

Zuiderdijkweg 6, Wieringerwerf

Wijzigingsplan

projectnummer	1317
status	Vastgesteld
datum	19 september 2023
IMRO-code	NL.IMRO.1911.WPBPLG2009hz032-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 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	17
4.10 M.e.r.-beoordeling	17
4.11 Conclusie milieu- en omgevingsaspecten	18
5 Juridische planbeschrijving	19
5.1 Algemeen	19
5.2 Verbeelding	19
5.3 Planregels	19
6 Financiële uitvoerbaarheid	21
7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	22
7.1 Resultaten vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro	22
7.2 Procedure	22

TOELICHTING

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

De wens bestaat om de agrarische bestemming van het perceel Zuiderdijkweg 6 te Wieringerwerf te wijzigen in een woonbestemming. De agrarische bedrijfsactiviteiten op de locatie zijn beëindigd. Met de bestemmingswijziging kan de woning als burgerwoning in gebruik blijven.

Binnen de geldende agrarische bestemming is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarmee de bestemming van de gronden binnen het bouwvlak kunnen 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.

1.2 Ligging plangebied

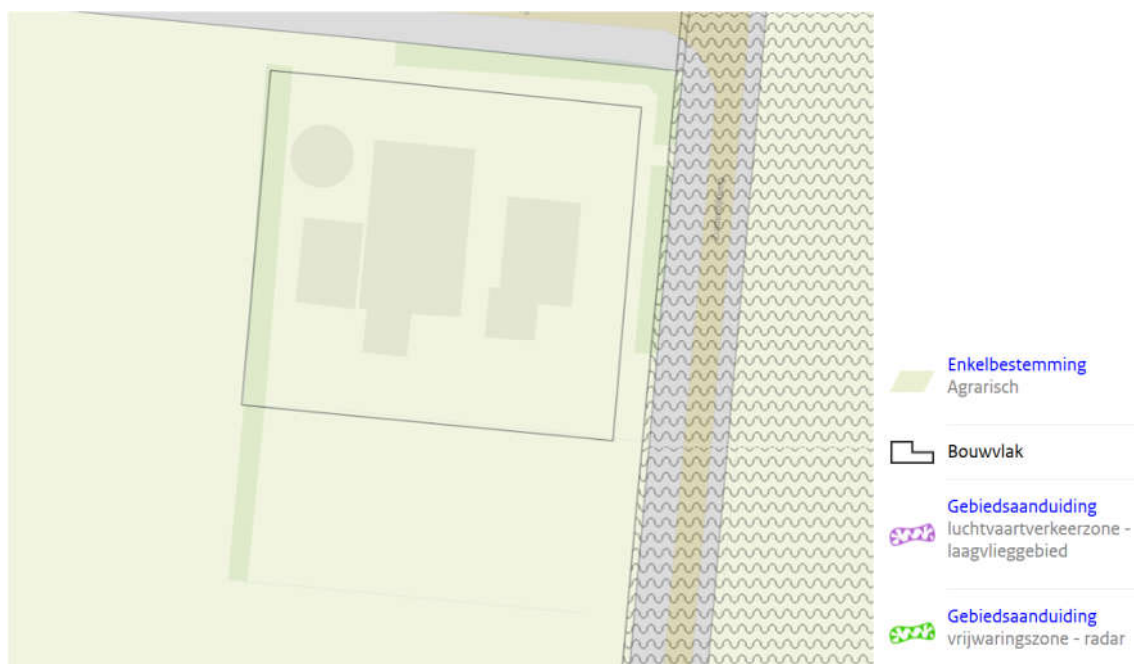
Het plangebied is gelegen aan de Zuiderdijkweg 6 te Wieringerwerf. De plangrens van het plangebied omvat het agrarisch bouwvlak uit het geldende bestemmingsplan en een strook grond ten zuiden van het bouwvlak.



Afbeelding 1.1: luchtfoto met ligging plangebied

1.3 Geldend bestemmingsplan

Voor de locatie geldt het bestemmingsplan 'Buitengebied 2009' en 'Buitengebied Wieringermeer 2009, eerste partiële herziening'. In het bestemmingsplan hebben de gronden van de locatie de bestemming 'Agrarisch'. De gronden zijn primair bestemd voor een grondgebonden agrarisch bedrijf en daarbij behorende bedrijfsvoering.



