

Alkmaarseweg 12, Middenmeer

Wijzigingsplan



projectnummer	20313
status	vastgesteld
datum	4 maart 2021
IMRO-code	NL.IMRO.1911.BPLG2009hz020-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	6
2 Planbeschrijving	7
2.1 Beschrijving huidige en toekomstige situatie	7
2.2 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 Besluit ruimtelijke ordening (Bro)	10
3.3 Provinciaal beleid	11
3.3.1 Omgevingsvisie Noord-Holland 2050 en Omgevingsverordening NH2020	11
3.4 Gemeentelijk beleid	11
3.4.1 Omgevingsvisie gemeente Hollands Kroon	11
3.5 Conclusie beleidskader	12
4 Milieu- en omgevingsaspecten	13
4.1 Cultuurhistorie en archeologie	13
4.2 Bodemkwaliteit	13
4.3 Water	14
4.4 Natuur	14
4.5 Bedrijven en milieuzonering	14
4.6 Verkeer en parkeren	15
4.7 Geluid	16
4.8 Luchtkwaliteit	16
4.9 Externe veiligheid	16
4.10 M.e.r.-beoordeling	17
4.11 Conclusie milieu- en omgevingsaspecten	17
5 Juridische planbeschrijving	18
5.1 Algemeen	18
5.2 Verbeelding	18
5.3 Planregels	18
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 Alkmaarseweg 12 te Middenmeer 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. De grote boerderij-schuur zal als bijgebouw bij de woning gaan fungeren.

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 Wieringermeer 2009, eerste partiële herziening' (het moederplan).

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied aan de Alkmaarseweg 12 in Middenmeer. De Alkmaarseweg betreft hier de provinciale weg N242 waarlangs op een gelijkmatige afstand van 500 meter boerderij-erven zijn gesitueerd. De plangrens van het plangebied omvat het agrarisch bouwvlak uit het geldende bestemmingsplan (zie paragraaf 1.3).



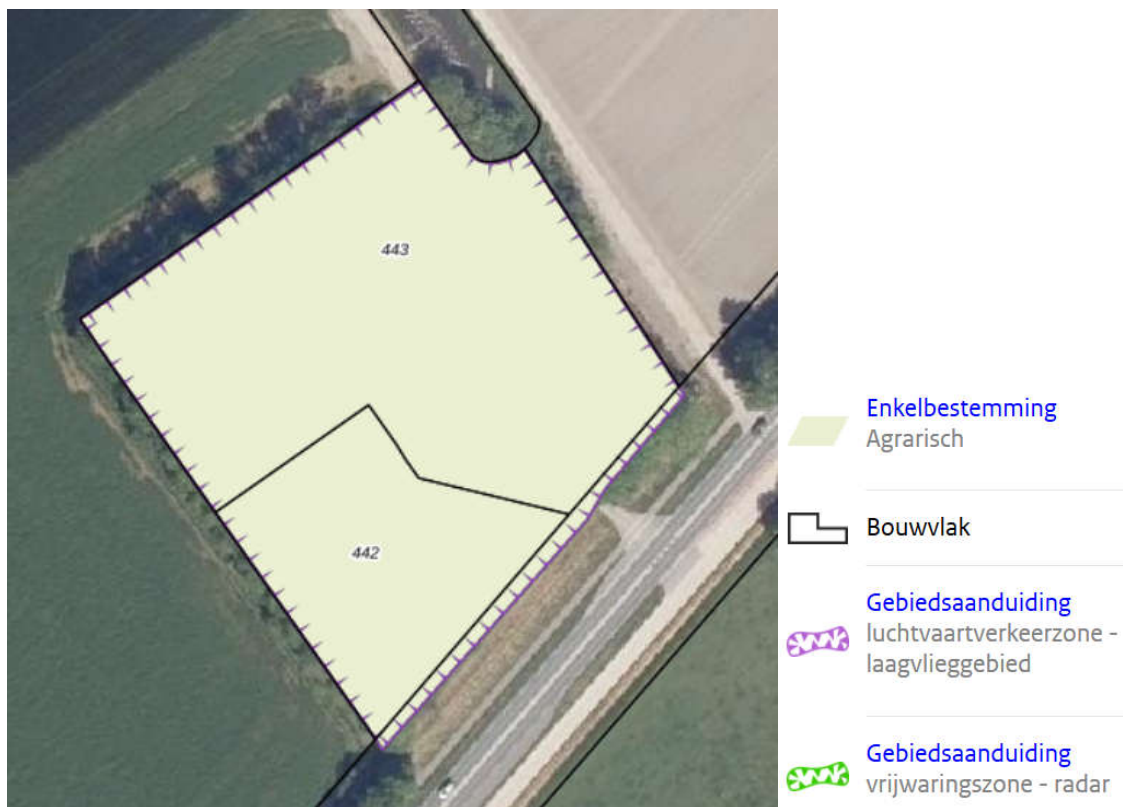
Afbeelding 1.1: luchtfoto met ligging plangebied

