

Noord Zijperweg 52, Wieringerwaard

Wijzigingsplan



projectnummer	19183
status	Vastgesteld
datum	21 april 2021
IMRO-code	NL.IMRO.1911.BPBG2006wp011-va01

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	5
2 Planbeschrijving	7
2.1 Huidige en toekomstige situatie	7
2.2 Voorwaarden toepassing wijzigingsbevoegdheid	8
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 Omgevingsvisie gemeente Hollands Kroon	10
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	13
4.6 Verkeer en parkeren	14
4.7 Geluid	14
4.8 Luchtkwaliteit	14
4.9 Externe veiligheid	15
4.10 M.e.r.-beoordeling	15
4.11 Conclusie milieu- en omgevingsaspecten	16
5 Juridische planbeschrijving	17
5.1 Algemeen	17
5.2 Verbeelding	17
5.3 Regels	17
6 Financiële uitvoerbaarheid	20
7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	21
7.1 Resultaten vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro	21
7.2 Procedure	21

TOELICHTING

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

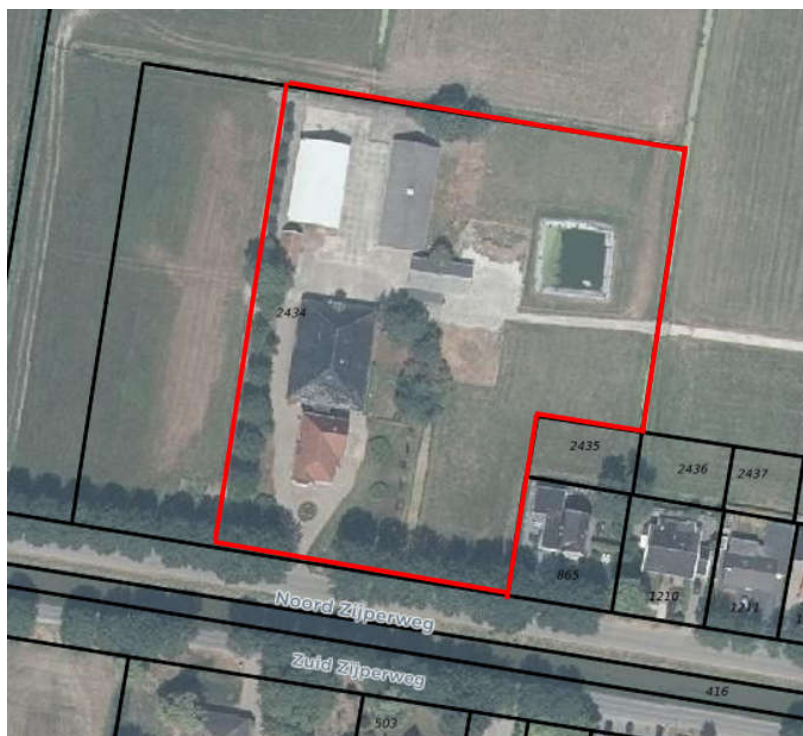
Naar aanleiding van de beëindiging van de agrarische bedrijfsactiviteiten op het perceel Noord Zijperweg 52 te Wieringerwaard bestaat de wens om de agrarische bestemming van het perceel te wijzigen naar een woonbestemming. Met deze bestemmingswijziging kan de voormalige agrarische bedrijfswoning als burgerwoning in gebruik worden genomen.

Binnen de geldende agrarische bestemming is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarmee de bestemming kan worden gewijzigd naar 'Wonen'. 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.

Het wijzigingsplan bestaat uit een verbeelding, bijbehorende regels en de toelichting. Het wijzigingsplan gaat deel uitmaken van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2006' (het moederplan).