Afbeelding 1.2: Uitsnede verbeelding bestemmingsplan Buitengebied 2009 (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

Binnen de bestemming Agrarisch is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen op basis waarvan Burgemeester en wethouders bevoegd zijn om bij algehele bedrijfsbeëindiging de bestemming te wijzigen. De functies die hiervoor in aanmerking komen zijn in de tabel 'Vernieuwend ondernemen' opgenomen. Eén van deze functies is wonen. Toepassing van de wijzigingsbevoegdheid is mogelijk indien:

- de functiewijziging geen beperkingen veroorzaakt voor de omliggende (agrarische) bedrijven en het woon- en leefgenot van omliggende woningen;
- de wijziging uitsluitend mag plaatsvinden bij een volledige beëindiging van de agrarische bedrijfsactiviteiten ter plekke;
- de nieuwe functie alleen mag worden gerealiseerd binnen de bestaande bebouwing van het (voormalig) agrarische bouwperceel, met uitzondering van kassen;
- er tussen de gemeente en de aanvrager een planschade overeenkomst wordt gesloten;
- indien bestaande bebouwing wordt afgebroken, mag nieuwbouw plaatsvinden, waarbij de oppervlakte van de nieuwbouw maximaal 50% mag zijn;
- de hoeveelheid extra verkeer moet passen bij de wegenstructuur;
- het parkeren behorende bij het ander gebruik dient op eigen terrein binnen het agrarisch bouwperceel plaats te vinden;
- er geen opslag van goederen in de open lucht plaatsvindt;
- 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;
- de waterhuishoudkundige belangen niet worden geschaad;
- detailhandel in zelfgemaakte, -bewerkte, -gekleurde of geteelde producten is toegestaan;
- per agrarisch bouwperceel maximaal drie verschillende functies zijn toegestaan, waarbij de woonfunctie niet wordt meegerekend;
- er vanuit het oogpunt van externe veiligheid geen bezwaren zijn tegen de wijziging;
- voor de functie, zoals voorgesteld, het bedrijfsperceel niet binnen de aanduiding 'milieuzone - stiltegebied' is gelegen;

- o. de veiligheidssituatie acceptabel wordt bevonden, waaronder in ieder geval wordt begrepen de toegankelijkheid voor de brandweer.

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

Aanvullend op de hiervoor genoemde bestemmingsplannen geldt ter plaatse van het plangebied ook het paraplubestemmingsplan 'Parkeren en wonen'. Hierin is een nieuwe definitie van wonen opgenomen (bewonen van een woning door één afzonderlijke huishouding) en is bepaald dat voorzien moet worden in voldoende parkeergelegenheid.

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 Huidige en toekomstige situatie

De locatie aan de Zuiderdijkweg maakt onderdeel uit van de Wieringermeerpolder. De Wieringermeerpolder is ontworpen met hoofdzakelijk standaardkavels van 20 hectare. De boerderijerven langs de Zuiderdijkweg liggen als gevolg van de kavelbreedtes grotendeels op gelijkmatige afstand van elkaar en zijn grotendeels ongeveer 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. In de omgeving zijn meerdere erven echter in de loop der tijd verkleurd van agrarisch naar wonen.

Op het perceel Zuiderdijkweg 6 is in het verleden een agrarisch akkerbouwbedrijf gevestigd geweest. De bij het bedrijf behorende grond wordt momenteel verhuurd. Na beëindiging van de agrarische bedrijfsvoering zijn de eigenaren in de bedrijfswoning blijven wonen.

Op het perceel is een grote boerderijschuur aanwezig met aangekoppelde bedrijfswoning. Achter de boerderij staat een grote vrijstaande schuur. 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. De gebouwen zijn bouwkundig in goede staat.



Afbeelding 2.1: Foto huidige situatie

Het onderhavige wijzigingsplan heeft betrekking op een gebruikswijziging van het perceel als gevolg van de bedrijfsbeëindiging. Door een bestemmingswijziging van 'Agrarisch' naar 'Wonen' kan de woning conform het huidige gebruik als burgerwoning worden gebruikt.

