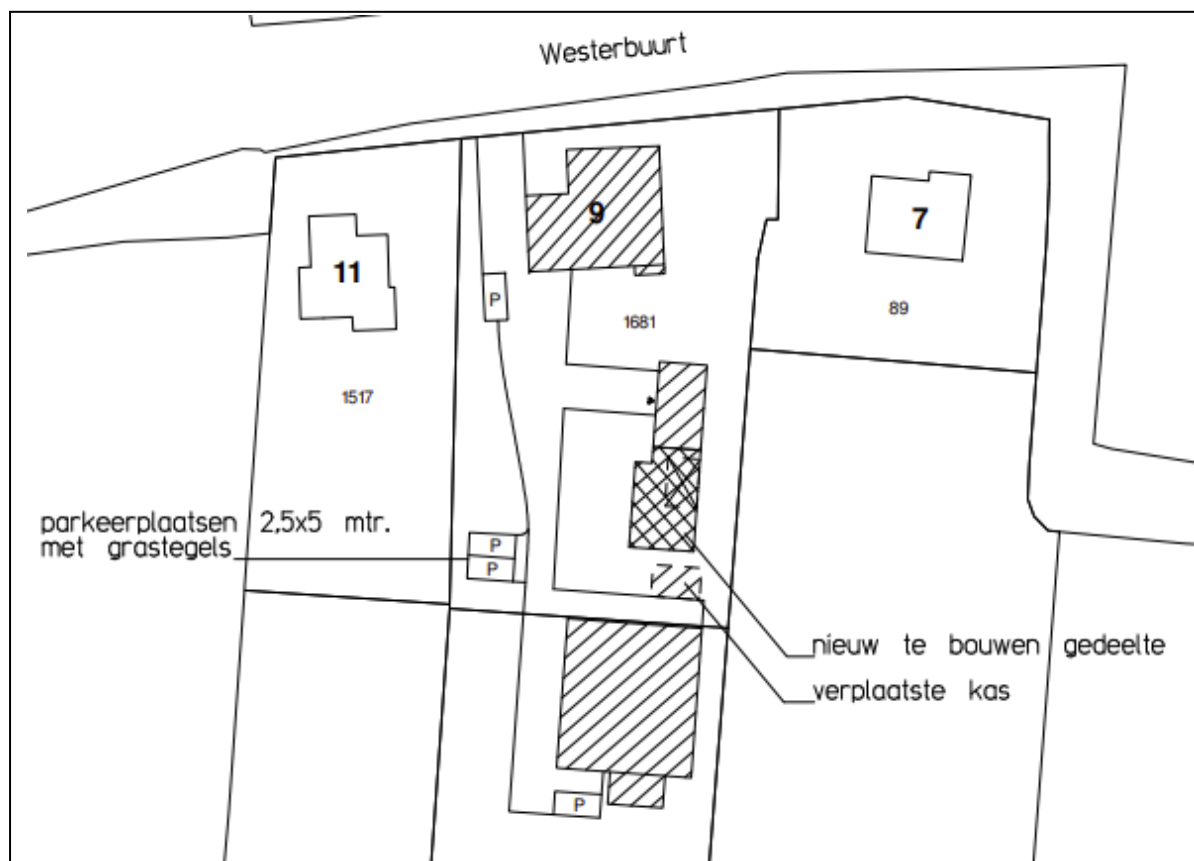
Het aantal verkeersbewegingen op de Westerbuurt neemt ten gevolge van de dagbesteding c.a. slechts in niet betekende mate toe.

De verkeeraspecten m.b.t. de verkoop van de **zelfmakerij** worden als volgt beschreven:

- de zelfmakerij is slechts beperkt voor verkoop geopend t.w. donderdagmiddag van 16 tot 18 uur, (slechts enkele klanten), vrijdag van 13 tot 18 uur (ca. 15 klanten) en zaterdag van 10 tot 16 uur (ca. 40 klanten);
- de meeste klanten komen met de fiets of lopend..

De parkeervoorziening

In de praktijk is gebleken, dat er tenminste 4 parkeerplaatsen op eigen terrein noodzakelijk zijn. Deze zijn weergegeven in de situatie (**afb. 10**). Daarenboven is nog voldoende ruimte aanwezig - op en langs het ontsluitingspad - om wanneer nodig zonder probleem nog in een enkele parkeerplek extra te voorzien. Overigens hebben zich vanaf de start van de Zorgboerderij in 2017 tot op heden nooit problemen voorgedaan met betrekking tot verkeersoverlast of parkeren.



afb. 10 Het erf Westerbuurt met ontsluiting en parkeermogelijkheden.

