

De Hout 84-84a, Hem

Wijzigingsplan

projectnummer	1103
status	Vastgesteld
datum	8 november 2021
IMRO-code	NL.IMRO.0498.WPDeHout84-VG01

Inhoudsopgave

TOELICHTING	3
1 Inleiding	4
1.1 Aanleiding en doel	4
1.2 Ligging plangebied	4
1.3 Geldend bestemmingsplan	5
1.4 Leeswijzer	6
2 Planbeschrijving	7
2.1 Huidige en toekomstige situatie	7
2.2 Voorwaarden wijzigingsbevoegdheid	7
3 Beleid	9
3.1 Inleiding	9
3.2 Rijksbeleid	9
3.2.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)	9
3.2.2 Besluit ruimtelijke ordening (Bro)	9
3.3 Provinciaal beleid	10
3.3.1 Omgevingsvisie Noord-Holland 2050 en Omgevingsverordening NH2020	10
3.4 Gemeentelijk beleid	10
3.4.1 Visie op Drechterland en haar kernen	10
3.4.2 Structuurvisie landschap gemeente Drechterland	11
3.5 Conclusie beleidskader	11
4 Milieu- en omgevingsaspecten	12
4.1 Cultuurhistorie en archeologie	12
4.2 Bodemkwaliteit	12
4.3 Water	13
4.4 Natuur	13
4.5 Bedrijven en milieuzonering	14
4.6 Verkeer en parkeren	14
4.7 Geluid	15
4.8 Luchtkwaliteit	15
4.9 Externe veiligheid	15
4.10 M.e.r.-beoordeling	16
4.11 Conclusie milieu- en omgevingsaspecten	16
5 Juridische planbeschrijving	17
5.1 Algemeen	17
5.2 Verbeelding	17
5.3 Planregels	17
6 Financiële uitvoerbaarheid	19
7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	20
7.1 Participatie en resultaten vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro	20
7.2 Procedure	20

TOELICHTING

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Plantenkwekerij Gitzels heeft haar kwekerij aan De Hout 84a te Hem verplaatst naar Wervershoof. Op de locatie, op het adres De Hout 84, is een voormalige bedrijfswoning aanwezig, waar bij de wens is om deze als normale burgerwoning te kunnen gebruiken. De bedrijfsgebouwen, bestaande uit kassen en een schuur, zijn reeds gesloopt. Met dit wijzigingsplan wordt het voormalig agrarisch bouwvlak op de locatie opgeheven en een woonbestemming toegekend aan de voormalige agrarische bedrijfswoning met erf.

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

Het wijzigingsplan bestaat uit een verbeelding, bijbehorende regels en de toelichting. Het wijzigingsplan gaat deel uit maken van het bestemmingsplan 'Drechterland Zuid' (het moederplan).

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied aan De Hout 84 en 84a ligt ten noorden van de kern Hem, tussen Hoorn en Venhuizen. Het plangebied bestaat uit de kadastrale percelen Venhuizen T562, T592, T639, T754, T755, T894, T943, T944, M780 en M781 en is in totaal circa 3,1 hectare groot. De plangrens van het plangebied omvat het agrarisch bouwvlak uit het geldende bestemmingsplan (zie paragraaf 1.3).



Afbeelding 1.1: Luchtfoto met ligging plangebied (de bedrijfsgebouwen zijn inmiddels reeds gesloopt)

1.3 Geldend bestemmingsplan

Voor de locatie geldt het bestemmingsplan Drechterland Zuid, vastgesteld op 24 juni 2013, en de Eerste herziening bestemmingsplan Drechterland Zuid, vastgesteld op 26 oktober 2015. Het plangebied is bestemd als 'Agrarisch' met de aanduiding 'glastuinbouw'. De gronden zijn primair bestemd voor agrarisch grondgebruik, waaronder glastuinbouw, met de bijbehorende bedrijfsgebouwen en een bedrijfswoning.