1.2 Ligging plangebied

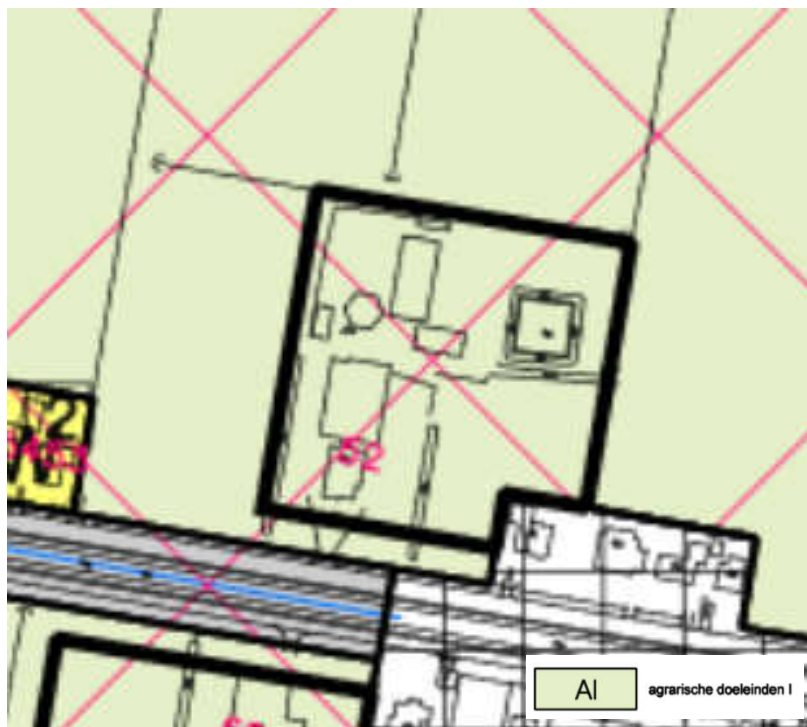
Het plangebied aan de Noord Zijperweg 52 ligt in het lint van de Noord Zijperweg, op korte afstand van de dorpskern van Wieringerwaard. Het perceel is circa een hectare groot. De plangrens van het plangebied omvat het agrarisch bouwvlak uit het geldende bestemmingsplan (zie paragraaf 1.3).



Afbeelding 1.1: luchtfoto met ligging plangebied (bron: Google Maps)

1.3 Geldend bestemmingsplan

Voor de locatie geldt het bestemmingsplan Buitengebied 2006 zoals vastgesteld op 19 januari 2009 door de gemeenteraad van de voormalige gemeente Anna Paulowna. In dit bestemmingsplan heeft het perceel de bestemming Agrarische doeleinden I. De gronden zijn primair bestemd voor de uitoefening van een agrarisch bedrijf met een grondgebonden agrarische bedrijfsvoering. Bedrijfsgebouwen zijn uitsluitend binnen het bouwvlak toegestaan. In afbeelding 1.2 is een uitsnede van de plankaart van het geldende bestemmingsplan weergegeven.



Afbeelding 2.2: Uitsnede plankaart bestemmingsplan Buitengebied 2006 (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

In de bestemming Agrarische doeleinden I is in artikel 3, lid 9 onder e. een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de agrarische bestemming te wijzigen naar een woonbestemming. Hierbij gelden de volgende voorwaarden:

1. de wijziging kan uitsluitend betrekking hebben op de voormalige agrarische bebouwing met bijbehorende erven;
2. de wijziging kan geen betrekking hebben op het hergebruik van kassen;
3. de wijziging mag uitsluitend plaatsvinden bij een volledige beëindiging van de agrarische bedrijfsactiviteiten ter plekke;
4. indien de wijziging betrekking heeft op de gronden op de plankaart aangeduid met "wonen niet toegestaan", mag de wijziging uitsluitend worden toegepast indien uit akoestisch onderzoek is gebleken dat de geluidsbelasting minder dan de voorkeursgrenswaarde bedraagt dan wel in overeenstemming is met een verkregen hogere grenswaarde;
5. indien de wijziging betrekking heeft op de gronden gelegen binnen de op de plankaart met "35 Ke-contour" aangeduide lijn, de wijziging uitsluitend wordt toegepast indien wordt voldaan aan de bepalingen genoemd in het Besluit Geluidsbelasting Grote Luchtvaart;
6. voor het overige de bepalingen uit artikel 5 van overeenkomstige toepassing zijn.

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 van dit wijzigingsplan wordt een beschrijving van de huidige en toekomstige situatie van het plangebied gegeven. 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 Planbeschrijving

2.1 Huidige en toekomstige situatie

Op het perceel aan de Noord Zijperweg 52 is een statige 'herenboerderij' gesitueerd, bestaande uit een voorhuis met daarachter een grote stolp. De boerderij is in 1914 gebouwd en kende oorspronkelijk een grote tuin (zie afbeelding 2.1). De stolp is oorspronkelijk in gebruik geweest ten behoeve van het fokken van koeien. De agrarische bedrijfsvoering op het perceel is echter al enige jaren geleden beëindigd.