5.4 Luchtkwaliteit

Bij ontwikkelingen is in algemene zin onderzoek nodig naar de bestaande luchtkwaliteit en de effecten, die de realisatie van die ontwikkelingen daarop zal hebben.

Luchtkwaliteitseisen vormen onder de nieuwe 'Wet Luchtkwaliteit' geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkeling als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt;
- een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtkwaliteit;
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL, dat in werking treedt nadat de EU derogatie heeft verleend.

In het voorliggende geval is sprake van een kleinschalige uitbreiding van een bijgebouw binnen een woonbestemming.

Als zodanig kan derhalve gesproken worden van een project dat 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtkwaliteit.

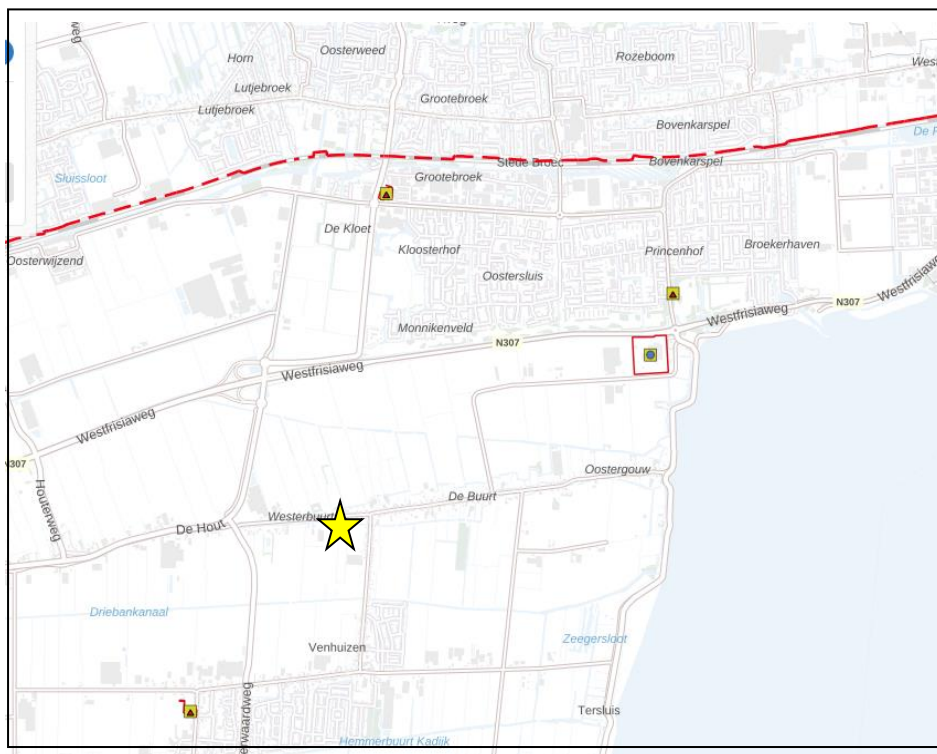
5.5 Externe veiligheid

Bij ruimtelijke ingrepen dient rekening gehouden te worden met het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi), het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt).

Dit betreft opslag, transport van gevaarlijke stoffen over de weg, over water en over het spoor.

Op de 'Risicokaart' van Noord-Holland zijn voor de planlocatie en directe omgeving geen risicovolle inrichtingen aangegeven en er vinden geen transporten plaats van gevaarlijke stoffen.

Op een afstand van ruim 2 km ten noorden van de planlocatie is een aardgasleiding aanwezig. Gezien deze afstand en het feit, dat zich tussen de planlocatie en de gasleiding een deel van woningen in o.a. Grootebroek bevinden, bestaan er voor de voorliggende activiteit t.b.v. dagbesteding met betrekking tot het aspect 'externe veiligheid' geen belemmering.



afb. 11 De planlocatie ★ op de Risicokaart Noord-Holland.

5.6 Leidingen

Bij de onderhavige ingreep zullen de bestaande nutsvoorzieningen worden benut. Andere leidingen zijn op de locatie niet aanwezig.

5.7 Cultuurhistorie / Archeologie

Cultuurhistorie

Het bestaande bijgebouw heeft geen bijzondere status en de uitbreiding daarvan schaadt de karakteristieke stulp en de entourage daar omheen niet.

