

Westfriesedijk 18 Aartswoud

Wijzigingsplan

projectnummer	1148
status	Ontwerp
datum	11 april 2022
IMRO-code	NL.IMRO.0432.Westfriesedijk18-ON01

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	7
2 Planbeschrijving	8
2.1 Huidige en toekomstige situatie	8
2.2 Voorwaarden wijzigingsbevoegdheid	8
3 Beleid	11
3.1 Inleiding	11
3.2 Rijksbeleid	11
3.2.1 Ladder voor duurzame verstedelijking	11
3.3 Provinciaal beleid	11
3.3.1 Omgevingsvisie Noord-Holland 2050 en Omgevingsverordening NH2020	11
3.4 Gemeentelijk beleid	12
3.4.1 Structuurvisie Opmeer 2025	12
3.5 Conclusie beleidskader	13
4 Milieu- en omgevingsaspecten	14
4.1 Cultuurhistorie en archeologie	14
4.2 Bodemkwaliteit	14
4.3 Water	15
4.4 Natuur	15
4.5 Bedrijven en milieuzonering	15
4.6 Verkeer en parkeren	18
4.7 Geluid	19
4.8 Luchtkwaliteit	19
4.9 Externe veiligheid	19
4.10 M.e.r.-beoordeling	20
4.11 Conclusie milieu- en omgevingsaspecten	21
5 Juridische planbeschrijving	22
5.1 Algemeen	22
5.2 Planregels	22
6 Financiële uitvoerbaarheid	24
7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	25
7.1 Participatie en resultaten vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro	25
7.2 Procedure	25

TOELICHTING

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Op de locatie Westfriesedijk 18 in Aartswoud is een stolpboerderij aanwezig dat in gebruik is geweest als dierenpension met bedrijfswoning. Het dierenpension is beëindigd. Vanwege het voorgaande gebruik heeft de locatie een bedrijfsbestemming. De locatie is onder voorbehoud van een bestemmingswijziging naar Wonen verkocht. De nieuwe eigenaar heeft het voornemen om de stolp als (burger)woning in gebruik te nemen.

Binnen de geldende agrarische bestemming is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarmee de bestemming 'Bedrijf' 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 en biedt een nieuw ruimtelijk kader voor het perceel.

Het wijzigingsplan bestaat uit een verbeelding, bijbehorende regels en de toelichting. Het wijzigingsplan gaat deel uitmaken van het bestemmingsplan 'Landelijk Gebied Opmeer 2014' (het moederplan).

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied aan de Westfriesedijk 18 ligt in het buitengebied ten oosten van de kern Aartswoud en ten zuiden van de provinciale weg N239. Het betreft het kadastraal perceel E516. De plangrens van het plangebied omvat een deel van de gronden van dit perceel, te weten de gronden die in het bestemmingsplan 'Landelijk Gebied Opmeer 2014' de bestemming 'Bedrijf' hebben (zie paragraaf 1.3).



Afbeelding 1.1: Luchtfoto met ligging plangebied

1.3 Geldend bestemmingsplan

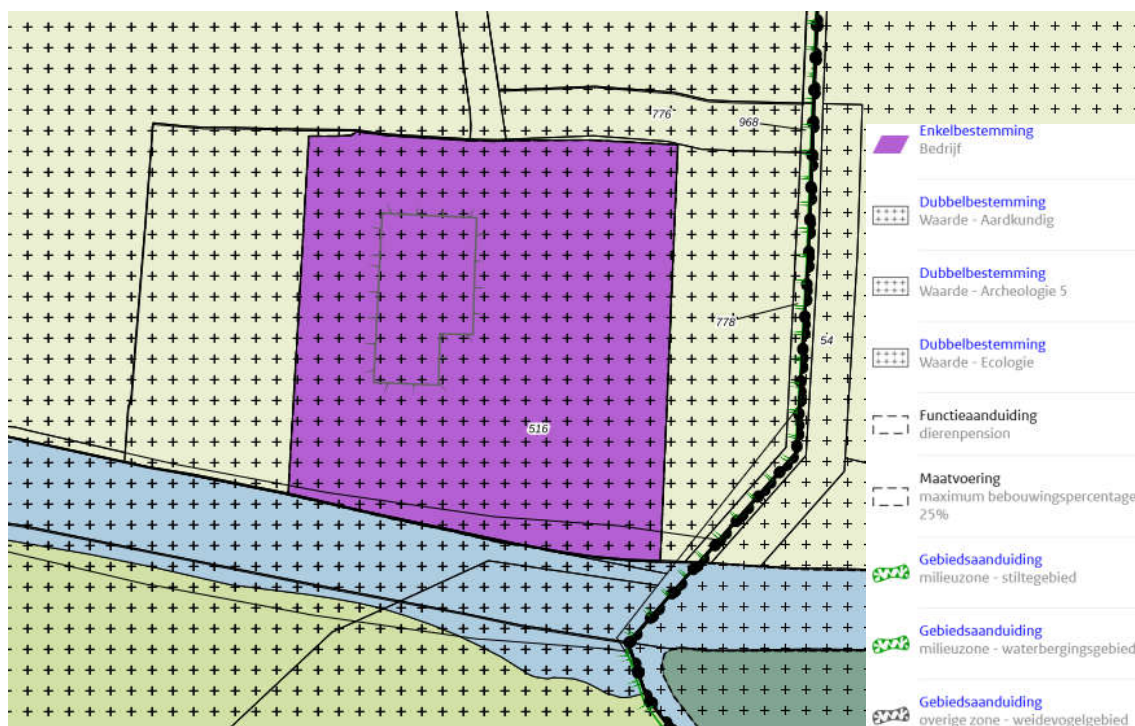
Voor het perceel geldt het bestemmingsplan 'Landelijk Gebied Opmeer 2014' (vastgesteld op 5 november 2015). Tevens geldt het Parapluplanbestemmingsplan Parkeren (vastgesteld op 20 september 2018). In afbeelding 1.2 is een uitsnede van de verbeelding van het geldende bestemmingsplan weergegeven.