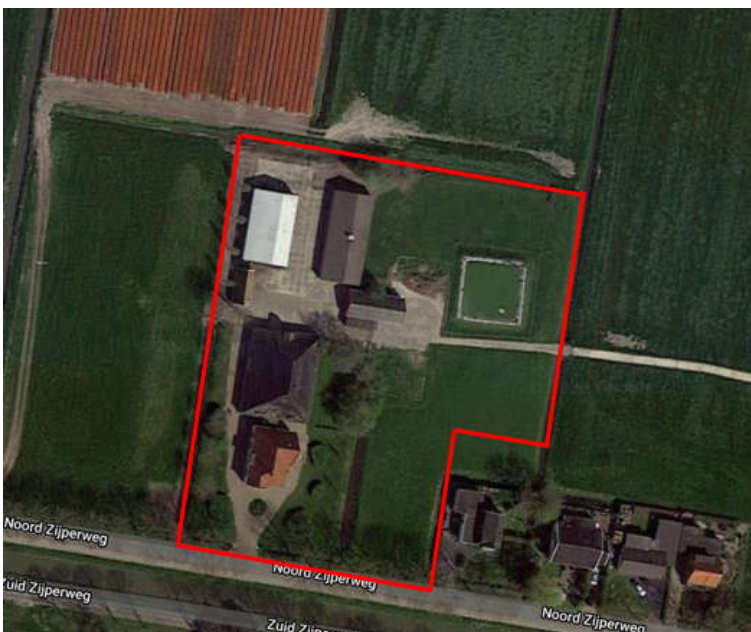


Afbeelding 2.1: Foto woning



Afbeelding 2.2: Historische kaart uit ca. 1915

Achter de boerderij zijn vier gebouwen gesitueerd. Het betreft drie schuren van respectievelijk circa 300 m², 270 m² en 180 m² groot. Daarnaast is nog een garage aanwezig van circa 45 m². Achter het perceel Noord Zijperweg 51 is een mestsilo aanwezig.



Afbeelding 2.3: Luchtfoto (bron: Google Maps)

Het onderhavige wijzigingsplan heeft betrekking op een gebruikswijziging van een deel van het perceel als gevolg van de bedrijfsbeëindiging. Door een bestemmingswijziging van 'Agrarische doeleinden I' naar 'Wonen' van een deel van het perceel (oppervlak 2.500 m²) kan de woning als burgerwoning in gebruik worden genomen. De voortuin krijgt de bestemming Tuin. De watergangen aan weerszijden van de woningen krijgen de bestemming Water. Binnen zowel de bestemming Tuin als de bestemming Water zijn geen gebouwen toegestaan. De overige gronden blijven agrarisch bestemd waarbij het agrarisch bouwvlak wordt opgeheven. De mestsilo en schuren op de gronden die agrarisch bestemd blijven, zullen worden verwijderd.

De mestsilo zal worden verwijderd. Ook de schuren op de gronden die geen woonbestemming krijgen, zullen op termijn worden verwijderd. De nog in goede staat zijnde garage en kapschuur blijven behouden.

2.2 Voorwaarden toepassing wijzigingsbevoegdheid

In paragraaf 1.3 zijn de voorwaarden opgenomen die in het bestemmingsplan 'Buitengebied 2006' zijn gekoppeld aan de mogelijke toepassing van de wijzigingsbevoegdheid voor het wijzigen van de bestemming. In onderstaande tabel is aangegeven op welke wijze aan deze voorwaarden wordt voldaan.

Voorwaarde	Toelichting
De wijziging mag uitsluitend betrekking hebben op de voormalige agrarische bebouwing met bijbehorende erven;	De gronden waarvan de bestemming wijzigt naar Wonen en Tuin hebben betrekking op de voormalige agrarische bebouwing met het bijbehorende erf.
De wijziging kan geen betrekking hebben op het hergebruik van kassen;	In het plangebied bevinden zich geen kassen.
De wijziging mag uitsluitend plaatsvinden bij een volledige beëindiging van de agrarische bedrijfsactiviteiten ter plekke;	De agrarische activiteiten zijn ter plaatse beëindigd.
Indien de wijziging betrekking heeft op de gronden op de plankaart aangeduid met "wonen niet toegestaan", de wijziging uitsluitend wordt toegepast, indien uit akoestisch onderzoek is gebleken dat de geluidsbelasting minder dan de voorkeursgrenswaarde bedraagt dan wel in overeenstemming is met een verkregen hogere grenswaarde;	Het plangebied heeft geen aanduiding 'wonen niet toegestaan'.
Indien de wijziging betrekking heeft op de gronden gelegen binnen de op de plankaart met "35 Ke-contour" aangeduide lijn, de wijziging uitsluitend wordt toegepast indien wordt voldaan aan de bepalingen genoemd in het Besluit Geluidsbelasting Grote Luchtvaart;	Binnen het plangebied is geen 35 Ke-contour opgenomen.
De bepalingen uit artikel 5 zijn van overeenkomstige toepassing.	Artikel 5 van het moederplan is voor het bestemmingsvlak 'Wonen' van toepassing verklaard.

