

De Leet 17, Ursem

Wijzigingsplan

Datum: 12 augustus 2021

Status: Vastgesteld

Gemeente: Koggenland

ID-code: NL.IMRO.1598.WPLGDeLeet17-va01

Inhoudsopgave

1	Inleiding.....	3
1.1	Aanleiding en doel	3
1.2	Ligging plangebied.....	3
1.3	Geldend bestemmingsplan	4
1.4	Leeswijzer	5
2	Het project.....	6
2.1	Planbeschrijving	6
2.2	Voorwaarden toepassing wijzigingsbevoegdheid	7
3	Beleid	8
3.1	Inleiding.....	8
3.2	Rijksbeleid.....	8
3.2.1	Nationale Omgevingsvisie (NOVI)	8
3.2.2	Besluit ruimtelijke ordening (Bro).....	8
3.3	Provinciaal beleid	9
3.3.1	Omgevingsvisie Noord-Holland 2050 en Omgevingsverordening NH2020	9
3.4	Gemeentelijk beleid	9
3.4.1	Structuurvisie 2009 - 2020	9
3.5	Conclusie beleidskader	10
4	Milieu- en omgevingsaspecten	11
4.1	Archeologie	11
4.2	Cultuurhistorie	11
4.3	Bodemkwaliteit	11
4.4	Water.....	12
4.5	Natuur	12
4.6	Bedrijven en milieuzonering.....	12
4.7	Verkeer en parkeren	14
4.8	Geluid - wegverkeer	14
4.9	Luchtkwaliteit.....	14
4.10	Externe veiligheid.....	14
4.11	M.e.r.-beoordeling.....	15
4.12	Conclusie milieu- en omgevingsaspecten	15
5	Juridische planbeschrijving	16
6	Financiële uitvoerbaarheid.....	17
7	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	18

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Het voornemen bestaat om de voormalige agrarische bedrijfswoning op het perceel De Leet 17 te Ursem als burgerwoning in gebruik te nemen. In het bestemmingsplan Landelijk Gebied heeft het perceel de bestemming 'Agrarisch'. Het gebruik als burgerwoning is in strijd met deze bestemming. Binnen de bestemming 'Agrarisch' is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarbij de bestemming kan worden gewijzigd in de bestemming 'Wonen'.

Door toepassing van de wijzigingsbevoegdheid kan het gewenste gebruik planologisch mogelijk worden gemaakt. In de wijzigingsbevoegdheid zijn 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, er 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.

Het wijzigingsplan bestaat uit een verbeelding, bijbehorende regels en de toelichting. Het wijzigingsplan gaat deel uitmaken van het bestemmingsplan Landelijk Gebied (het moederplan).

1.2 Ligging plangebied

De locatie De Leet 17 ligt aan de noordoostzijde van de kern Ursem. Het plangebied wordt begrensd door het ter plaatse geldende agrarisch bouwvlak in het bestemmingsplan Landelijk Gebied.



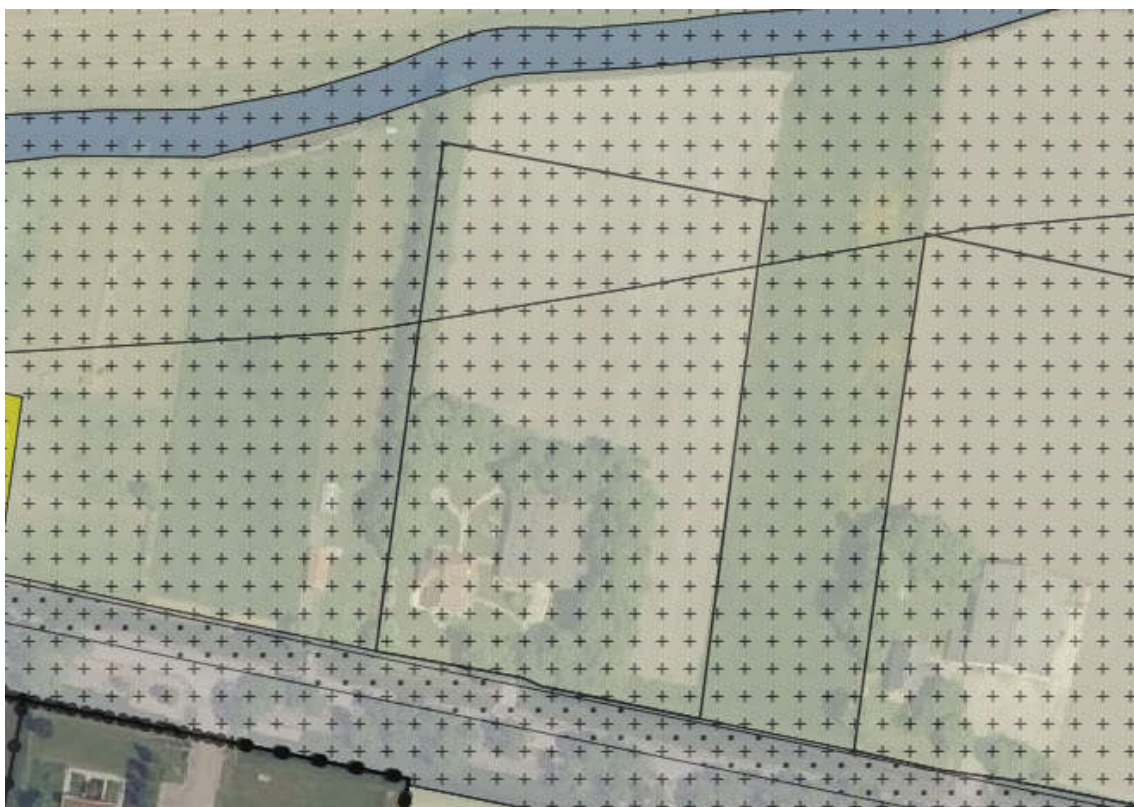
Afbeelding 1.1: Ligging van plangebied

1.3 Geldend bestemmingsplan

Voor het plangebied geldt het bestemmingsplan Landelijk Gebied, zoals het op 27 juli 2013 is vastgesteld door de gemeenteraad van Koggenland. De gronden zijn primair bestemd voor de uitoefening van een volwaardig agrarisch bedrijf.

Op de gronden gelden tevens de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 3' en 'Waarde – Archeologie 5' ten behoeve van de bescherming van mogelijk aanwezige archeologische waarden. Deze dubbelbestemmingen zijn herzien in het op 14 mei 2018 vastgestelde bestemmingsplan 'Reparatieplan Landelijk Gebied 2017'.

Met het op 17 juli 2019 vastgestelde bestemmingsplan 'Parkeren' is bepaald dat bij het bouwen van bouwwerken en/of wijzigen van het gebruik voorzien moet worden in voldoende parkeergelegenheid.



Abbeelding 1.2: Uitsnede bestemmingsplan Landelijk Gebied" (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

In artikel 3.7.9 van het bestemmingsplan zijn wijzigingsregels opgenomen ten behoeve van functieverandering. Burgemeester en wethouders kunnen onder toepassing van artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening de bestemming 'Agrarisch' wijzigen in de bestemming 'Wonen', mits:

- a. na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid de regels van artikel 36 of 37 van overeenkomstige toepassing zijn;
- b. het bouwvlak ter plaatse wordt verwijderd, waarbij onbebouwde als agrarische grond in gebruik zijnde delen van het bouwvlak bestemd blijven voor 'Agrarisch', zodat het bestemmingsvlak voor wonen kleiner kan zijn dan het bouwvlak;
- c. er geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
- d. de oppervlakte van bestaande bedrijfsbebouwing wordt verminderd tot ten hoogste 300 m², tenzij toepassing van deze bepaling onevenredige consequenties heeft, waarbij geldt dat de vermindering feitelijk moet zijn uitgevoerd op het moment dat de verbouwing of herbouw van de resterende (bedrijfs-)bebouwing een aanvang neemt;
- e. de woonfunctie ondergebracht wordt in de voormalige bedrijfswoning;
- f. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 van dit wijzigingsplan wordt een beschrijving van de huidige en toekomstige situatie van het plangebied gegeven. Daarnaast is gemotiveerd op welke wijze wordt voldaan aan de voorwaarden voor toepassing van de wijzigingsbevoegdheid. 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. In dit laatste hoofdstuk worden tevens de voorwaarden voor toepassing van de wijzigingsbevoegdheid toegelicht.

2 Het project

2.1 Planbeschrijving

Met dit wijzigingsplan wordt de agrarische bestemming van een deel van het perceel De Leet 17 (kadastraal bekend als Wester-Koggenland R96) gewijzigd naar een woonbestemming. Voor het woonperceel wordt de bestemming Wonen opgenomen. Het grootste deel van het agrarisch bouwvlak behoudt de agrarische bestemming. Deze gronden zullen worden verhuurd en agrarisch in gebruik blijven.

Door wijziging naar de bestemming Wonen wordt de bedrijfswoning aangemerkt als burgerwoning en daarmee geschikt voor particulier gebruik. De bestemming Wonen (artikel 36) uit het bestemmingsplan Landelijk Gebied wordt van toepassing verklaard.

De aanwezige schuur zal als bijgebouw bij de woning in gebruik worden genomen. De schuur heeft een oppervlakte van circa 407 m². Gedeeltelijke sloop en verbouw leidt tot een forse kostenpost dat niet in verhouding staat met de ruimtelijke winst dat hiermee behaald wordt.

Met de wijziging wordt een functieverandering toegestaan van agrarisch naar wonen. De functiewijziging van een voormalig agrarisch bedrijf naar een woonbestemming komt vaker voor in het landelijk gebied. Het erf en de bijbehorende gebouwen krijgen een toekomstbestendige bestemming.



Afbeelding 2.1: Foto huidige situatie

2.2 Voorwaarden toepassing wijzigingsbevoegdheid

In paragraaf 1.3 zijn de voorwaarden opgenomen die in het bestemmingsplan Landelijk Gebied zijn gekoppeld aan de mogelijke toepassing van de wijzigingsbevoegdheid voor het wijzigen van de bestemming naar Wonen. In onderstaande tabel is aangegeven op welke wijze aan deze voorwaarden wordt voldaan.

Voorwaarde	Toelichting
Na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid de regels van artikel 36 of 37 van overeenkomstige toepassing zijn;	De bestemming van het woonperceel wordt gewijzigd naar Wonen. Artikel 36 is voor deze gronden na wijziging van de bestemming van toepassing. Voor de overige gronden van het plangebied blijft de bestemming Agrarisch (artikel 3) van toepassing maar vervalt het agrarisch bouwvlak.
Het bouwvlak ter plaatse wordt verwijderd, waarbij onbebouwde als agrarische grond in gebruik zijnde delen van het bouwvlak bestemd blijven voor 'Agrarisch', zodat het bestemmingsvlak voor wonen kleiner kan zijn dan het bouwvlak;	Met dit wijzigingsplan wordt het agrarisch bouwvlak verwijderd. De onbebouwde als agrarische grond in gebruik zijnde delen van het bouwvlak behouden de agrarische bestemming.
Er geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;	In paragraaf 4.6 is gemotiveerd dat er geen beperkingen zijn voor de omliggende (agrarische) bedrijven. Wonen is namelijk al toegestaan in de huidige bedrijfswoning.
De oppervlakte van bestaande bedrijfsbebouwing wordt verminderd tot ten hoogste 300 m ² , tenzij toepassing van deze bepaling onevenredige consequenties heeft, waarbij geldt dat de vermindering feitelijk moet zijn uitgevoerd op het moment dat de verbouwing of herbouw van de resterende (bedrijfs-)bebouwing een aanvang neemt;	De aanwezige schuur zal als bijgebouw bij de woning in gebruik worden genomen. De schuur heeft een oppervlakte van circa 407 m ² . Gedeeltelijke sloop en verbouw leidt tot een forse kostenpost dat niet in verhouding staat met de ruimtelijke winst dat hiermee behaald wordt. Door de gemeente is in antwoord op het ingediende principeverzoek besloten om de hardheidsclausule toe te passen.
De woonfunctie ondergebracht wordt in de voormalige bedrijfswoning;	De voormalige bedrijfswoning zal particulier bewoond gaan worden.
Geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.	In paragraaf 4.6 is gemotiveerd dat er geen beperkingen zijn voor 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 vrijgekomen 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 wordt geen extra woningbouw toegevoegd. De bouw mogelijkheden worden beperkt aangezien momenteel het agrarisch bouwblok volledig kan worden volgebouwd.

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 hoofddambitie 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 4.6). De bestaande, voormalige agrarische bedrijfswoning zal als burgerwoning in gebruik worden genomen. De agrarisch in gebruik zijnde gronden blijven agrarisch bestemd waarbij de bouwmogelijkheden vervallen.

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

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 *Structuurvisie 2009 - 2020*

De Structuurvisie 2009 - 2020 is op 12 oktober 2009 vastgesteld door de gemeenteraad van Koggenland. De structuurvisie is er op gericht een ontwikkelingsrichting te formuleren voor de kernen en de polders binnen de gemeente. Koggenland is primair een groene gemeente, waar de ruimtelijke opgaven samenhangen met de doorontwikkeling van de eigen kernen en het bouwen voor een kwantitatieve en kwalitatieve vraag van de eigen bevolking. Er wordt inhoud gegeven aan de vraag naar woningen, voorzieningen en bedrijvigheid op gemeentelijk niveau.

Het is voor de gemeente Koggenland enerzijds van belang de groei en dynamiek van het agrarisch bedrijf te koesteren. Er moet ruimte zijn om door te groeien, zodat het agrarisch bedrijf ook in de toekomst gezond blijft en het landschap van de gemeente kan blijven beheren. Anderzijds

ligt er voor de gemeente de opgave om na te denken over de toekomst van het agrarisch bedrijf en hier zo mogelijk ook richting en vorm aan te geven.

Betekenis voor het project

Met de voorgenomen ontwikkeling wordt de agrarische bedrijfswoning gewijzigd naar een burgerwoning. Gelet op het beperkte oppervlak van de schuur, is het toekomstig gebruik voor een agrarisch bedrijf op deze locatie nihil. De agrarische gronden zullen worden verhuurd en agrarisch in gebruik blijven. Het plan is passend binnen de structuurvisie 2009 – 2020.

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 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.

Betekenis voor het project

In het ter plaatse geldende bestemmingsplan zijn gronden met een agrarische verwachtingswaarde bestemd met de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3' en 'Waarde – Archeologie 5'. Deze archeologische dubbelbestemmingen blijven met dit wijzigingsplan behouden. Het wijzigingsplan maakt binnen het plangebied een wijziging van het gebruik mogelijk. Er worden geen bodemingrepen gedaan. Archeologisch onderzoek is om die reden niet noodzakelijk.

4.2 Cultuurhistorie

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is vastgelegd dat gemeenten rekening moeten houden met cultuurhistorie bij het opstellen van bestemmingsplannen.

Betekenis voor het project

Er zijn geen cultuurhistorische waarden binnen het plangebied en de omgeving aanwezig die beschermd moeten worden.

4.3 Bodemkwaliteit

In een bestemmingsplan/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 plan, 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 geen aandachtspunten aan. Op het perceel is een gebouw met asbestdakplaten aanwezig. Het betreft hechtgebonden asbestplaten, waarbij de asbestvezels vastzitten in het materiaal. Bovendien is de schuur voorzien van dakgoten waardoor het asbestdak niet direct op de bodem afwatert.

Er vinden als gevolg van de functiewijziging geen bodemingrepen plaats. Er is geen sprake van de toevoeging van nieuwe gevoelige functies, wonen is ter plaatse reeds toegestaan. Er kan van worden uitgegaan dat de bodem geschikt is voor een woonfunctie.

4.4 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.

Betekenis voor het project

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.

4.5 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. De gebruikswijziging leidt niet tot meer verkeer of anderszins tot meer uitstoot van stikstof. Een Aeriusberekening is voor de bestemmingswijziging niet nodig. Het plangebied ligt ook niet in of in de nabijheid van het Natuurnetwerk Nederland en weidevogelleefgebied.

Soortenbescherming

De huidige bebouwing blijft gehandhaafd en er vinden ruimtelijk geen aanpassingen plaats op het perceel. Er vinden geen activiteiten plaats die negatieve effecten op mogelijk aanwezige beschermde flora en fauna met zich mee brengen. Het uitvoeren van een (verkenkend) natuuronderzoek is om die reden niet noodzakelijk.

Te allen tijde dient rekening te worden gehouden met de algemene zorgplicht uit de Wet natuurbescherming. Dat houdt in dat er niet willens en wetens schade mag worden toegebracht aan beschermde natuurwaarden. Mochten tijdens de uitvoering van werkzaamheden beschermde soorten worden waargenomen, dienen maatregelen te worden getroffen om schade zoveel mogelijk te voorkomen.

4.6 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 woningen en bedrijven met betrekking tot de aanvaardbaarheid van een plan vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening. Hoe gevoelig een gebied is voor milieubelastende activiteiten is mede afhankelijk van het omgevingstype. Binnen gemengd gebied kunnen de richtafstanden met één afstandsstap worden verlaagd. Een gemengd gebied is volgens de VNG-brochure een gebied met matige tot sterke functiemenging. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid wordt als gemengd gebied aangemerkt. Hier is in het onderhavige geval sprake van.

Bedrijven

Aan de overzijde van het plangebied is een hoveniersbedrijf gevestigd. Voor een hoveniersbedrijf geldt een richtafstand van 30 meter tot woningen binnen gemengd gebied. Aan deze richtafstand wordt voldaan. Daarnaast is de woning niet gesitueerd binnen de geurcirkel van 100 meter die geldt ten opzichte van de composteringsinstallatie op het bedrijfsperceel.

Voor de akkerbouw- en tuinbouwbedrijven in de omgeving van het plangebied geldt een richtafstand van 10 meter tot woningen binnen gemengd gebied. Aan deze richtafstand wordt ruimschoots voldaan.

De bedrijven in de omgeving staan een goed woon- en leefklimaat ter plaatse niet in de weg. Omdat binnen het plangebied reeds sprake is van een agrarische bedrijfswooning, worden bedrijven in de omgeving niet in de bedrijfsvoering beperkt als gevolg van de voorgenomen gebruiks- wijziging. Wonen is namelijk al toegestaan in de huidige bedrijfswooning.

Drift van gewasbeschermingsmiddelen

De gronden in de directe omgeving van het plangebied hebben een agrarische bestemming op basis waarvan 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. Boom- en fruitteelt is volgens het bestemmingsplan ter plaatse van de betreffende gronden niet toegestaan. De gronden van het plangebied grenzen met een brede, dichte groenbuffer aan de agrarische gronden. De afstand van de woning tot de gronden waar gewasbeschermingsmiddelen gebruikt kunnen worden bedraagt circa 30 meter.

Uit jurisprudentie volgt dat een afstand van 9,5 m bij vollegrondsteelt van gewassen voldoende wordt geacht indien het woonerf is afgeschermd door een heg, die eventuele resten van gewasbeschermingsmiddelen zal tegenhouden (ECLI:NL:RVS:2016:AP2373).

Met ingang van 1 januari 2018 is in artikel 3.78a van het Activiteitenbesluit de verplichting opgenomen om bij het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen een driftreductie van ten minste 75% te bewerkstelligen. Aangezien deze verplichting nog niet is betrokken bij de richtafstand van 50 meter en 9,5 meter zoals deze in de jurisprudentie tot stand is gekomen, is het voldoende aannemelijk dat de agrarische gronden op een afstand van 30 meter in combinatie met de dichte groenbuffer, een goed woon- en leefklimaat niet in de weg staan. Gelet op de brede groenbuffer en het feit dat de woning beschikt over een zeer ruime tuin is ook in de tuin sprake van een goed woon- en leefklimaat.

Op grond van het voorgaande wordt geconcludeerd dat het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen op de aangrenzende agrarische gronden een goed woon- en leefklimaat in het plangebied niet in de weg staat. Omdat er al een woning aanwezig is worden agrarische bedrijven bovendien niet in de mogelijkheden worden beperkt.

4.7 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 extra verkeersgeneratie in relatie tot de huidige situatie. In vergelijking met de planologische situatie (agrarisch bedrijf) is slechts eerder een afname te verwachten. Op eigen terrein is voldoende ruimte voor parkeren voor de woning.

4.8 Geluid - wegverkeer

Op grond van de Wet geluidhinder dient de geluidbelasting afkomstig van geluidgezoneerde wegen op de nieuwe woning (geluidgevoelige bestemming) te worden getoetst aan de in de wet opgenomen grenswaarden.

Betekenis voor het project

Omdat enkel sprake is van een gebruikswijziging en wonen ter plaatse reeds is toegestaan, is een toets aan de Wet geluidhinder niet noodzakelijk.

4.9 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 betekende 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.

In de wet is onderscheid gemaakt tussen kleine en grote ruimtelijke projecten. Onder kleine projecten worden projecten verstaan die de luchtkwaliteit 'niet in betekende mate' verslechteren. Deze projecten worden niet meer beoordeeld op luchtkwaliteit. Ze zijn namelijk zo klein dat ze geen wezenlijke invloed hebben op de luchtkwaliteit. Draagt een klein project niet of nauwelijks bij aan luchtverontreiniging, dan is er geen belemmering voor. Het ministerie VROM heeft de definitie van 'in betekende mate' vastgelegd in het Besluit NIBM. Projecten die de concentratie NO_x, SO₂ of fijn stof met meer dan 3% van de grenswaarde verhogen, dragen in betekende mate bij aan de luchtvervuiling.

Betekenis voor het project

Omdat geen sprake is van een verkeerstoename draagt het nieuwe gebruik niet bij aan de luchtverontreiniging. In combinatie met de lage achtergrondwaarden in het gebied is luchtkwaliteit geen belemmering voor het voorgenomen plan.

4.10 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 inrichtingen, buisleidingen of transportroutes van gevaarlijke stoffen aan die van invloed zijn op de voorgenomen ontwikkeling. Er zijn voor het plan dan ook geen belemmeringen aanwezig op het gebied van externe veiligheid.

4.11 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. Op de D-lijst onder categorie D 11.2 geldt voor het onderdeel 'aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen' een drempelwaarde van 100 hectare en van 2.000 woningen.

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.

4.12 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

Dit wijzigingsplan voorziet in een juridisch planologische regeling waarbij de bestemming Agrarisch van een deel van het perceel De Leet 17 te Ursem wordt gewijzigd in de bestemming Wonen. Het agrarisch bouwvlak komt als geheel te vervallen. De onbebouwde als agrarische grond in gebruik zijnde delen van het bouwvlak behouden de agrarische bestemming.

Daarnaast blijven ook de dubbelbestemmingen Waarde - Archeologie 3 en Waarde – Archeologie 5 van toepassing. Het wijzigingsplan bestaat uit een toelichting, een verbeelding en een toepassingsregel. Hierin is aangegeven dat met het wijzigingsplan alleen de verbeelding van het moederplan wordt aangepast. De regels uit het bestemmingsplan Landelijk Gebied zijn dus van overeenkomstige toepassing. Dit geldt ook voor de regels uit het 'Reparatieplan landelijk gebied 2017' en het bestemmingsplan 'Parkeren'.

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 de toename van één woning.

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

Het ontwerpwijzigingsplan heeft op grond van artikel 3.9a van de Wet ruimtelijke ordening vanaf 16 juni 2021 voor een periode van 6 weken ter inzage gelegen, waarbij door een ieder zienswijzen konden worden ingediend. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

Het besluit tot vaststelling treedt in werking met ingang van de dag na verloop van de beroepstermijn. Tegen de vaststelling van een wijzigingsplan staat rechtstreeks beroep open bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.