1.3 Geldend bestemmingsplan

Voor de locatie geldt het bestemmingsplan 'Buitengebied Wieringermeer, eerste partiële herziening' zoals vastgesteld op 6 november 2014 door de gemeenteraad van Hollands Kroon. In het bestemmingsplan Buitengebied Wieringermeer (vastgesteld op 17 oktober 2011) heeft het perceel abusievelijk een woonbestemming gekregen. Deze bestemming had eigenlijk voor het adres Alkmaarseweg 10 opgenomen moeten worden. Omdat op het perceel Alkmaarseweg 12 toen nog sprake was van een agrarische bedrijfsvoering op het perceel, is de bestemming met de eerste partiële herziening weer teruggezet naar Agrarisch. Het bouwvlak is gelijk aan het bestemmingsvlak.

Aanvullend op de bestemming gelden twee gebiedsaanduidingen:

- Ter plaatse van de aanduiding 'luchtvaartverkeerzone - laagvlieggebied' geldt een laagvliegroute voor straaljagers en helikopters.
- Ter plaatse van de aanduiding 'Vrijwaringszone – radar' zijn de gronden tevens bestemd voor de functie van de radar.



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

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 verbeelding van het geldende bestemmingsplan weergegeven.

In de bestemming Agrarisch is in artikel 3.8 sub 5 een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarmee de agrarische bestemming bij algehele bedrijfsbeëindiging kan worden gewijzigd. De functies die hiervoor in aanmerking komen zijn in de tabel 'Vernieuwend ondernemen' opgenomen. Eén van deze functies is wonen. Voor toepassing van de wijzigingsbevoegdheid gelden de volgende voorwaarden:

- a. de functiewijziging geen beperkingen veroorzaakt voor de omliggende (agrarische) bedrijven en het woon- en leefgenot van omliggende woningen;
- b. de wijziging uitsluitend mag plaatsvinden bij een volledige beëindiging van de agrarische bedrijfsactiviteiten ter plekke;