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. Hierbij wordt tevens het belang van behouden en versterken van cultureel erfgoed benoemt.

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 functie gegeven aan vrijkomende agrarische bebouwing waarmee een cultuurhistorisch waardevolle boerderij met aangekoppelde stolp nieuw leven wordt ingeblazen.

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 hoofdambitie 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 mestsilo en schuren op de gronden die agrarisch bestemd blijven, zullen worden verwijderd. Dit is met een voorwaardelijke verplichting in dit bestemmingsplan vastgelegd. De bestaande, voormalige agrarische bedrijfswoning zal als burgerwoning in gebruik worden genomen.

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

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Omgevingsvisie gemeente Hollands Kroon

In de Omgevingsvisie, vastgesteld op 29 november 2016, is een integrale visie voor het beleid van Hollands Kroon en de uitvoering ervan voor de periode tot 2030 opgenomen. Het betreft naast ruimtelijke ordening ook onderwerpen als veiligheid, economische en technologische ontwikkelingen, natuur, milieu en bereikbaarheid. Dit moet meer samenhang brengen in het beleid voor de fysieke leefomgeving om flexibeler in te kunnen spelen op de veranderingen in de maatschappij.

In de gemeentelijke Omgevingsvisie is aangegeven dat bij een functiewijziging naar wonen de hoeveelheid erfbouwing die op een perceel staat, behouden mag blijven en niet in overeenstemming gebracht dient te worden met de bijgebouwenregeling (of vertaling daarvan in ruimtelijke plannen voor de bestemming wonen).

Betekenis voor het project

Het initiatief is passend binnen de Omgevingsvisie.

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

De gemeenteraad heeft op 15 februari 2011 de Beleidsnota Cultuurhistorie 2011 en de bijbehorende Beleidskaart Archeologie vastgesteld. Op basis van deze beleidsnota hebben de gronden in het plangebied een lage archeologische verwachting. Archeologisch onderzoek is hier nodig bij bodemingrepen groter dan 2.500 m² en dieper dan 40 cm. 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.

Het hoofdgebouw op het perceel bestaat uit een karakteristieke boerderij met aangekoppelde stolp. Stolpen behoren tot het cultureel erfgoed van Noord-Holland. Omdat veel stolpen hun primaire agrarische functie verloren hebben, zijn in de loop der tijd veel stolpen gesloopt. Herbestemming van stolpen kan bijdragen aan het behoud van stolpen. Met het onderhavige initiatief wordt bijgedragen aan het behoud van een stolp met karakteristiek voorhuis.

4.2 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 plan

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.

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.

4.3 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.

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, waarmee eventuele effecten op deze gebieden zijn uitgesloten. De gebruikswijziging leidt niet tot meer verkeer of anderszins tot meer uitstoot van stikstof. De voorgenomen ontwikkeling heeft een positief effect op de stikstofuitstoot aangezien een agrarisch bedrijf wordt wegbestemd. Het aspect stikstofdepositie staat de uitvoerbaarheid van het plan niet in de. Het plangebied ligt ook niet in of in de nabijheid van het Natuurnetwerk Nederland en weidevogelleefgebied.

Soortenbescherming

Op termijn zullen enkel schuren worden gesloopt. Bij sloop van bebouwing in de toekomst mogen geen verbodsbepalingen van de Wet natuurbescherming natuuronderzoek worden overtreden. Geadviseerd om voorafgaand aan de sloop een ecologische quickscan uit te voeren. Omdat sloop pas op termijn zal plaatsvinden is er voor gekozen om dit onderzoek niet nu al uit te voeren maar op een later moment voorafgaand aan de sloop. Op deze manier wordt een actueel beeld verkregen van de situatie.

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 woningen en bedrijven met betrekking tot de aanvaardbaarheid van een plan vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening.

Ten zuiden van het plangebied is op circa 50 meter van het plangebied aan de Zuid Zijperweg 69 een voormalig agrarisch bedrijf aanwezig. Het perceel is nog wel agrarisch bestemd. Omdat feitelijk geen agrarische activiteiten plaatsvinden staat deze bestemming een goed woon- en leefklimaat niet in de weg. Daarnaast wordt een eventuele toekomstige agrarische bedrijfsvoering al beperkt door de huidige bedrijfswoning binnen het plangebied.

Gronden waar mogelijk sprake is van toepassing van gewasbeschermingsmiddelen zijn op meer dan 50 meter van de woning aanwezig. Op basis van deze afstand kan worden aangenomen dat als gevolg hiervan geen gezondheidsrisico's zijn te verwachten voor de bewoners van de woning.

Tevens worden bedrijven in de omgeving niet in de bedrijfsvoering beperkt als gevolg van de gebruikswijziging. Wonen is namelijk al toegestaan in de huidige bedrijfswoning. Vanuit het oogpunt van milieuzonering zijn er daarom 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 al een bedrijfswoning aanwezig. Het wegbestemmen van de agrarische gebruiksmogelijkheden zal eerder een afname in verkeer tot gevolg hebben.

Op eigen terrein is voldoende ruimte voor parkeren 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 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.

4.10 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. 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.

4.11 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 'Buitengebied 2006' 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'. Ten behoeve van een zorgvuldige herbestemming zijn tevens de bestemmingen 'Tuin' en 'Water' opgenomen.

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 'Buitengebied 2006'. 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 'Buitengebied 2006'. Wel zijn in het wijzigingsplan de begrippen 'plan' 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 Regels

In dit wijzigingsplan komen de volgende bestemmingen voor:

- Agrarisch
- Tuin
- Water
- Wonen
- 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' en 'wijzigingsplan' gedefinieerd. Voor de overige begrippen wordt verwezen naar het bestemmingsplan 'Buitengebied 2006'.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

- Artikel 2: Agrarisch

Voor de als 'Agrarisch' bestemde gronden blijven de gebruiksregels gelden die reeds van toepassing zijn op basis van de huidige bestemming. Omdat het bouwvlak wordt verwijderd mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouw zijnde worden gebouwd. De regels van artikel 3 'Agrarische doeleinden 1' uit het bestemmingsplan 'Buitengebied 2006' zijn van overeenkomstige toepassing.

- Artikel 3: Tuin

De gronden tot 1 meter achter de voorste grens van het bouwvlak binnen de bestemming Wonen zijn als Tuin bestemd. Binnen deze bestemming mag niet worden gebouwd met uitzondering van bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

- Artikel 4: Water

Voor de bestemming Wonen zijn de regels van artikel 16 'Water' uit het bestemmingsplan 'Buitengebied 2006' van overeenkomstige toepassing.

- Artikel 5: Wonen

Voor de bestemming Wonen zijn de regels van artikel 5 'Woondoeleinden' uit het bestemmingsplan 'Buitengebied 2006' van overeenkomstige toepassing. Aanvullend is een voorwaardelijke verplichting opgenomen waarmee is geregeld dat de aanwezige bebouwing (schuren en mest-silo) op de agrarisch bestemde gronden binnen één jaar na het onherroepelijk worden van dit wijzigingsplan moet worden gesloopt.

- Artikel 6: Waarde – Archeologie 3

De gronden met de bestemming Waarde – Archeologie 3 zijn mede bestemd voor het behoud van aanwezige archeologische waarden. De regels van artikel 31 'Archeologisch waardevol gebied III' uit het bestemmingsplan 'Buitengebied 2006' zijn van overeenkomstige toepassing. Voor het realiseren van bouwwerken of werkzaamheden die de ondergrond verstoren en dieper gaan dan 40 cm onder maaiveld bij een oppervlak van meer dan 2.500 m² is nader archeologisch onderzoek nodig.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

- Artikel 7: Van toepassing zijnde bepalingen uit het bestemmingsplan 'Buitengebied 2006'

In dit artikel is opgenomen dat de artikelen uit het moederplan, bestemmingsplan 'Buitengebied 2006', van toepassing zijn en blijven op dit wijzigingsplan.

- Artikel 8: Algemene bouwregels

In de algemene bouwregels is een voorwaardelijke verplichting opgenomen op grond waarvan een omgevingsvergunning voor bouwen uitsluitend verleend kan worden als in voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien.

- Artikel 9: Algemene gebruiksregels

In de algemene gebruiksregels is aangegeven welk gebruik in ieder geval in strijd is met het bestemmingsplan. Tevens is een voorwaardelijke verplichting opgenomen waarin is geborgd dat voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Dit hoofdstuk bevat de laatste bepalingen van de bestemmingsregels. Hieronder worden de verschillende artikelen toegelicht.

- Artikel 10: Slotregel

Dit artikel geeft de naam en datum van het wijzigingsplan aan.

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 Resultaten vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro

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.

7.2 Procedure

Het ontwerp wijzigingsplan is op grond van artikel 3.9a van de Wet ruimtelijke ordening vanaf 11 maart 2021 gedurende 6 weken ter inzage gelegd, waarbij door een ieder zienswijzen bij het college van burgemeester en wethouders konden worden ingediend. Er zijn geen zienswijzen ingediend.