Archeologie

Relevant is dat hier sprake is van de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2' (art. 44), waarbij in lid 44.2.1 wordt gesteld, dat in geval van een aanvraag van een omgevingsvergunning een quick-scan Archeologie dient te worden verricht, wanneer de oppervlakte van een project meer dan 100 m² betreft en de bodemroering dieper dan 0,40 meter onder het maaiveld plaats vindt.

De voorliggende ingreep betreft uitbreiding van een bijgebouw van 71 m² en als fundering van het geheel wordt een betonnen plaat toegepast, waarbij de grondroerende activiteiten tot een minimum zullen worden beperkt.

Er is voorshands geen aanleiding om een quick-scan Archeologie te laten uitvoeren.

5.8 Natuurwaarden / Flora en Fauna

Per 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming (Wnb) van kracht. Deze nieuwe wet is een vervanging en samenbundeling van drie voorgaande wetten; de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en Faunawet. Tevens heeft er een decentralisatie van het bevoegd gezag plaatsgevonden; per 1 januari 2017 zijn de provincies verantwoordelijk voor de vergunningen en ontheffingen. De Wnb is op te delen in grofweg drie delen: bescherming van gebieden, soorten en houtopstanden.

Er moet in bestemmingsplannen e.d. aandacht besteed worden aan de mogelijke effecten op Natura 2000-gebieden of het Natuur Netwerk Nederland (NNN).

Gezien de afstand tot natuurgebieden, de aard van de **bestaande** activiteiten, het feit dat het aantal cliënten en begeleiders gelijk blijft, de activiteiten niet zullen toenemen én er geen extra vervoersbewegingen zullen plaatsvinden, zijn negatieve effecten op deze natuurgebieden niet te verwachten. Met betrekking tot de stikstofdepositie is slechts het voorgenomen (= bestaand) gebruik van belang. Geconcludeerd kan worden, dat geen aanleiding bestaat om te verwachten dat sprake zal zijn van stikstofdepositie.

Gezien de aanwezigheid van een kas en de moestuin daaromheen zijn de terreinomstandigheden zodanig, dat ter plaatse geen sprake zal zijn van beschermde soorten vaatplanten..

Eventueel functioneel leefgebied voor vogels wordt met de uitbreiding niet aangetast, aangezien op de precieze planlocatie geen geschikte begroeiing en of beschutting aanwezig is.

De eventuele verblijfs- en foerage-mogelijkheden voor vleermuizen worden met de voorliggende uitbreiding van het bijgebouw niet bedreigd. De aanwezige kas is in ieder geval als zodanig daarvoor ongeschikt.

De aanwezigheid van amfibieën, vissen of reptielen is niet relevant; de aanwezige sloot blijft onverlet.

Conclusie

Met betrekking tot het milieuaspect 'natuurwaarden' is er geen bezwaar om het beoogde plan uit te voeren. Gezien de aard en omvang daarvan zijn er geen negatieve effecten op beschermde natuurgebieden te verwachten.

5.9 *Duurzaamheidsaspecten*

Duurzaam bouwen vertaalt zich in de zorg voor het milieu, zoals het energiezuinig bouwen, het bevorderen van zonne-energie, duurzaam materiaalgebruik en gescheiden afvalverwerking.

De Omgevingsdienst Noord-Holland Noord geeft in dit kader aan, dat het raadzaam is gedurende het gehele ontwikkelingstraject de duurzaamheidsambities te bewaken.

De initiatiefnemer wordt geadviseerd te rade te gaan bij het 'Servicepunt Duurzame Energie'.

Het Servicepunt Duurzame Energie (www.servicepuntduurzameenergie.nl) is een externe en onafhankelijke partij en hierdoor in staat om de ambities, belangen en mogelijkheden van de verschillende actoren (gemeente, initiatiefnemer, architect, aannemer, installateur, etc.) helder te krijgen.

Maatregelen initiatiefnemer

- de uitbreiding wordt volledig geïsoleerd met vlas;
- er zal een warmtepomp geïnstalleerd worden;
- op voorhand zijn reeds extra zonnepanelen geplaatst.:

6. **Uitvoerbaarheid**

Wettelijk bestaat de verplichting om inzicht te geven in de uitvoerbaarheid van een plan. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in de maatschappelijke en de economische uitvoerbaarheid.

Het voorgenomen project betreft een kleinschalige uitbreiding binnen de woonbestemming van een bijgebouw, waarin dagbesteding annex 'zelfmakerij' plaatsvindt. Het bestaande bijgebouw wordt in z'n geheel de zelfmakerij en de uitbreiding voorziet in een huiskamer, een rustruimte een werkruimte annex kantine en een toilet.