- c. de nieuwe functie mag alleen worden gerealiseerd binnen de bestaande bebouwing van het (voormalig) agrarische bouwperceel, met uitzondering van kassen;
- d. er tussen de gemeente en de aanvrager een planschade overeenkomst wordt gesloten;
- e. indien bestaande bebouwing wordt afgebroken, mag nieuwbouw plaatsvinden, waarbij de oppervlakte van de nieuwbouw maximaal 50% mag zijn;
- f. de hoeveelheid extra verkeer moet passen bij de wegenstructuur;
- g. het parkeren behorende bij het ander gebruik dient op eigen terrein binnen het agrarisch bouwperceel plaats te vinden;
- h. er geen opslag van goederen in de open lucht plaatsvindt;
- i. het gebruik qua aard en schaal past bij de specifieke kwaliteiten en schaal van de omgeving, met name op het gebied van visuele aspecten, zoals reclame-uitingen en technische installaties;
- j. de waterhuishoudkundige belangen niet worden geschaad;
- k. detailhandel in zelfgemaakte, -bewerkte, -gekwakte of geteelde producten is toegestaan;
- l. per agrarisch bouwperceel maximaal drie verschillende functies zijn toegestaan, waarbij de woonfunctie niet wordt meegerekend;
- m. voor andere niet agrarische activiteiten die niet in de tabel 'vernieuwend ondernemen' zijn opgenomen, het bedrijfsperceel niet binnen de aanduiding 'milieuzone - stiltegebied' is gelegen;
- n. er vanuit het oogpunt van externe veiligheid geen bezwaren zijn tegen de wijziging;
- o. de veiligheidssituatie acceptabel wordt bevonden, waaronder in ieder geval wordt begrepen de toegankelijkheid voor de brandweer;
- p. in aanvulling op het bepaalde onder a t/m o gelden kan de bestemming Agrarisch worden gewijzigd in de bestemming Wonen, met dien verstande dat:
 - a. alleen de voormalige bedrijfswoning als burgerwoning mag worden gebruikt. In het geval er sprake is van karakteristieke bebouwing (stolp, Wieringerboerderij, Wieringermeerboerderij) dan mag de volledige karakteristieke bebouwing voor wonen worden gebruikt;
 - b. in geval van een karakteristieke stolp, deze mag worden gesplitst in maximaal twee woningen als wordt aangetoond dat geen afbreuk wordt gedaan aan het oorspronkelijke karakter van de bebouwing;
 - c. er kan worden voldaan aan de bepalingen uit de Wet geluidhinder en de relevante AMvB's.

In dit wijzigingsplan wordt beschreven op welke wijze aan bovenstaande voorwaarden wordt voldaan.

1.4 Leeswijzer

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

2 Planbeschrijving

2.1 Beschrijving huidige en toekomstige situatie

Het perceel is gelegen aan de Alkmaarseweg 12, op circa 2,5 kilometer afstand van de kern Middenmeer. De locatie maakt onderdeel uit van de Wieringermeerpolder. De Wieringermeerpolder is ontworpen met hoofdzakelijk standaardkavels van 20 hectare. Rond de Alkmaarseweg is echter geëxperimenteerd met kavelmaten van 500 meter bij 1.000 meter (50 hectare). De boerderij-erven langs de Alkmaarseweg liggen als gevolg van de kavelbreedtes op gelijkmatige afstand van elkaar en zijn grotendeels ruim een hectare groot. De polder ziet er in de omgeving van het plangebied nog grotendeels uit zoals deze ontworpen is en wordt ook nog zo gebruikt. De vele agrarische bedrijven in de buitengebieden kenmerken nog steeds het landschap. Ook langs de Alkmaarseweg zijn echter meerdere erven in de loop der tijd verkleurd van agrarisch naar wonen.



Afbeelding 2.1: Foto huidige situatie

Op het perceel is een grote boerderijschuur van circa 750 m² aanwezig met aangekoppelde voormalige agrarische bedrijfswoning. Daarnaast zijn nog twee kleine vrijstaande bijgebouwen aanwezig en een paardenbak. Het perceel wordt omsloten door een brede groensingel. De boerderijschuur betreft een karakteristiek en cultuurhistorisch waardevol gebouw. Sloop is in het kader van de ruimtelijke kwaliteit niet wenselijk. Bovendien is het gebouw bouwkundig in goede staat.

Het onderhavige wijzigingsplan heeft betrekking op een gebruikswijziging van het perceel als gevolg van de bedrijfsbeëindiging. Door een bestemmingswijziging van 'Agrarische' naar 'Wonen' kan de woning als burgerwoning worden gebruikt. De grote boerderijschuur zal als bijgebouw bij de woning in gebruik worden genomen.