Binnen de agrarische bestemming een bouwvlak opgenomen van circa 3,1 hectare groot. In afbeelding 1.2 is een uitsnede van de verbeelding van het geldende bestemmingsplan weergegeven.

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



Afbeelding 1.2: Uitsnede verbeelding bestemmingsplan Drechterland Zuid (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl) met plangebied rood omlijnd

In de bestemming Agrarisch is in artikel 3.7.9 een wijzigingsbevoegdheid opgenomen op basis waarvan de bestemming Agrarisch kan worden gewijzigd naar de bestemming Wonen - Stolp. Deze wijzigingsbevoegdheid kan worden toegepast, mits:

- a. na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid de regels van artikel 38, 39 of 40 van overeenkomstige toepassing zijn;
- b. er geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
- c. de voormalige bedrijfsgebouwen, die landschapsontsierend zijn, worden gesaneerd ten behoeve van de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit;
- d. de woonfunctie ondergebracht wordt in de voormalige bedrijfswoning;
- e. het voormalige boerderijpand of andere beeldbepalende bouwvormen als landschappelijk waardevolle verschijningsvorm worden gehandhaafd;
- f. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

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

1.4 Leeswijzer

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

2 Planbeschrijving

2.1 Huidige en toekomstige situatie

Op het perceel De Hout 84 is een karakteristieke stolpboerderij gesitueerd (bouwjaar 1850). Achter de stolp was het kassencomplex van Plantenkwekerij Gitzels gesitueerd, bestaande uit circa 2 hectare kassen met schuur. Na de verplaatsing naar de hoofdvestiging aan Kerkeland 4 te Wervershoof, zijn de bedrijfsgebouwen gesloopt. Deze gronden zullen als agrarische grond in gebruik worden genomen en onbebouwd blijven. De toegangsweg naar deze gronden blijft in tact. De stolp zal als woning in gebruik blijven maar geen functie meer hebben als bedrijfswoning.



Afbeelding 2.1: Vooraanzicht van de locatie. De bedrijfsgebouwen achter de stolp zijn reeds gesloopt.

Het onderhavige wijzigingsplan heeft betrekking op een gebruikswijziging van de gronden van het plangebied. Het agrarisch bouwvlak en de aanduiding glastuinbouw komen te vervallen. Door een bestemmingswijziging van 'Agrarisch' naar 'Wonen – Stolp' kan de stolpwoning als burgerwoning in gebruik worden genomen.

2.2 Voorwaarden wijzigingsbevoegdheid

In paragraaf 1.3 zijn de voorwaarden opgenomen die in het bestemmingsplan 'Drechterland 2011' zijn gekoppeld aan de mogelijke toepassing van de wijzigingsbevoegdheid voor de gebruikswijziging naar Wonen. In onderstaande tabel is aangegeven op welke wijze aan deze voorwaarden wordt voldaan.

Voorwaarde bestemmingswijziging naar Wonen	Toelichting
Na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid zijn de regels van artikel 38, 39 of 40 van overeenkomstige toepassing.	Artikel 40 is onverkort toepassing verklaard in de regels van dit wijzigingsplan.

Er is geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt.	Zoals in paragraaf 4.5 is gemotiveerd leidt het plan niet tot een beperking in de ontwikkelingsmogelijkheden van omringende bedrijven.
De voormalige bedrijfsgebouwen, die landschaps-ontsierend zijn, worden gesaneerd ten behoeve van de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.	De voormalige bedrijfsgebouwen zijn reeds gesloopt.
De woonfunctie wordt ondergebracht in de voormalige bedrijfswoning.	De karakteristieke stolp wordt als burgerwoning in gebruik genomen.
Het voormalige boerderijpand of andere beeldbepalende bouwvormen als landschappelijk waardevolle verschijningsvorm worden gehandhaafd.	De karakteristieke stolpboerderij blijft in de huidige bouw- en verschijningsvorm gehandhaafd.
Er wordt geen onevenredige afbreuk gedaan aan de milieusituatie, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.	Zoals in paragraaf 4.5 is gemotiveerd wordt met het plan geen onevenredige afbreuk gedaan aan de milieusituatie, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

3 **Beleid**

3.1 **Inleiding**

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

3.2 **Rijksbeleid**

3.2.1 *Nationale Omgevingsvisie (NOVI)*

Vanaf 2022 treedt de nieuwe Omgevingswet in werking. De Omgevingswet bundelt alle huidige wetten over de leefomgeving. Daarbij hoort ook één rijksvisie op de leefomgeving: de Nationale Omgevingsvisie (NOVI). In de NOVI zijn de maatschappelijke opgaven samengevat in 4 prioriteiten:

- ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie
- duurzaam economisch groeipotentieel
- sterke en gezonde steden en regio's
- toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Met betrekking tot 'toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied' is in de NOVI aangegeven dat het landgebruik in balans wordt gebracht met natuurlijke systemen en ontwikkelingen in het landelijk gebied niet ten koste gaan van landschappelijke kwaliteiten. Dit draagt bij aan een landelijk gebied waar het prettig wonen en recreëren is en waarin ruimte is en blijft voor vitale landbouw.

Betekenis voor het project

Voorliggend bestemmingsplan sluit aan op het thema 'toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied' uit de NOVI. Met het plan wordt een nieuwe, toekomstbestendige functie gegeven aan een vrijkomend agrarisch bouwperceel.

3.2.2 *Besluit ruimtelijke ordening (Bro)*

In artikel 3.1.6, lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is voorgeschreven dat indien bij een bestemmingsplan 'een nieuwe stedelijke ontwikkeling' mogelijk wordt gemaakt, in de toelichting van het bestemmingsplan een verantwoording daarvan moet plaatsvinden. Dit geldt ook voor een wijzigingsplan.

Artikel 3.1.6, lid 2 Bro luidt:

"De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien."

Betekenis voor het project

Met onderhavig wijzigingsplan is uitsluitend sprake van een gebruikswijziging. Er worden geen extra bouwmogelijkheden toegevoegd. De bouwmogelijkheden worden beperkt met het opheffen van het agrarisch bouwvlak.

De in het plan voorziene ontwikkeling kan dan ook niet worden aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, van het Bro. Artikel 3.1.6,

lid 2 Bro is daarom niet van toepassing. De Ladder voor duurzame verstedelijking hoeft niet te worden doorlopen.

3.3 Provinciaal beleid

3.3.1 Omgevingsvisie Noord-Holland 2050 en Omgevingsverordening NH2020

Op 19 november 2018 hebben de Provinciale Staten van Noord-Holland de Omgevingsvisie NH2050 vastgesteld. Hierin staat de visie op de fysieke leefomgeving beschreven. De Omgevingsvisie vervangt de Structuurvisie Noord-Holland 2040, het Provinciaal Verkeers- en Vervoerplan, het Provinciaal Milieubeleidsplan 2015-2018 en de Agenda Groen. De leidende hoofddoelstelling in de Omgevingsvisie NH2050 is de balans tussen economische groei en leefbaarheid. Een gezonde en veilige leefomgeving, die goed is voor mens, plant én dier, is een voorwaarde voor een goed economisch vestigingsklimaat. Tegelijkertijd is duurzame economische ontwikkeling een voorwaarde voor het kunnen investeren in een prettige leefomgeving. De provincie wil dat de kwalitatieve en kwantitatieve vraag en aanbod van werk- en woonlocaties met elkaar in overeenstemming zijn en streeft naar behoud en versterking van de unieke kwaliteiten van de diverse landschappen en cultuurhistorie.

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

Betekenis voor het project

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

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

Aan bovenstaande voorwaarden wordt voldaan. De voormalige agrarische bestemming staat ter plaatse een bedrijfswoning toe. De functiewijziging naar een woonfunctie leidt niet tot een beperking in de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende agrarische bedrijven (zie paragraaf 4.5). De bestaande, voormalige agrarische bedrijfswoning zal als burgerwoning in gebruik worden genomen. De bedrijfsbebouwing op de overige gronden is reeds gesloopt. Aan deze gronden wordt met dit wijzigingsplan een agrarische bestemming toegekend zonder bouwmogelijkheden.

Het onderhavige wijzigingsplan is passend binnen de regels van de Omgevingsverordening NH2020.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Visie op Drechterland en haar kernen

De gemeenteraad heeft op 31 mei 2021 de Visie op Drechterland en haar kernen vastgesteld. Hierin heeft de gemeente in hoofdlijnen haar visie richting 2030 uiteengezet. De centrale visie is een vitale, aantrekkelijke en duurzame gemeente om in te leven, te wonen en te werken. De gemeente zet in op behoud van de omgevingskwaliteit. Het behoud van het open, karakteristieke landschap zijn leidende principes voor de ontwikkeling van de leefomgeving. Een groene openbare ruimte draagt bij aan de beleving van een aantrekkelijke gemeente om te leven, wonen en werken

Betekenis voor het project

Het initiatief is passend binnen de Visie op Drechterland en haar kernen. Met het plan wordt een bijdrage geleverd aan de openheid van het landschap tussen Hoorn en Venhuizen.

3.4.2 Structuurvisie landschap gemeente Drechterland

De gemeenteraad heeft op 23 mei 2011 de Structuurvisie Landschap vastgesteld. Hierin heeft de gemeente in hoofdlijnen haar beleid voor het landschap uiteengezet. Hiermee biedt de visie voorwaarden voor ruimtelijke ontwikkelingen in het landschap. In de visie worden drie soorten gebieden onderscheiden:

1. Gebieden waar het beleid is gericht op het behouden en versterken van de landschappelijke waarden.
2. Gebieden waar het beleid is gericht op het stap-voor-stap veranderen van de landschappelijke waarden waar het versterken van deze waarden noodzakelijk is.
3. Gebieden waar het beleid is gericht op het vernieuwen van het landschap waar dit door ontwikkelingen wenselijk is.

Betekenis voor het project

Het onderhavige plangebied is gelegen in een gebied waar het beleid is gericht op het behouden en versterken van de landschappelijke waarden. De landschappelijke waarde ter plaatse van het plangebied bestaan uit het cultuurhistorische waardevolle bebouwingslint en het achterliggende open landschap. Met de onderhavige ontwikkeling krijgt de bedrijfswoning met het bijbehorende erf een woonbestemming, waarmee wordt bijgedragen aan het behoud van een karakteristieke stolp. Met de sloop van de kassen en schuur en het opheffen van het agrarisch bouwblok wordt een bijdrage geleverd aan de versterking van het open landschap.

3.5 Conclusie beleidskader

Op basis van voorgaande paragrafen wordt geconcludeerd dat het voorgenomen initiatief passend is en invulling geeft aan de beleidskaders op Rijks-, provinciaal en gemeentelijk niveau.

4 Milieu- en omgevingsaspecten

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

4.1 Cultuurhistorie en archeologie

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

Betekenis voor het project

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

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

4.2 Bodemkwaliteit

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

Betekenis voor het project

Het Bodemloket geeft inzicht in maatregelen die de afgelopen jaren getroffen zijn om de bodemkwaliteit in kaart te brengen (bodemonderzoek) of te herstellen (bodemsanering). Tevens wordt weergegeven waar vroeger (verdachte) activiteiten hebben plaatsgevonden die mogelijk bodemverontreiniging hebben veroorzaakt en waar mogelijk bodemonderzoek moet worden uitgevoerd. De informatie van het Bodemloket geeft voor de locatie aan dat de gronden voldoende onderzocht danwel gesaneerd zijn.

Ter plaatse van de achterliggende (nu gesloopte) bedrijfsbebouwing zijn in het verleden verschillende bodemonderzoeken uitgevoerd. Daarbij zijn hooguit lichte verontreinigingen aangetroffen. Ook is een nulonderzoek gedaan ter plaatse van een aantal bodembedreigende activiteiten.

Op basis van de Bodemkwaliteitskaart van de Regio West Friesland (2016) is de locatie ingedeeld in deelgebied B2/O2, "Wonen voor 1980". De kwaliteit van de boven- en ondergrond op onverdachte locaties is hier gemiddeld gelijk aan klasse Wonen.

In het historisch bodembestand zijn op en in de directe omgeving van de locatie geen meldingen opgenomen. Uit bestudering van (historisch) kaartmateriaal op topotijdreis blijkt dat er geen bijzonderheden zijn aangetroffen, die een negatieve invloed kunnen hebben op de bodemkwaliteit.

Tenslotte is het woonperceel duidelijk losstaand van het bedrijf. Van verdenkingen zoals vaak sprake is op een agrarisch erf is geen sprake.

Uit de beoordeling blijkt dat de bodem van de woonkavel op basis van de beschikbare informatie naar verwachting geschikt is voor een woonbestemming. Er zijn derhalve geen belemmeringen aanwezig voor de voorgenomen bestemmingswijziging.

4.3 Water

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

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

Betekenis voor het plan

Voor gebruikswijzigingen, zoals in het onderhavige geval, geldt dat het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier geen waterschapsbelang heeft. Hiermee is bepaald dat het plan geen invloed heeft op de waterhuishouding en/of de afvalwaterketen. Verder overleg met Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier is niet nodig. Aanvullend wordt opgemerkt dat met de sloop van de kassen en schuur een groot bebouwd oppervlak is verwijderd, waarmee een positieve bijdrage is geleverd aan de waterhuishouding.

4.4 Natuur

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

Betekenis voor het project

Gebiedsbescherming

In de nabijheid van het plangebied zijn geen Natura 2000-gebieden aanwezig. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is het Markeer & IJmeer, op circa 4 kilometer afstand van het plangebied. De onderhavige ontwikkeling leidt niet tot extra stikstofdepositie. Als gevolg van een afname van het verkeer en beëindiging van de verwarming van de kassen is juist sprake van een grote afname. Een Aeriusberekening is voor de bestemmingswijziging niet nodig. Het plangebied ligt ook niet in of in de directe nabijheid van het Natuurnetwerk Nederland of Bijzonder Provinciaal Landschap.

Soortenbescherming

Er is uitsluitend sprake van een gebruikswijziging. De voormalige bedrijfsbebouwing is reeds gesloopt. Er vinden geen activiteiten plaats die negatieve effecten op mogelijk aanwezige beschermde flora en fauna met zich mee brengen. Het uitvoeren van een (verkenning) natuuronderzoek is om die reden niet noodzakelijk.

4.5 Bedrijven en milieuzonering

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

De doelen van milieuzonering zijn:

- Het reeds in het ruimtelijk spoor voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;
- Het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

Betekenis voor het project

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

Binnen een straal van 100 meter rondom de stolpwoning zijn uitsluitend woonfuncties aanwezig en geen bedrijven. Bedrijven op grotere afstand zijn niet van invloed op het woon- en leefklimaat ter plaatse van het plangebied.

Voor gronden waar gewasbeschermingsmiddelen worden toegepast is een richtafstand van 50 meter van toepassing tot gevoelige functies als woningen. Voor de gronden waar de kassen en schuur stonden, geldt dat binnen deze richtafstand geen gewasbeschermingsmiddelen worden toegepast. Op circa 15 meter ten noordoosten van de stolpwoning, zijn gronden met een agrarische bestemming aanwezig waarop een grondgebonden agrarische bedrijfsvoering is toegestaan. Op deze gronden kunnen gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is de drift van gewasbeschermingsmiddelen van belang. Het neerkomen van een deel van de gewasbeschermingsmiddelen door wind heeft namelijk mogelijk effect op de gezondheid van omwonenden. Tussen het woonperceel en de agrarische gronden ligt een sloot. Volgens het Activiteitenbesluit mag er geen gewasbeschermingsmiddel in het oppervlaktewater terecht komen. Op grond hiervan kan er vanuit gegaan worden dat de drift van de middelen niet bij het woonperceel kan komen. Het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen op de nabijgelegen agrarische gronden staat een goed woon- en leefklimaat in het plangebied niet in de weg. Omdat reeds sprake is van een bedrijfswoning worden agrarische bedrijven bovendien niet in de mogelijkheden beperkt.

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

4.6 Verkeer en parkeren

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

Betekenis voor het project

De gebruikswijziging zal niet leiden tot relevante effecten op het gebied van verkeer en parkeren. Er is momenteel een agrarische bedrijfswoning aanwezig. De verplaatsing van het bedrijf leidt tot een afname in verkeer in vergelijking tot de voorgaande situatie.

Op eigen terrein is voldoende ruimte voor parkeren voor de burgerwoning, waarmee ruimschoots kan worden voldaan aan de gemeentelijke parkeernorm.

4.7 Geluid

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

Betekenis voor het project

Op grond van de Wet geluidhinder dient de geluidbelasting afkomstig van geluidgezoneerde wegen op nieuwe woningen te worden getoetst aan de in de wet opgenomen grenswaarden. Omdat enkel sprake is van een gebruikswijziging en wonen ter plaatse reeds is toegestaan, is een toets aan de Wet geluidhinder niet noodzakelijk.

4.8 Luchtkwaliteit

De regels en grenswaarden voor luchtkwaliteit staan in de Wet milieubeheer (Wm), titel 5.2: luchtkwaliteitseisen.

Uit artikel 5.16 lid 1 van de Wm blijkt dat het project toelaatbaar is indien het project aan één of een combinatie van de volgende voorwaarden voldoet:

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project leidt per saldo niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- een project draagt alleen 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging;
- een project is opgenomen in, of past binnen, het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) of een regionaal programma van maatregelen.

Daarnaast dient te alle tijde rekening te worden gehouden met een goede ruimtelijke ordening.

Betekenis voor het project

De bestemmingswijziging leidt niet tot extra verkeersgeneratie. Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor het voorgenomen plan. In combinatie met de lage achtergrondwaarden in ter plaatse van het gebied is luchtkwaliteit geen belemmering voor het voorgenomen plan.

4.9 Externe veiligheid

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

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

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

Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen, spoorwegen waterwegen is het wettelijk kader vastgelegd het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en de Regeling Basisnet.

De normen voor ondergrondse buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen zijn vastgelegd in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb).

Betekenis voor het project

De Risicokaart Noord-Holland geeft in de directe omgeving van het plangebied geen risicovolle inrichtingen aan die van invloed zijn op de voorgenomen ontwikkeling. Ook zijn er geen hogedruk aardgasleidingen aanwezig in de omgeving van het plangebied. Het plangebied bevindt zich binnen 200 meter van de N506, waarover vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. De contour van het plaatsgebonden risico reikt niet tot het plangebied. Daarnaast is uitsluitend sprake van een gebruikswijziging en neemt het aantal personen dat in het plangebied aanwezig is, af. Er is daarom geen sprake van een toename van het groepsrisico.

Er zijn voor het plan geen belemmeringen aanwezig op het gebied van externe veiligheid.

4.10 M.e.r.-beoordeling

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

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

Betekenis voor het project

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

4.11 Conclusie milieu- en omgevingsaspecten

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

5 Juridische planbeschrijving

5.1 Algemeen

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

Krachtens artikel 3.6, lid 3 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) maken de regels van dit wijzigingsplan deel uit van het bestemmingsplan. Dit wijzigingsplan moet dus worden gelezen in combinatie met het bestemmingsplan 'Drechterland Zuid' en diens herziening; het bestemmingsplan 'Eerste herziening bestemmingsplan Drechterland Zuid'. 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 'Drechterland Zuid' en het bestemmingsplan 'Eerste herziening bestemmingsplan Drechterland Zuid' van toepassing. Wel zijn in het wijzigingsplan de begrippen 'plan', 'bestemmingsplan', 'herziening' 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.

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

5.2 Verbeelding

De verbeelding geeft de bestemmingen van de gronden aan. In de planregels staat per bestemming en aanduiding vastgelegd wat de beperkingen en mogelijkheden van de gronden met de bestemming, zoals aangegeven op de verbeelding, zijn.

5.3 Planregels

In dit wijzigingsplan komen de volgende bestemmingen voor:

- Agrarisch
- Tuin - 1
- Wonen - Stolp
- Waarde – Archeologie 3 (dubbelbestemming)

De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, regels omtrent de toegelaten bebouwing en regelingen betreffende het gebruik van op te

richten bouwwerken. De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken. Per hoofdstuk zullen de diverse regels artikelsgewijs worden besproken.

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

- Artikel 1: Begrippen

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

- Artikel 2: Wijze van meten

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

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

- Artikel 3: Agrarisch

Voor de als 'Agrarisch' bestemde gronden blijven de regels gelden die reeds van toepassing zijn op basis van de huidige bestemming. Het agrarisch bouwvlak en de aanduiding 'glastuinbouw' komt te vervallen.

- Artikel 4: Tuin - 1

Om het onbebouwde karakter van de voortuin en de onbebouwde zijtuin te beschermen, is voor deze gronden de bestemming 'Tuin - 1' opgenomen. Binnen deze bestemming is geen erfbouwing toegestaan.

- Artikel 5: Wonen - Stolp

De karakteristieke stolp en het bijbehorende erf met erfbouwing krijgt in dit wijzigingsplan de bestemming 'Wonen - Stolp'. De karakteristieke hoofdvorm is vastgelegd door middel van een bouwvlak en specifieke bouwregels.

- Artikel 6: Waarde – Archeologie 3

Op het plangebied ligt deels de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3' ter bescherming van mogelijk in de ondergrond aanwezige archeologische waarden..

Hoofdstuk 3 Algemene regels

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

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Dit hoofdstuk bevat de laatste bepalingen van de bestemmingsregels; het overgangsrecht en de slotregel.

6 Financiële uitvoerbaarheid

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

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

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

7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.1 Participatie en resultaten vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro

De burens op de adressen De Hout 63, 78, 82, 90 en 92 en Meeweg 29 zijn door de initiatiefnemer over de voorgenomen bestemmingswijziging geïnformeerd. Hier zijn geen bezwaren uit naar voren gekomen. De woning aan de Hout 86 is in eigendom bij de initiatiefnemer.

Overeenkomstig het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.1) wordt bij de voorbereiding van het wijzigingsplan vooroverleg gevoerd met de besturen van de instanties die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan betrokken zijn. Het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK) heeft bij de onderhavige gebruikswijziging geen waterschapsbelang. Het wijzigingsplan is akkoord bevonden door de provincie Noord-Holland.

7.2 Procedure

Het ontwerp wijzigingsplan heeft op grond van artikel 3.9a van de Wet ruimtelijke ordening vanaf 18 september 2021 gedurende 6 weken ter inzage gelegen, waarbij door een ieder zienswijzen bij de gemeenteraad kunnen worden ingediend. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

Na een beroepstermijn van zes weken treedt het bestemmingsplan in werking, tenzij conform artikel 8.4 Wro een verzoek om voorlopige voorziening is gedaan bij de afdeling bestuursrecht-spraak Raad van State.