6.1. *Maatschappelijke uitvoerbaarheid*

De gemeente kan voor de betreffende ingreep vergunning te verlenen op basis van artikel 2.12, eerste lid, sub a, onder 3, Wabo.

Voorwaarde is dat een afwijking van het bestemmingsplan niet in strijd mag zijn met een 'goede ruimtelijke ordening'.

Procedurele aspecten

De uitgebreide voorbereidingsprocedure van paragraaf 3.2. Wabo is van toepassing.

□ Vooroverleg

Op grond van artikel 6.18 van het Besluit omgevingsrecht is op de voorbereiding van een omgevingsvergunning die wordt verleend met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3 van de Wabo het overleg als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening van toepassing.

Voor de uitbreiding van een bestaand bijgebouw op het perceel Westerbuurt 9, zijn in het kader van vooroverleg de volgende instanties om een reactie gevraagd:

- Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier
- Omgevingsdienst Noord Holland-Noord (OD NHN)
- Veiligheidsregio Noord Holland-Noord
- Archeologie West-Friesland
- Liander
- PWN
- Gasunie

Van de PWN is geen reactie ontvangen.

De volgende reacties zijn ontvangen:

- Het Hoogheemraadschap heeft aangegeven, dat zij geen opmerkingen heeft.
- Archeologie West-Friesland geeft aan dat met de voorliggende ontwikkeling de eventueel aanwezige archeologisch waarden niet onevenredig worden aangetast.
- De Gasunie geeft aan dat het plangebied buiten de 1% letaliteitsgrens van de dichtstbijzijnde leiding valt; Genoemde leiding heeft geen invloed op de verdere planontwikkeling.
- Liander geeft aan dat er geen belangen van Liander in het geding zijn.
- De Veiligheidsregio Noord-Holland Noord heeft geconcludeerd dat de realisatie van de uitbreiding van het bijgebouw geen noemenswaardige invloed heeft op een eventueel rampscenario. De Veiligheidsregio kan de gevolgen van een eventuele ramp in het plangebied en de omgeving bestrijden.
(zie voor de complete weergave van het advies **Bijlage 3**)

De Omgevingsdienst heeft gereageerd in de vorm van een advies. De aanwijzingen betreffende de aspecten 'Bedrijven en milieuzonering', 'Bodemkwaliteit' en 'Natuur' hebben aanleiding gegeven om tekstaanvullingen te doen en verbeteringen aan te brengen.

□ Ter inzage legging

Het ontwerp-bestemmingsplan heeft van 23 september 2023 zes weken ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ontvangen.

6.2. Economische / financiële uitvoerbaarheid

Het bouwplan betreft een particulier initiatief. De kosten van de bouw van de uitbreiding van het bijgebouw zijn geheel voor rekening van de initiatiefnemer.

Met betrekking tot het planschade-risico zal zo nodig tussen gemeente en initiatiefnemers een overeenkomst worden gesloten. De gemeentelijke plankosten worden op basis van leges verhaald op de initiatiefnemer.

6.3 Informeren van de buurt

Gezien de aard en de omvang van de voorliggende ingreep is hier een beperkte actie van toepassing.

De naastgelegen burelen en die van de overzijde zijn geïnformeerd, evenals de eigenaar van de aangrenzende gronden; er zijn geen bezwaren geuit tegen de realisering van de uitbreiding.

6.4 Conclusie

De voorliggende uitbreiding van een bijgebouw kenmerkt zich door een aansprekende vormgeving, die overeenkomt met de traditionele karakteristiek van het bestaande bijgebouw en qua plaats en omvang als passend kan worden geacht op het achtererf van een voormalige stolpboerderij aan/in een karakteristieke lintbebouwing. De beeldkwaliteit van het ensemble van de stolp, de bijbehorende erfbebouwing en de inrichting van het erf worden hiermee niet in hun waarde aangetast.

De uitbreiding voorziet in een verantwoorde accommodatie als dagopvang voor kwetsbare inwoners.

Gezien de beperkte omvang en de aard van de ingreep, alsmede de geringe impact daarvan op de omgeving zijn de milieu- en omgevingsaspecten wel globaal beschreven, maar is er geen aanleiding gezien diepgaand onderzoek te doen.

Tenslotte zijn de relevante burelen geïnformeerd; deze hebben geen bezwaren.

Het verlenen van een omgevingsvergunning voor het project is niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening.