

De Goorn - Vredemakersweg 1 en 3

Wijzigingsplan

opsteller	R. Dekker, DNS Planvorming BV
projectnummer	19274
versie	NL.IMRO.1598.WPLGVrdemak1en3-vg01
datum	1 december 2023

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 Het project	7
2.1 Bestaande situatie	7
2.2 Toekomstige situatie	8
2.3 Voorwaarden toepassing wijzigingsbevoegdheid	8
3 Beleid	10
3.1 Inleiding	10
3.2 Rijksbeleid	10
3.2.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)	10
3.2.2 Ladder voor duurzame verstedelijking	10
3.2.3 Conclusie Rijksbeleid	11
3.3 Provinciaal beleid	11
3.3.1 Omgevingsvisie Noord-Holland 2050 en Omgevingsverordening NH2020	11
3.3.2 Conclusie provinciaal beleid	11
3.4 Gemeentelijk beleid	11
3.4.1 Structuurvisie 2009 - 2020	11
3.4.2 Beeldkwaliteitplan Koggenland	12
3.4.3 Conclusie gemeentelijk beleid	12
4 Milieu- en omgevingsaspecten	13
4.1 Archeologie	13
4.2 Cultuurhistorie	13
4.3 Bodemkwaliteit	13
4.4 Water	14
4.5 Natuur	14
4.6 Bedrijven en Milieuzonering	15
4.7 Verkeer en parkeren	16
4.8 Geluid	16
4.9 Luchtkwaliteit	17
4.10 Externe veiligheid	17
4.11 Duurzaamheid	18
4.12 M.e.r.-beoordeling	18
4.13 Conclusie milieu- en omgevingsaspecten	19
5 Juridische planbeschrijving	20
5.1 Algemeen	20
6 Financiële uitvoerbaarheid	21
7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	22

TOELICHTING

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

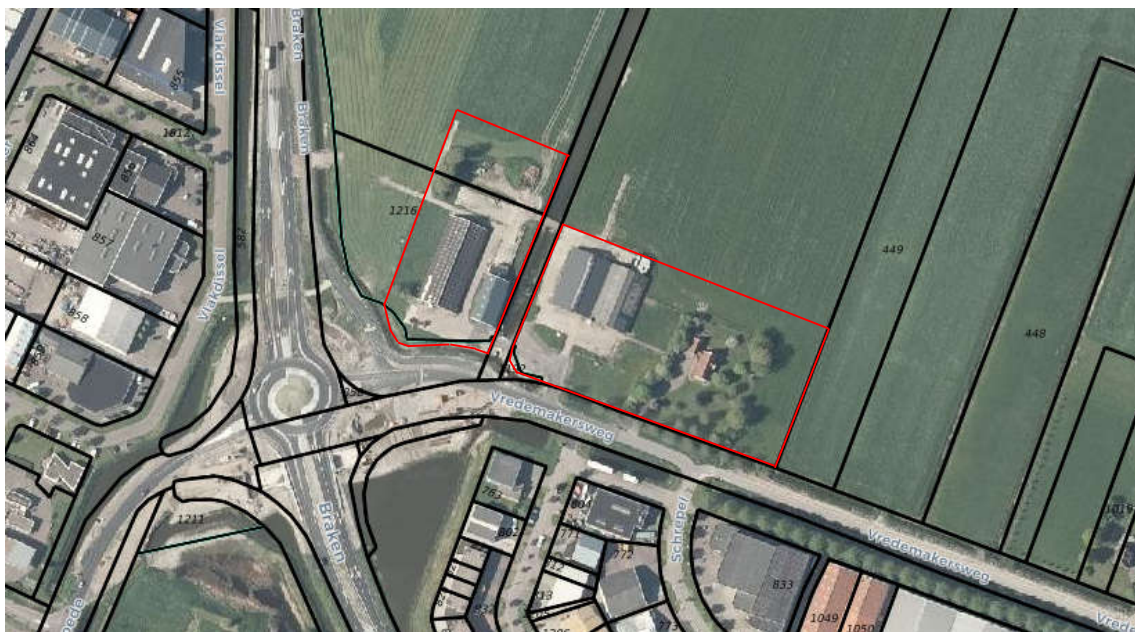
De rundveehouderij van de Fa. J.H.M. Bakker en Co is gevestigd aan de Vredemakersweg 1 en 3 in De Goorn. De percelen liggen nabij de N194 (Westfrisiaweg). De wens is om een nieuwe bedrijfswoning te realiseren als compensatie voor de gesloopte bedrijfswoning. Door de nieuwe verkeerssituatie bij de N194 is een bedrijfswoning binnen het bouwvlak van het perceel Vredemakersweg 1 echter ruimtelijk niet goed mogelijk en zowel landschappelijk als qua geluidhinder niet gewenst. Het voornemen is om de bedrijfswoning daarom binnen het naastgelegen bouwvlak van het perceel Vredemakersweg 3 te realiseren. Per bouwvlak is echter maximaal één bedrijfswoning toegestaan. Binnen de geldende agrarische bestemming is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen op basis waarvan de situering van bouwvlakken kan worden gewijzigd.

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 ligt in de hoek van de Vredemakersweg en de N194 (Westfrisiaweg). Het plangebied betreft de gronden van de percelen Vredemakersweg 1 en 3 die op grond van het geldende bestemmingsplan onderdeel uitmaken van een bouwvlak. De begrenzing is in afbeelding 1.1 weergegeven.



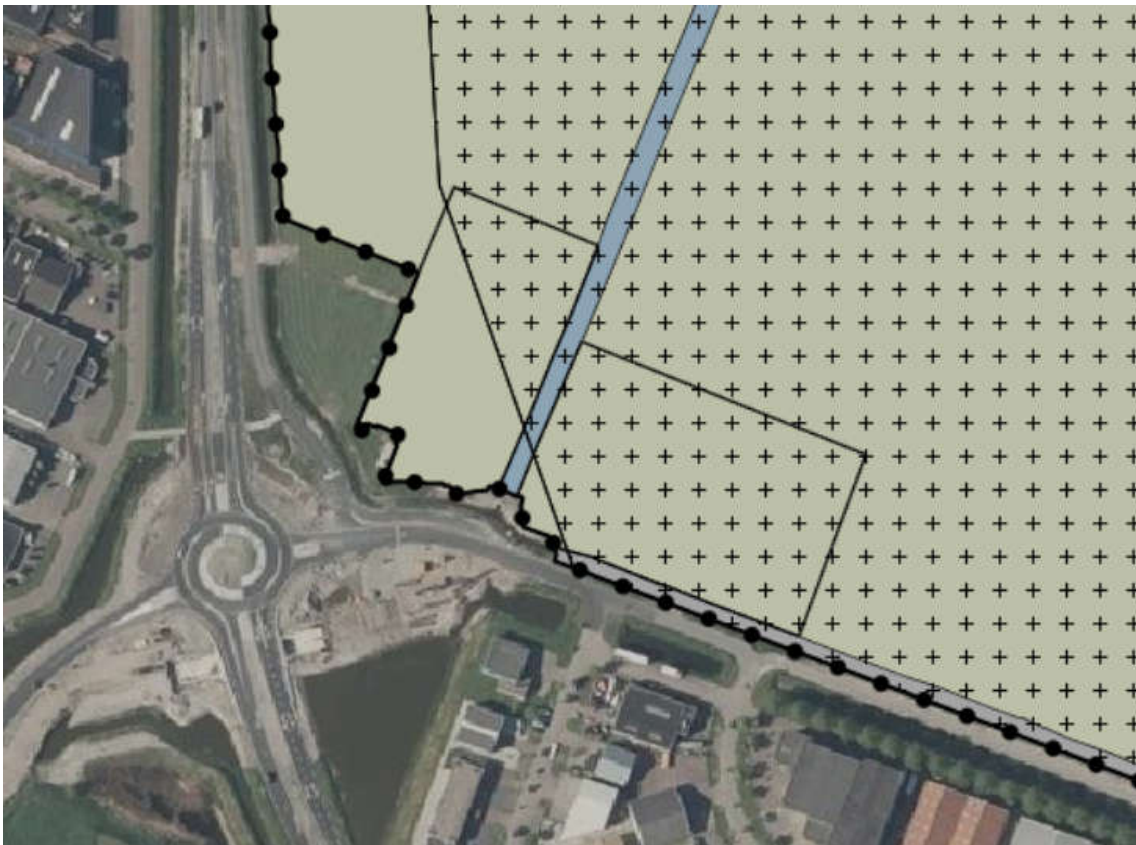
Afbeelding 1.1: luchtfoto met ligging plangebied (rood omlijnd)

1.3 Geldend bestemmingsplan

Voor het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Landelijk Gebied', vastgesteld op 27 juli 2013. door de gemeenteraad van Koggenland. In dit bestemmingsplan hebben de gronden de bestemming 'Agrarisch'. Deze gronden zijn primair bestemd voor het agrarisch grondgebruik en de uitoefening van een volwaardig agrarisch bedrijf. Er gelden twee aparte bouwvlakken die beide een volwaardig agrarisch bedrijf met bedrijfswoning toestaan.

De archeologische dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 5' die in het plangebied geldt, is herzien in het op 14 mei 2018 vastgestelde bestemmingsplan 'Reparatieplan Landelijk Gebied 2017'. Op grond van deze dubbelbestemming is archeologisch onderzoek noodzakelijk bij bodemingrepen die een oppervlakte groter dan 20.000 m² beslaan en dieper reiken dan 0,40 m.

Tot slot geldt het bestemmingsplan Parkeren waarin is bepaald dat voorzien moet worden in voldoende parkeergelegenheid.



Afbeelding 1.2: uitsnede bestemmingsplan 'Landelijk Gebied' (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

In artikel 3.7.2 van het bestemmingsplan Landelijk Gebied is bepaald dat het College van B&W het plan kunnen wijzigen in die zin dat de aanduiding "bouwvlak", bij gelijkblijvende oppervlakte, qua situering wordt gewijzigd, mits:

- a. er een bedrijfstechnische noodzaak is om ten behoeve van de bouw van bedrijfsgebouwen of het opslaan van mest, hooibalen en/of andere agrarische producten, de situering van het bouwvlak te wijzigen;
- b. er sprake is van een goede inpassing in het landschap overeenkomstig het gestelde in het Beeldkwaliteitplan Landelijk Gebied, wat aangetoond moet worden met een erfinrichtingsplan;
- c. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de natuurlijke, landschappelijke en cultuurhistorische waarden, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

In paragraaf 2.3 wordt nader ingegaan op deze voorwaarden in relatie tot het project.

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 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 uitvoerbaarheid en ten slotte worden in hoofdstuk 7 de maatschappelijke uitvoerbaarheid en de procedure uitgewerkt.

2 Het project

2.1 Bestaande situatie

Oorspronkelijk waren aan de Vredemakersweg 1 en 3 twee afzonderlijke agrarische bedrijven aanwezig. Met de aanleg van de N194 (Westfriisiaweg) is de kruising Braken – Vredemakersweg verandert in een rotonde. Vanwege de extra ruimte die voor de rotonde nodig was, en de hogere geluidsbelasting, is de bedrijfswoning gesloopt. Na aankoop van het agrarisch perceel met bedrijfswoning aan de Vredemakersweg 3, is het bedrijf actief op twee naast elkaar gelegen adressen. Planologisch gezien is er echter nog sprake van twee bouwvlakken en bestaat er de mogelijkheid om op het perceel Vredemakersweg 1 een nieuwe bedrijfswoning te realiseren.

De percelen worden gescheiden door een brede watergang en zijn beide toegankelijk via één aansluiting op de Vredemakersweg. Op het (voormalige) adres Vredemakersweg 1 zijn stallen aanwezig waarin rundvee wordt gehouden. De schuren op het adres Vredemakersweg 3 zijn in gebruik voor o.a. machineberging, opslag en kantine.



Afbeelding 2.1: foto huidige situatie bedrijfsgebouwen



Afbeelding 3.2: foto huidige bedrijfswoning

De bestaande bedrijfswoning aan de Vredemakersweg 3 is in 1995 gerealiseerd. De woning ligt iets af van de bedrijfsbebouwing en vormt ruimtelijk een afzonderlijk perceel.

2.2 Toekomstige situatie

Op dit moment staat het bestemmingsplan toe om een nieuwe bedrijfswoning te realiseren op het perceel Vredemakersweg 1. Door de nieuwe verkeerssituatie bij de N194 is een bedrijfswoning op dit perceel echter ruimtelijk niet goed mogelijk en zowel landschappelijk als qua geluidshinder niet gewenst. Het voornemen is om de bedrijfswoning daarom voor de schuren binnen het naastgelegen bouwvlak van het perceel Vredemakersweg 3 te realiseren. De woning zal worden gesitueerd voor de bestaande bedrijfsbebouwing (zie afbeelding 2.1), waarmee een ruimtelijk en landschappelijk aanvaardbare situatie ontstaat. De gronden voor de woning zullen als tuin worden ingericht, het thans aanwezige hekwerk zal worden verwijderd. De inrit blijft volgens de huidige situatie gehandhaafd waarbij zowel de woning als de bedrijfsbebouwing via deze inrit worden ontsloten.



Afbeelding 2.1: situering nieuwe bedrijfswoning (rood) en toe te voegen groensingel (groen)

Zoals hiervoor is aangegeven waren er oorspronkelijk twee bedrijfswoningen aanwezig: één op het perceel Vredemakersweg 1 (nu gesloopt) en één behorende bij nummer 3. Met het realiseren van een nieuwe, vervangende bedrijfswoning voor de bedrijfsbebouwing van Vredemakersweg 3, blijft het oorspronkelijke en planologisch toegestane aantal woningen gelijk. De nieuwe bedrijfswoning wordt in dit wijzigingsplan gekoppeld aan het bouwvlak van Vredemakersweg 1.

2.3 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 situering van een bouwvlak. In onderstaande tabel is aangegeven op welke wijze aan deze voorwaarden wordt voldaan.

Voorwaarde	Toelichting
Er is een bedrijfstechnische noodzaak is om ten behoeve van de bouw van bedrijfsgebouwen of het opslaan van mest, hooibalen en/of	De bedrijfstechnische noodzaak volgt uit het feit dat het bouwvlak op Vredemakersweg 1 geen geschikte ruimte meer biedt voor een bedrijfswoning. Een bedrijfswoning op dit

andere agrarische producten, de situering van het bouwvlak te wijzigen.	perceel leidt qua woonklimaat tot een ongewenste situatie en is als zodanig ook nadelig voor de bedrijfsvoering.
Er is sprake van een goede inpassing in het landschap overeenkomstig het gestelde in het Beeldkwaliteitplan Landelijk Gebied, wat aangetoond moet worden met een erfinrichtingsplan.	Het erfinrichtingsplan is als bijlage bij dit wijzigingsplan opgenomen. Het bestaande bouwrecht wordt conform het Beeldkwaliteitsplan Landelijk Gebied op een goede wijze ingepast voor de bestaande bedrijfsbebouwing.
Er wordt geen onevenredige afbreuk gedaan aan de milieusituatie, de natuurlijke, landschappelijke en cultuurhistorische waarden, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.	In hoofdstuk 4 is gemotiveerd dat als gevolg van het plan geen sprake is van een onevenredige aantasting van de genoemde aspecten.

3 **Beleid**

3.1 **Inleiding**

Dit hoofdstuk geeft een overzicht van de inhoud van het ruimtelijk relevante beleid op Rijks-, 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

De onderhavige ontwikkeling sluit aan op het thema 'toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied' uit de NOVI. Het relevante beleidskader wordt verder gevormd door de provincie en vooral de gemeente.

3.2.2 *Ladder voor duurzame verstedelijking*

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. Per 1 juli 2017 is het Bro op enkele onderdelen gewijzigd.

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

De onderhavige ontwikkeling bestaat uit de aanpassing van twee agrarische bouwvlakken waarmee een reeds planologische toegestane bedrijfswoning op de meest gewenste locatie gerealiseerd kan worden. De bouw mogelijkheden ten opzichte van het huidige bestemmingsplan nemen niet toe. De wijziging heeft een beperkte aard en omvang zonder belangrijke ruimtelijke gevolgen.

De in het plan voorziene ontwikkelingen worden niet 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. In lijn met Ladder voor duurzame verstedelijking is sprake van een zorgvuldig ruimtegebruik.

3.2.3 *Conclusie Rijksbeleid*

Met het voorliggende wijzigingsplan wordt voldaan aan de doelen en uitgangspunten zoals omschreven in het rijksbeleid.

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.

Betekenis voor het project

De regels in de Omgevingsverordening NH2020 staan de wijziging in de situering van de bouwvlakken en het op korte afstand verplaatsen van een bouwrecht voor een agrarische bedrijfswoning niet in de weg. De voorgenomen ontwikkeling is passend binnen de regels van de Omgevingsverordening NH2020.

3.3.2 *Conclusie provinciaal beleid*

Het voorliggende wijzigingsplan voldoet aan de doelen en uitgangspunten zoals gesteld in het provinciaal beleid.

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.

In de structuurvisie is aangegeven dat niet-agrarische bedrijfsontwikkeling op vrijkomende agrarische bouwpercelen wordt toegestaan onder de voorwaarde dat het om passende bedrijvigheid

gaat en sprake is van goede ruimtelijke inpassing. De grondgebonden veehouderij is van oudsher de grootste beheerder van het landschap. Deze sector moet zich kunnen blijven ontwikkelen. Dit betekent dat bouwpercelen in het gebied voldoende ruimte moeten bieden voor noodzakelijke bouwwerken.

Betekenis voor het project

Met de voorgenomen ontwikkeling nemen de bouw mogelijkheden niet toe. Het plan is passend binnen de structuurvisie 2009 – 2020.

3.4.2 Beeldkwaliteitplan Koggenland

Voor het Landelijk gebied van de gemeente Koggenland is een beeldkwaliteitplan opgesteld. Nieuwe ontwikkelingen worden hieraan getoetst. In het beeldkwaliteitplan zijn vanuit de verschillende landschapstypen binnen de gemeente Koggenland zes gebieden onderscheiden. Deze gebieden zijn op basis van het bestaande grondgebruik en het vastgelegde beleid globaal begrensd. Het plangebied ligt in Polder Westerkogge.

De Polder Westerkogge ligt circa 2,5 meter onder NAP. Aan de zuidkant wordt de polder begrensd door de trekvaart Alkmaar-Hoorn. Aan de oostkant vormt de A7 de begrenzing. Het gebied is tussen de lintstructuur open van karakter. Deze openheid van het landschap gaat aan de noordzijde en de westzijde over in de openheid van de Baarsdorpermeer en de Polder Achterkogge. De hoofdafwatergangen van de polder worden gevormd door de grachten langs het hoofdontginningslint van Berkhout en het dwars hierop gelegen slotenpatroon. Uitzondering hierop vormt de Slimtocht, de tocht die gegraven is bij de drooglegging van de Baarsdorpermeer. Een nadere geleiding van de open noord-zuidgerichte polder vormen de oostwestgerichte lintbebouwing van Bobeldijk en Berkhout en de noord-zuidgerichte Grootweg met laanbeplanting. De spoorlijn doorsnijdt de polder schuin ten opzichte van de hoofdstructuur. De bebouwing is geconcentreerd in de lintbebouwing. De verkaveling wordt gekenmerkt door een regelmatige en onregelmatige rechthoekige verkaveling, enigszins schuin op de ontginningsas. De ontsluitingsstructuur is gekoppeld aan de ontginningslinten en een secundaire structuur die bestaat uit dwars hierop gelegen landwegen langs de kavelgrenzen.

Het beleid ten aanzien van de landschappelijke basiswaarden is gericht op het behoud van de openheid van het landschap en het in stand houden van de natuurwaarde van weidevogelgebied De Leekerlanden. Structuurbepalende landschapselementen die van belang zijn in het gebied zijn de bestaande lintbebouwing. Eventuele nieuwe ontwikkelingen dienen hieraan gekoppeld te worden. Doorzichten en ruimtelijke onderbreking in lintstructuur dienen behouden te worden. De kleinschaligheid van de bebouwing en de erven dienen als beeldbepalende karakteristiek behouden te blijven. Ten aanzien van landschapselementen geldt dat bij wijziging in slotenpatroon, de waterstructuur van de Oude Gouw en de dwarssloten versterkt dienen te worden. Het karakteristiek kronkelend verloop van watergangen en kades dient behouden of versterkt te worden. Karakteristieke dijklichamen moeten behouden of versterkt worden. Langs de dijken dient een open zone van 50 meter gehandhaafd te blijven. Bij ontwikkelingen worden kwaliteitseisen gesteld aan de landschappelijke inpassing bij wijziging van functie en grootschalige uitbreiding van boerderijerven.

Betekenis voor het project

Met de voorgenomen ontwikkeling wordt ingezet op het op een goede wijze inpassen van de nieuwe woning (reeds bestaand bouwrecht). Deze wordt gesitueerd voor de bestaande bedrijfsbebouwing. De ontwikkeling heeft geen nadelig effect op de openheid van het landschap. Het plangebied ligt in een gebied met een regulier welstandsniveau en maakt deel uit van gebied 12; 'buitengebied'. Het buitengebied is regulier welstandsgevoelig, waarbij de nadruk ligt op de inpassing van de bebouwing in het landschap en de bescherming van de streekeigen landelijke bebouwing. De aan te vragen omgevingsvergunning voor bouwen zal worden getoetst aan de gemeentelijke welstandsnota.

3.4.3 Conclusie gemeentelijk beleid

Het initiatief is passend binnen het gemeentelijk beleid.

4 Milieu- en omgevingsaspecten

Diverse milieuaspecten vormen belangrijke input bij de ontwikkeling van het plangebied. In dat verband dient bij de afweging van het al dan niet toelaten van bepaalde ruimtelijke ontwikkelingen te worden onderzocht welke milieuaspecten daarbij een rol (kunnen) spelen. Tevens is het van belang milieubelastende functies ruimtelijk te scheiden van milieugevoelige functies.

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. In de gemeentelijke Beleidskaart Archeologie is beschreven hoe wordt omgegaan met (mogelijke) waardevolle archeologische waarden binnen de gemeentegrenzen.

Betekenis voor het project

Het plangebied kent op basis van de archeologische beleidskaart van de gemeente Koggenland een archeologische verwachtingswaarde waarbij archeologisch onderzoek noodzakelijk is bij bodemingrepen groter dan 20.000 m² en dieper dan 40 cm. Het oppervlak van 20.000 m² wordt bij de ontwikkeling van het plan niet overschreden. Vanuit het oogpunt van archeologie zijn dan ook geen belemmeringen voor de uitvoering van het plan.

In dit bestemmingsplan de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 5' conform het Reparatieplan Landelijk Gebied 2017 opgenomen, ter bescherming van mogelijk aanwezige archeologische waarden.

4.2 Cultuurhistorie

Op grond van de Modernisering Monumentenwet (MoMo) dient in een bestemmingsplan een beschrijving te worden opgenomen van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden.

Betekenis voor het project

De locatie heeft geen specifieke cultuurhistorische waarden. Er is geen sprake van een aardkundig waardevol gebied en zoals in de vorige paragraaf is aangegeven geldt ter plaatse ook geen hoge archeologische verwachting. Het bouwplan leidt niet tot aantasting van cultuurhistorische waarden.

4.3 Bodemkwaliteit

In een bestemmingsplan 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

Voor het plangebied is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd¹. Met dit onderzoek is inzicht verkregen in de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem. Er zijn in het grondwater hooguit lichte verhogingen aangetoond. In de grond zijn geen verhogingen aangetoond. De gevolgde onderzoeksstrategie geeft in voldoende mate de situatie ter plaatse van de onderzoekslocatie weer. Er is geen aanleiding tot het uitvoeren van nader onderzoek. De onderzoeksresultaten vormen geen belemmeringen voor de beoogde 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. 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 project

Voor het plan is advies aangevraagd bij het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK) in het kader van de watertoets via www.dewatertoets.nl². Hierbij is door HHNK aangegeven dat het plan een beperkte invloed heeft op de waterhuishouding. Dit betekent dat de beperkte invloed van het plan op de waterhuishouding kan worden ondervangen met standaard maatregelen.

Waterkwantiteit

De ambitie van het hoogheemraadschap is om 100% van het hemelwater van nieuwe oppervlakken te scheiden van het afvalwater. Het afvalwater van de nieuwe bedrijfswoning wordt aangesloten op het vuilwaterrioolstelsel ter plaatse. Het hemelwater wordt op het oppervlaktewater langs het perceel geloosd.

Watercompensatie

Er geldt op grond van de regels van de keur een compensatieplicht vanaf een toename aan verharding van 800 m². Die toename aan verharding heeft te maken met het versneld afvoeren van regenwater richting het watersysteem. De oppervlakte van de nieuwe woning inclusief verharding zal de drempeloppervlakte van 800 m² niet overschrijden. Tevens wordt er geen water gedempt. Watercompensatie is niet aan de orde.

Waterkering

Het perceel ligt niet in de invloedssfeer van een door het Hoogheemraadschap aangewezen waterkering. Op dit aspect is de Keur derhalve niet van toepassing.

Geconcludeerd kan worden dat er vanuit het oogpunt van water geen belemmeringen zijn voor het initiatief. Voor alle werkzaamheden binnen een zone van 5 meter van de insteek van waterlopen is een watervergunning benodigd. Voor de kruising van de waterloop ten behoeve van een inrit zal een watervergunning aangevraagd moeten worden.

4.5 Natuur

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

¹ Verkennend bodemonderzoek Vredemakersweg 1-3 te De Goorn, Antea, 22 april 2020

² Advies Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier, 24 oktober 2019

Betekenis voor het project

Gebiedsbescherming

Het plangebied ligt op circa 3,8 acht kilometer afstand van het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied, het Markermeer en IJmeer. Overige Natura 2000-gebieden liggen op meer dan 5 kilometer afstand. Gezien de grote afstand en de uit te voeren werkzaamheden worden geen negatieve gevolgen verwacht van de plannen als gevolg van licht, geluid of optische verstoring. Het Markermeer en IJmeer kent daarnaast geen stikstofgevoelige habitat en er is geen sprake van extra stikstofdepositie als gevolg van het nieuwe gebruik. Er hoeft geen nadere toetsing uitgevoerd te worden.

Het plangebied ligt niet binnen de begrenzing van het Natuurnetwerk Nederland, inclusief de zogenaamde verbindingzones die verschillende NNN-gebieden kunnen verbinden. Daarnaast is geen sprake van weidevogelleefgebied.

Gezien de aard van de plannen, de reikwijdte daarvan en de locatie van het plangebied ten opzichte van beschermde gebieden, worden geen negatieve effecten op beschermde natuurgebieden verwacht.

Soortenbescherming

De nieuwbouw vindt plaats op gronden die nu zijn ingericht als (gemaaid) gras/gazon voor de bedrijfsbebouwing. De locatie biedt geen plaats voor beschermde plantensoorten. Gelet op de inrichting van het plangebied en de ligging op het terrein van een veehouderij, is aannemelijk dat het plangebied tevens ongeschikt is als permanent leefgebied voor beschermde diersoorten. De locatie waar de woning voorzien is, gezien de ligging en aard van het plangebied, hooguit dienst doen als incidenteel foerageergebied of incidentele route voor kleine algemene diersoorten. De voorgenomen ontwikkeling zal dan ook geen afbreuk doen aan de gunstige staat van instandhouding van aanwezige planten- en diersoorten. Aangezien voor de algemeen voorkomende soorten een vrijstelling van de Wet natuurbescherming geldt, worden vervolgacties niet noodzakelijk geacht. Wel zal rekening moeten 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 beschermde soorten worden waargenomen, dienen maatregelen te worden getroffen om schade zoveel mogelijk te voorkomen.

4.6 Bedrijven en Milieuzonering

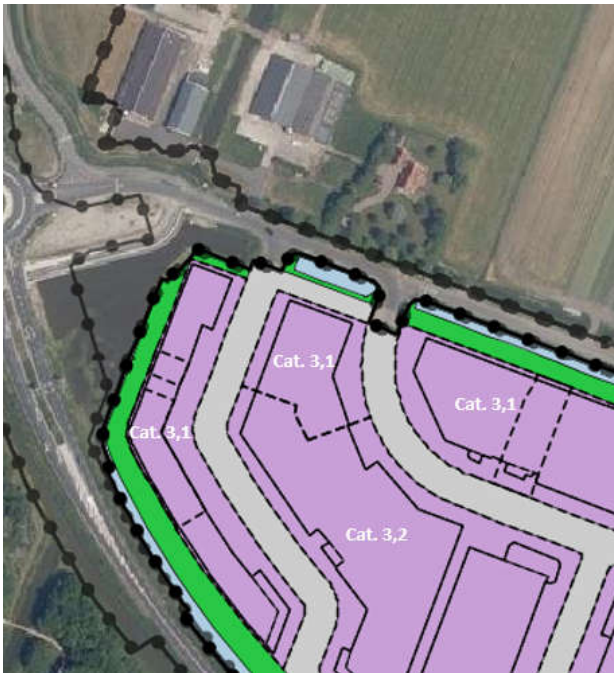
Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering. Onder milieuzonering verstaan we het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende 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 te realiseren bedrijfswoning is geen gevoelig object in relatie tot eventuele hinder van de bedrijfsactiviteiten van het eigen bedrijf. Op het bedrijventerrein Vredemaker Oost zijn in de omgeving van het plangebied bedrijven tot maximaal categorie 3.1 en categorie 3.2 toegestaan (zie afbeelding 4.1).



Afbeelding 4.1: Toegestane bedrijfscategorieën in de omgeving (straal 200 meter van te bouwen woning)

Voor categorie 3.1 bedrijven geldt een richtafstand van 50 meter. Voor categorie 3.2 bedrijven is deze richtafstand 100 meter. Aan deze afstanden wordt tot aan de locatie van de nieuwe bedrijfswoning voldaan.

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

Op basis van het voorgaande kan worden geconcludeerd dat met het voorgenomen bouwplan wordt voldaan aan de richtafstanden voor milieuzonering. Vanuit het oogpunt van milieuzonering zijn er daarom geen belemmeringen voor de uitvoerbaarheid van het plan.

4.7 Verkeer en parkeren

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient een bestemmingsplan/wijzigingsplan inzicht te geven in de gevolgen van de ontwikkeling op het gebied van verkeer en parkeren.

Betekenis voor het project

In vergelijking tot de huidige planologische mogelijkheden vindt geen wijziging plaats in de verkeersgeneratie. De bestaande inrit blijft gehandhaafd waarbij zowel de woning als de bedrijfsbebouwing via deze inrit worden ontsloten.

Op 8 mei 2018 is de Nota parkeernormen gemeente Koggenland 2018 vastgesteld. In de regels van het bestemmingsplan, waar dit wijzigingsplan onderdeel van uit maakt, is geborgd dat voldoende parkeerplaatsen worden gerealiseerd. Voor de te realiseren woning geldt een parkeernorm van 1,8 parkeerplaats. Bij de woning is op eigen terrein voldoende ruimte om aan deze parkeernorm te kunnen voldoen. Conform de huidige situatie blijft daarnaast op het terrein van het agrarisch bedrijf voldoende parkeerruimte aanwezig.

4.8 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. In dit geval is wegverkeerslawaai van belang.

In de Wet geluidhinder is bepaald dat elke weg in principe een zone heeft waar aandacht aan geluidhinder moet worden besteed. Daarbij onderscheidt de Wet geluidhinder geluidsgevoelige gebouwen enerzijds en niet-geluidsgevoelige functies anderzijds. Het uitgangspunt is dat op de gevels van geluidsgevoelige functies voldaan wordt aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Indien hier niet aan wordt voldaan, kan een hogere grenswaarde worden vastgesteld. Deze hogere waarde is te verlenen tot 63 dB binnen de bebouwde kom.

Betekenis voor het project

De N194 is een weg met een wettelijke geluidzone. Het is verplicht om de nieuwe bedrijfswoning te toetsen aan de grenswaarden uit de Wet geluidhinder. Met een akoestisch onderzoek³ is de geluidbelasting ter plaatse van de te bouwen woning inzichtelijk gemaakt. Uit het onderzoek volgt dat een hogere waarde procedure moet worden gevolgd ten gevolge van het wegverkeerslawaaï afkomstig van de N194. De hoogst berekende geluidsbelasting vanwege deze weg bedraagt 51 dB. De maximaal te ontheffen grenswaarde van 63 dB wordt niet overschreden. Het plan voldoet aan de voorwaarden uit de beleidsregel. Maatregelen om de geluidbelasting terug te dringen tot de voorkeursgrenswaarde zijn niet mogelijk. De benodigde karakteristieke geluidwering van de gevel bedraagt 25 dB. Het wegverkeerslawaaï vormt geen belemmering voor het woon- en leefklimaat. Parallel aan de wijzigingsplanprocedure zal een procedure voor een hogere waarde van 51 dB voor de nieuwe woning worden doorlopen.

4.9 Luchtkwaliteit

De Wet Luchtkwaliteit maakt onderscheid 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 CO₂ of fijn stof met meer dan 3% van de grenswaarde verhogen, dragen in betekende mate bij aan de luchtvervuiling.

Betekenis voor het project

Aangezien als gevolg van het plan geen belangrijke wijziging zal optreden in de verkeersgeneratie, is sprake van een ontwikkeling die niet in betekende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

4.10 Externe veiligheid

Vanuit een goede ruimtelijke ordening is het van belang te kijken naar gevaarleverende functies in of in de nabijheid van het plangebied. Op grond van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) wordt daarom gekeken naar zogenaamde risicovolle inrichtingen. Daarnaast wordt gekeken naar vervoer van gevaarlijke stoffen en buisleidingen.

Betekenis voor het project

Raadpleging van de Risicokaart geeft aan dat de dichtstbijzijnde risicobronnen de provinciale weg (N194), die vrijgesteld is voor het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg, en een LPG-tankstation zijn. Buisleidingen met gevaarlijke stoffen zijn op grotere afstand gelegen. Er is onderzoek uitgevoerd naar externe veiligheid in relatie tot het plan⁴. De resultaten zijn hieronder weergegeven.

Het plangebied bevindt zich nabij een LPG-tankstation (Total, Vladdissel 2 De Goorn). De dichtstbijzijnde LPG-installatie onderdelen zijn gelegen op 212 meter van het plangebied. Het

³ Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï Vredemakersweg 1 De Goorn, De Roever Omgevingsadvies, 17 oktober 2019

⁴ Toetsing externe veiligheid, Locatie Vredemakersweg 1-3 De Goorn, Prevent Adviesgroep, 30 augustus 2019

LPG-tankstation is een Bevi-inrichting waarvoor een invloedsgebied geldt van 150 meter rondom het LPG vulpunt en het LPG reservoir. Verder geldt op grond van de circulaire effectafstanden LPG tankstations een effectafstand van 160 meter rondom het LPG vulpunt. Het plangebied is gelegen buiten het invloedsgebied van het LPG tankstations en buiten de effectafstand van 160 meter rondom het LPG vulpunt waardoor een verantwoording van het groepsrisico op grond van het Bevi niet is vereist. De aanwezigheid van risicovolle activiteiten binnen inrichtingen vormt geen belemmering voor de ontwikkelingen in het plangebied.

De provinciale weg (N194) is gelegen op korte afstand van het plangebied van de te realiseren bedrijfswoning. De provinciale weg (N194) is niet opgenomen in het basisnet weg. Langs de N194 is geen plasbrandaandachtsgebied aanwezig. Voor de provinciale weg (N194) zijn geen telgegevens van het transport van gevaarlijke stoffen in bulk bekend. Uitgaande van risicovolle activiteiten bij inrichtingen en telgegevens bij andere wegen in de omgeving kan worden aangenomen dat over de N194 transport plaats van brandbare gassen (stofcategorie GF3, bijvoorbeeld propaan en LPG) en brandbare vloeistoffen (stofcategorie LF1 en LF2, bijvoorbeeld benzine en diesel). Het transport van GF3-stoffen is maatgevend voor het groepsrisico. Voor GF3 stoffen geldt een effectafstand (1% letaliteit) van 355 meter. Het plangebied is hierdoor gelegen binnen het invloedsgebied van de provinciale weg (N194). Het aantal GF3 is onbekend, op basis van telgegevens van omliggende wegen wordt voor een verdere toetsing aan het Bevt worst case uitgegaan van 250 GF3 transporten per jaar.

Er is een toets aan de vuistregels in de Handleiding risicoanalyse transport voor het plaatsgebonden risico en het groepsrisico uitgevoerd. Hieruit volgt dat de normen voor het plaatsgebonden risico geen belemmering vormen voor de ontwikkeling. In zowel de bestaande situatie als de nieuwe situatie is er sprake van een groepsrisico dat veel lager is dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde. Een verantwoording van het groepsrisico op grond van artikel 8 van het Bevt niet vereist.

4.11 Duurzaamheid

Lokale overheden hebben een belangrijke rol bij energiebesparing, duurzame energieopwekking en terugdringen van de uitstoot van broeikasgassen. Bijna alle gemeenten in Nederland hebben een klimaatbeleidsplan en voeren klimaatprojecten uit. De gemeente Koggenland wil stappen zetten op het gebied van duurzaamheid, stappen die passen bij de schaal van Koggenland en tevens optrekken met de omliggende gemeenten. De ambitie is om duurzaamheid een integraal onderdeel van het denken en handelen te laten worden.

Betekenis voor het project

De initiatiefnemer van het onderhavige bouwplan streeft naar energiezuinige nieuwbouw. Wie tegenwoordig een woning bouwt, doet dit al bijna energieneutraal en bij voorkeur met duurzame materialen. De regels hiervoor zijn de afgelopen jaren aangescherpt en vragen nu om nieuwe bouwconcepten. Nieuwe woningen mogen niet worden aangesloten op het gasnet.

4.12 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 wijziging van de situering van twee agrarische bouwvlakken. Er is geen sprake van een stedelijk ontwikkelingsproject. 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.

4.13 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

Dit wijzigingsplan voorziet in een juridisch planologische regeling waarbij de situering van de bouwvlakken op de percelen Vredemakersweg 1 en 3 wordt aangepast.

Daarnaast blijft ook de dubbelbestemming 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 wijziging van de situering van twee bouwvlakken.

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

In artikel 3.9a Wet ruimtelijke ordening is bepaald dat op de procedure voor wijziging van het bestemmingsplan afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing is. Dit houdt in dat de uitgebreide totstandkomingsprocedure wordt gevolgd, ook wel de uniforme openbare voorbereidingsprocedure genoemd.

Na het wettelijk vooroverleg is het ontwerp wijzigingsplan ter inzage gelegd. Gedurende de terinzagelegging heeft eenieder de mogelijkheid gehad een zienswijze op het ontwerp wijzigingsplan naar voren te brengen. 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.