2.2 Voorwaarden toepassing wijzigingsbevoegdheid

In paragraaf 1.3 zijn de voorwaarden opgenomen die in het bestemmingsplan 'Buitengebied 2009' 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 (agrarische) bedrijven en het woon- en leefgenot van omliggende woningen.	In paragraaf 4.5 is gemotiveerd dat er geen beperkingen zijn voor de omliggende (agrarische) bedrijven. Omdat de bestemming wordt gewijzigd naar Wonen zijn er geen gevolgen voor het woon- en leefgenot van omliggende woningen.
De wijziging mag uitsluitend plaatsvinden bij een volledige beëindiging van de agrarische bedrijfsactiviteiten ter plekke.	De agrarische activiteiten zijn ter plaatse volledig beëindigd.
De nieuwe functie mag alleen worden gerealiseerd 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 voormalige agrarische bebouwing met het bijbehorende erf.
Er dient tussen de gemeente en de aanvrager een planschade overeenkomst te worden gesloten.	Voorafgaand aan de vaststelling van dit wijzigingsplan wordt een planschadeovereenkomst gesloten met de aanvrager.
Indien bestaande bebouwing wordt afgebroken, 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 gebruik dient op eigen terrein binnen het agrarisch 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 passen 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 geschaad.
Detailhandel in zelfgemaakte, -bewerkte, -gekweekte of geteelde producten is toegestaan.	Deze voorwaarde is voor dit wijzigingsplan niet relevant.
Per agrarisch bouwperceel zijn maximaal drie verschillende functies toegestaan, waarbij 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 binnen 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 geen 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 2024 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 omliggende agrarische bedrijven niet;
- c. de bestaande bedrijfsbebouwing op de overige gronden wordt gesloopt en aan deze gronden wordt een bestemming toegekend zonder bouwmogelijkheden.

Aan bovenstaande voorwaarden wordt voldaan. De voormalige agrarische bestemming staat ter plaatse een bedrijfswoning toe. De functiewijziging naar een woonfunctie leidt niet tot een beperking in de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende agrarische bedrijven (zie paragraaf 4.5). De bestaande, voormalige agrarische bedrijfswoning zal als burgerwoning in gebruik worden genomen.

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 erfbebouwing 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 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 bestaat is een karakteristieke boerderijschuur met aangekoppelde woning aanwezig 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

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

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.

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

Het plangebied ligt korte afstand (circa 100 meter) van het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied IJsselmeer en nabij een verbinding van het Natuurnetwerk Nederland (de dijk langs het IJsselmeer). Met de bestemmingswijziging worden de gebruiksmogelijkheden beperkt en kan de locatie minder intensief worden gebruikt. Er treden geen negatieve effecten op voor het nabijgelegen Natura 2000-gebied en de NNN-verbinding. De nieuwe functie 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 Bijzonder provinciaal landschap.

Soortenbescherming

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

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.

Bedrijven in de omgeving

Agrarische bedrijven bevinden zich op meer dan 200 meter van het plangebied. Gelet op deze afstand staan deze bedrijven een goed woon- en leefklimaat in het plangebied niet in de weg. Daarnaast wordt de bedrijfsvoering niet beperkt als gevolg van de bestemmingswijziging aangezien wonen al is toegestaan.

Windturbines

Op ruim 800 meter afstand van het plangebied, is een windturbine van het windpark Wieringermeer aanwezig. Overige windturbines staan op een nog grotere afstand. Voor mogelijke hinder van geluid en slagschaduw wordt een richtafstand van 5x de wiekdiameter gehanteerd. De woning staat buiten de richtafstand voor hinder van de windturbines.

Gewasbeschermingsmiddelen

De gronden in de directe omgeving van het plangebied hebben een agrarische bestemming op basis waarvan een grondgebonden agrarische bedrijfsvoering is toegestaan. Op deze gronden kunnen gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is de drift van gewasbeschermingsmiddelen van belang. Het neerkomen van een deel van de gewasbeschermingsmiddelen door wind heeft namelijk mogelijk effect op de gezondheid van omwonenden. Het uitgangspunt dat volgt uit jurisprudentie is dat een afstand van 50 meter tussen gevoelige functies en percelen waar gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt niet onredelijk is.

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 zoals deze in de jurisprudentie tot stand is gekomen.

De afstand van de woning tot de agrarische gronden aan de noord, west- en oostzijde bedraagt meer dan 50 meter. Bovendien zijn aan deze zijden dichte groensingels aanwezig. Aan de zuidzijde zijn agrarisch bestemde gronden aanwezig binnen de afstand van 50 meter vanaf de woning. Deze gronden zijn in eigendom. In dit wijzigingsplan is op deze gronden de aanduiding 'milieuzone – spuitzone' gelegd. In de regels is bepaald dat op deze gronden niet mag worden gespoten met gewasbeschermingsmiddelen.

Op grond van het voorgaande wordt geconcludeerd dat het aspect spuitzonering een goed woon- en leefklimaat in het plangebied niet in de weg staat.

Tevens worden (agrarische) bedrijven in de omgeving niet in de bedrijfsvoering beperkt als gevolg van de gebruikswijziging. Wonen is namelijk al toegestaan. 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.

Uit raadpleging van de geluidkaart op de website van de Atlas van de leefomgeving (www.atlasleefomgeving.nl) volgt dat ter plaatse sprake is van een aanvaardbare geluidbelasting (tussen 46 dB en 50 dB) als gevolg van het verkeer op de Schelpenbolweg. Het aspect wegverkeersverkeerslawaai staat een aanvaardbaar woon- en verblijfsklimaat niet in de weg.



Afbeelding 4.1: Geluidbelasting wegverkeer (bron: www.atlasleefomgeving.nl)

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 achter-

grondwaarden 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 website www.atlasleefomgeving.nl geeft in de directe omgeving van het plangebied geen inrichtingen aan die van invloed zijn op de voorgenomen ontwikkeling. Ook buisleidingen en transportroutes van gevaarlijke stoffen zijn niet aanwezig in de directe omgeving van het plangebied. 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 2009, eerste partiële herziening' bepaald dat de agrarische bestemming ter plaatse van het perceel kan worden gewijzigd in de bestemming Wonen. In het bestemmingsplan zijn hier kaderstellende regels voor gegeven. Met het voorliggende wijzigingsplan wordt gebruik gemaakt van de in het bestemmingsplan opgenomen wijzigingsbevoegdheid.

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 2009, 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 2009, eerste partiële herziening'. Wel zijn in het wijzigingsplan de begrippen 'plan', 'bestemmingsplan' 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 ingegaan op de systematiek en leeswijzer bij de verbeelding en regels en de handhaafbaarheid.

5.2 Verbeelding

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

5.3 Planregels

In het In dit wijzigingsplan komen de volgende bestemmingen voor:

- Agrarisch
- Wonen
- Waterstaat – Waterkering (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 2009, eerste partiële herziening' en het bestemmingsplan 'Parkeer en Wonen'.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

- Artikel 2: Agrarisch

Voor de bestemming Agrarisch zijn de regels van artikel 3 'Agrarisch' uit het bestemmingsplan 'Buitengebied Wieringermeer, eerste partiële herziening' van overeenkomstige toepassing

- Artikel 3: Wonen

Voor de bestemming Wonen zijn de regels van artikel 17 'Wonen' uit het bestemmingsplan 'Buitengebied Wieringermeer, eerste partiële herziening' van overeenkomstige toepassing.

- Artikel 4: Waterstaat – Waterkering (dubbelbestemming)

Voor de bestemming Waterstaat - Waterkering zijn de regels van artikel 23 'Waterstaat - Waterkering' uit het bestemmingsplan 'Buitengebied Wieringermeer, eerste partiële herziening' van overeenkomstige toepassing.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

- Artikel 5: 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 6: 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 7: 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 bepaling van de regels.

- Artikel 8: 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) is 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. De provincie is op de gebruikelijke wijze over het plan geïnformeerd.

7.2 Procedure

Het ontwerp wijzigingsplan heeft met ingang van 31 juli 2023 voor 6 weken ter inzage gelegen. Gedurende de terinzagelegging heeft eenieder de mogelijkheid gehad een zienswijze op het ontwerp wijzigingsplan naar voren te brengen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

Binnen een termijn van acht weken na het verloop van de termijn van de terinzagelegging, beslist het college van burgemeester en wethouders van de gemeente omtrent vaststelling van het wijzigingsplan. 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.