2.2 Voorwaarden toepassing wijzigingsbevoegdheid

In paragraaf 1.3 zijn de voorwaarden opgenomen die in het bestemmingsplan 'Buitengebied Wieringermeer, eerste partiële herziening' 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
De functiewijziging mag geen beperkingen veroorzaken voor de omliggende (agrari-sche) bedrijven en het woon- en leefgenot van omliggende woningen.	In paragraaf 4.5 is gemotiveerd dat er geen beperkingen zijn voor de omliggende (agrari-sche) bedrijven. Omdat de bestemming wordt gewijzigd naar Wonen zijn er geen ge-volgen voor het woon- en leefgenot van om-liggende woningen.
De wijziging mag uitsluitend plaatsvinden bij een volledige beëindiging van de agrarische bedrijfsactiviteiten ter plekke.	De agrarische activiteiten zijn ter plaatse vol-ledig beëindigd.
De nieuwe functie mag alleen worden gereaa-liseerd binnen de bestaande bebouwing van het (voormalig) agrarische bouwperceel, met uitzondering van kassen.	De gronden waarvan de bestemming wijzigt naar Wonen hebben betrekking op de voor-malige agrarische bebouwing met het bijbe-horende erf.
Er dient tussen de gemeente en de aanvra-ger een planschade overeenkomst te worden gesloten.	Voorafgaand aan de vaststelling van dit wijzi-gingsplan wordt een planschadeovereen-komst gesloten met de aanvrager.
Indien bestaande bebouwing wordt afgebro-ken, mag nieuwbouw plaatsvinden, waarbij de oppervlakte van de nieuwbouw maximaal 50% mag zijn.	Er is geen sprake van sloop van bebouwing.
De hoeveelheid extra verkeer moet passen bij de wegenstructuur.	In paragraaf 4.6 is gemotiveerd dat geen sprake is van extra verkeer.
Het parkeren behorende bij het ander ge-bruik dient op eigen terrein binnen het agra-risch bouwperceel plaats te vinden.	Het parkeren vindt plaats op eigen terrein.
Er vindt geen opslag van goederen in de open lucht plaats.	Er vindt geen opslag van goederen in de open lucht plaats.
Het gebruik dient qua aard en schaal te pas-sen bij de specifieke kwaliteiten en schaal van de omgeving, met name op het gebied van visuele aspecten, zoals reclame-uitingen en technische installaties.	De woonfunctie past qua aard en schaal bij de specifieke kwaliteiten en schaal van de omgeving.
De waterhuishoudkundige belangen mogen niet worden geschaad.	In paragraaf 4.3 is gemotiveerd dat er geen waterhuishoudkundige belangen worden ge-schaad.
Detailhandel in zelfgemaakte, -bewerkte, -ge-kweekte of geteelde producten is toegestaan.	Deze voorwaarde is voor dit wijzigingsplan niet relevant.
Per agrarisch bouwperceel zijn maximaal drie verschillende functies toegestaan, waar-bij de woonfunctie niet wordt meegerekend.	Er is uitsluitend sprake van een woonfunctie.
Voor andere niet agrarische activiteiten die niet in de tabel 'vernieuwend ondernemen' zijn opgenomen, het bedrijfsperceel niet bin-nen de aanduiding 'milieuzone - stiltegebied' is gelegen.	Deze voorwaarde is voor dit wijzigingsplan niet relevant.
Er vanuit het oogpunt van externe veiligheid geen bezwaren zijn tegen de wijziging.	In paragraaf 4.9 is gemotiveerd dat geen sprake is van belemmeringen op het gebied van externe veiligheid.

De veiligheidssituatie acceptabel wordt bevonden, waaronder in ieder geval wordt begrepen de toegankelijkheid voor de brandweer.	Met betrekking tot de veiligheidssituatie en toegankelijkheid voor de brandweer zijn er negatieve effecten ten opzichte van de huidige situatie.
Alleen de voormalige bedrijfswoning mag als burgerwoning worden gebruikt. In het geval er sprake is van karakteristieke bebouwing (stolp, Wieringerboerderij, Wieringermeerboerderij) dan mag de volledige karakteristieke bebouwing voor wonen worden gebruikt.	Alleen de voormalige bedrijfswoning zal als burgerwoning worden gebruikt.
In geval van een karakteristieke stolp, mag deze worden gesplitst in maximaal twee woningen als wordt aangetoond dat geen afbreuk wordt gedaan aan het oorspronkelijke karakter van de bebouwing.	Deze voorwaarde is voor dit wijzigingsplan niet relevant.
Er moet worden voldaan aan de bepalingen uit de Wet geluidhinder en de relevante AMvB's.	In paragraaf 4.7 is gemotiveerd dat een toets aan de Wet geluidhinder niet noodzakelijk is omdat wonen ter plaatse reeds is toegestaan.

3 **Beleid**

3.1 **Inleiding**

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

3.2 **Rijksbeleid**

3.2.1 *Nationale Omgevingsvisie (NOVI)*

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

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

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

Betekenis voor het project

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

3.2.2 *Besluit ruimtelijke ordening (Bro)*

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

Artikel 3.1.6, lid 2 Bro luidt:

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

Betekenis voor het project

Met onderhavig wijzigingsplan is uitsluitend sprake van een gebruikswijziging. Er 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 omringende 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 omringende agrarische bedrijven (zie paragraaf 4.5). 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).

In de Omgevingsvisie is aangegeven dat het voorkomen van 'te veel' leegstand noodzakelijk is omdat het vervelende neveneffecten kan opleveren voor de leefbaarheid en kwaliteit van het gebied. Om de kans op leegstand te verminderen biedt de gemeente flexibiliteit in ruimtelijke plannen om eenvoudig van functie te wisselen.

Betekenis voor het project

Het initiatief is passend binnen de Omgevingsvisie. Met de bestemmingswijziging kan het nieuwe gebruik van de woning en boerderijschuur worden mogelijk gemaakt en wordt leegstand voorkomen.

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

In het ter plaatse geldende bestemmingsplan zijn gronden met een agrarische verwachtingswaarde bestemd met de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie'. De gronden van het plangebied hebben geen dubbelbestemming, er geldt hier een lage archeologische verwachting. 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.

Op het perceel staat een karakteristieke boerderijschuur, met aangekoppelde woning, die kenmerkend is voor de Wieringermeer. Met het onderhavige initiatief wordt bijgedragen aan het behoud van dit bebouwingsensemble.

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

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.

Voor het perceel is een verkennend bodemonderzoek¹ uitgevoerd. In het uitgevoerde bodemonderzoek is de milieuhygiënische bodemkwaliteit ter plaatse van de onderzoekslocatie vastgesteld en is beoordeeld. In het onderzoek zijn in de grond en in het grondwater hooguit lichte verhogingen gemeten. Met het asbestonderzoek is ter plaatse van de schuur op de achterzijde van het perceel een asbestgehalte gemeten van 8,6 mg/kg ds. Dit is ruim onder de grenswaarde voor een nader onderzoek. Deze is namelijk vastgesteld op 50 mg/kg ds. Ter plaatse van de overige twee verdachte locaties op asbest zijn geen verhogingen aangetoond. Aanvullend is de

¹ Verkennend bodem- en asbestonderzoek Alkmaarseweg 12 te Middenmeer, Grondslag BV, 11 december 2020

puinlaag onder de halfverharding onderzocht op asbest. In deze puinlaag is eveneens geen asbest aangetoond.

De resultaten vormen geen aanleiding voor het uitvoeren van een nader onderzoek en vormen tevens geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit wijzigingsplan.

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. 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 (verkennend) natuuronderzoek is om die reden niet noodzakelijk.

4.5 Bedrijven en milieuzonering

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

De doelen van milieuzonering zijn:

- Het reeds in het ruimtelijk spoor voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;

- Het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

Betekenis voor het project

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

Aan de Alkmaarsweg 13 is een gecombineerd agrarisch bedrijf (akkerbouw en veeteelt) aanwezig. 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. Voor het bedrijf geldt een (maximale) richtafstand van 100 meter. De meest dichtstbijzijnde schuren en de grens van het agrarisch bouwvlak is op circa 145 meter van de woning aan de Alkmaarseweg 12 gesitueerd. Het bedrijf op Alkmaarseweg 13 staat een goed woon- en leefklimaat niet in de weg. Daarnaast wordt de bedrijfsvoering niet beperkt als gevolg van de bestemmingswijziging.

Op de aangrenzende agrarische gronden van het plangebied kunnen gewasbeschermingsmiddelen worden toegepast. Hierbij is sprake van een spuittechniek waarbij de spuitkoppen zich relatief dicht bij de grond bevinden. De kortste afstand tussen de woning en de agrarische gronden 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). Tussen de woning en de aangrenzende gronden is een brede, hoge groensingel met een breedte van minimaal 10 meter aanwezig waarmee ook in de tuin wordt voldaan aan de afstand van 9,5 meter. In de regels van dit wijzigingsplan is opgenomen dat deze groensingel in stand moet blijven.

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. Deze verplichting is nog niet betrokken bij de richtafstand van 50 meter en 9,5 meter zoals deze in de jurisprudentie tot stand is gekomen.

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. Gelet op de brede groenbuffer is ook in de tuin sprake van een goed woon- en leefklimaat.

Tevens worden (agrarische) 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 dient 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. De provinciale weg N242 is op de Risicokaart in de nabijheid van het plan niet als risicobron weergegeven. Door de Omgevingsdienst Noord-Holland Noord is echter aangegeven dat wel transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt over de provinciale weg in de nabijheid van het plangebied. Er is sprake van een gelijkblijvend groepsrisico omdat het uitsluitend gaat om een bestemmingswijziging van een perceel waarop al een woning aanwezig is. In verband met de beëindiging van het agrarisch bedrijf zal zelfs sprake zijn van een lagere personendichtheid binnen het invloedsgebied van de weg. Door de Veiligheidsregio is op 30 april 2020 advies uitgebracht. De Veiligheidsregio is van mening dat het plan geen substantiële wijzigingen van bestaande incidentscenario's tot gevolg heeft. Hulpdiensten zijn in staat te voorzien in basiszorg. De bestrijdbaarheid van een eventueel rampscenario in dit gebied wordt door dit plan niet beïnvloed.

De Veiligheidsregio merkt op dat de kans op een ongeval met transport 'gevaarlijke stoffen' zeer klein is ter hoogte van de locatie. Dit hangt samen met de lage intensiteit van transport en de geringe ongevalsrisico's.

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

4.10 M.e.r.-beoordeling

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

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

Betekenis voor het project

In het Besluit milieueffectrapportage zijn m.e.r.-(beoordelings)plichtige activiteiten en indicatieve drempelwaarden opgenomen. 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 Wieringermeer, eerste partiële herziening' 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'.

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 Wieringermeer, eerste partiële herziening'. 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 Wieringermeer, eerste partiële herziening'. 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

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

5.3 Planregels

In het In dit wijzigingsplan komen de volgende bestemmingen voor:

- Wonen

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 Wieringermeer, eerste partiële herziening'.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

- Artikel 2: Wonen

Voor de bestemming Wonen zijn de regels van artikel 17 'Wonen' uit het bestemmingsplan 'Buitengebied Wieringermeer, eerste partiële herziening' van overeenkomstige toepassing. Ter aanvulling zijn twee bepalingen toegevoegd. Er is vastgelegd dat de aanwezige groensingel aan de noord- en westzijde van het perceel in stand moet worden gehouden. Daarnaast is voor de bestaande boerderijschuur met de bouwaanduiding 'karakteristiek' vastgelegd dat de bestaande goothoogte, bouwhoogte en dakhelling niet mag wijzigen.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

- Artikel 3: Van toepassing zijnde bepalingen uit het bestemmingsplan 'Buitengebied Wieringermeer, eerste partiële herziening'

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

- Artikel 4: 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 5: 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 6: 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. Het concept ontwerp wijzigingsplan is afgestemd met de provincie

7.2 Procedure

Het ontwerp wijzigingsplan is op grond van artikel 3.9a van de Wet ruimtelijke ordening vanaf 27 januari 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 ontvangen.