Bestemming Bedrijf

Voor het middelste deel van het perceel geldt de bestemming Bedrijf met de aanduiding 'dierenpension'. Binnen deze bestemming is een dierenpension met bijbehorende bebouwing toegestaan met inbegrip van één bedrijfswoning en daarbij behorende bijgebouwen. Er is een binnenplafonds afwijkingsbevoegdheid opgenomen op basis waarvan het College van B&W een omgevingsvergunning kan verlenen ten behoeve van een ander bedrijf dan een dierenpension, mits daardoor in ieder geval in ruimtelijk en milieuhygiënisch opzicht geen blijvend minder gunstige gevolgen ontstaan voor de omgeving, in vergelijking met het oorspronkelijke bedrijf. De bouwregels van de bestemming Bedrijf geven aan dat een maximum bebouwingspercentage geldt van 25%. De inhoud van een bedrijfswoning mag niet meer dan 800 m³ bedragen.

Bestemming Agrarisch

Voor het westelijke en oostelijke deel van het perceel geldt de bestemming Agrarisch. Deze gronden zijn primair bestemd voor de uitoefening van akkerbouwbedrijven met een grondgebonden agrarische bedrijfsvoering, niet zijnde permanente bollenteelt, of een champignon- of witlofkwekerij. Er geldt geen agrarisch bouwvlak op deze gronden. Op deze gronden zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan met uitzondering van paardenbakken en bouwwerken voor mest- en voederopslag. Tevens zijn dierschuilplaatsen toegestaan met een maximum oppervlakte van 30 m² en een maximum bouwhoogte van 3 m.



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

Dubbelbestemming Waarde – Aardkundig

Het perceel heeft de dubbelbestemming 'Waarde – Aardkundig'. De gronden zijn mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van het aardkundig waardevolle reliëf en de geologisch waardevolle opbouw van de bodem.

Dubbelbestemming Waarde – Archeologie 5

Tevens geldt de dubbelbestemming Waarde – Archeologie 5 voor de gronden van het plangebied. Deze dubbelbestemming is opgenomen ten behoeve van de bescherming van mogelijk aanwezige archeologische waarden in de ondergrond.

Dubbelbestemming Waarde – Ecologie

Een strook van 1 tot 5 meter breed langs de watergang aan de zuidzijde van het perceel heeft de dubbelbestemming Waarde – Ecologie. Deze gronden maken onderdeel uit van het Natuurnetwerk Nederland (NNN) en zijn bestemd voor de instandhouding en ontwikkeling van ecologische verbindingzones tussen natuur- en natuurontwikkelingsgebieden.

Gebiedsaanduiding Stillegebied

De gronden van het perceel hebben de aanduiding 'milieuzone-stillegebied'. Voor deze gronden geldt dat nieuwe bedrijfs- en andere activiteiten de geluidsbelasting in het stillegebied niet wezenlijk nadelig mogen beïnvloeden.

Gebiedsaanduiding Waterbergingsgebied

De gronden van het perceel hebben de aanduiding 'milieuzone-waterbergingsgebied'. Voor deze gronden geldt dat deze mede bestemd zijn voor (tijdelijke) waterberging. Voor de gronden met bedrijfsbestemming lijkt hier sprake van een ommissie.

Gebiedsaanduiding Weidevogelgebied

De agrarisch bestemde gronden van het perceel dienen tevens ter bescherming en voor de instandhouding van het weidevogelgebied.

Wijzigingsbevoegdheid

In artikel 43 van het bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen op basis waarvan de bestemming Bedrijf kan worden gewijzigd naar de bestemming Wonen. Deze wijzigingsbevoegdheid kan worden toegepast als wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. vaststaat dat geen bedrijf meer is gevestigd;
- b. de oppervlakte van bij eenzelfde woning behorende als 'Wonen' aan te wijzen gronden mag niet meer dan 2500 m² bedragen;
- c. de diepte van een voor 'Wonen' aan te wijzen bestemmingsvlak mag niet meer bedragen dan 50 m gemeten vanaf de achtergevel van de woning;
- d. het aantal woningen binnen elk bestemmingsvlak mag niet worden vergroot, met dien verstande dat uitsluitend binnen de aaneengesloten bebouwing van een boerderij met ingebouwd woongedeelte of ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - stolp', een tweede woning is toegestaan, indien zulks leidt tot instandhouding van die bebouwing en de bebouwing straatgericht wordt gesplitst, en met dien verstande dat,
 1. onverminderd het overigens in het plan bepaalde, voor die woningen geldt, dat geen van de woningen buiten die aaneengesloten bebouwing mag worden geplaatst;
 2. de gezamenlijke oppervlakte van bij de gesplitste stolp behorende gronden mag, in afwijking van het bepaalde onder 1, niet meer bedragen dan 3300 m²;
- e. van de andere gronden dan de onder a bedoelde, wordt de bestemming gewijzigd in de bestemming als bedoeld in artikel 3 Agrarisch;
- f. het bepaalde in artikel 26 Wonen is van overeenkomstige toepassing;
- g. elke wijziging dient in elk geval alle woonruimten binnen het betreffende bestemmingsvlak te omvatten;
- h. het in het plan beoogde stedenbouwkundig en landschappelijke beeld wordt niet onevenredig aangetast;
- i. de in het gebied voorkomende waarden niet onevenredig worden aangetast;
- j. door middel van een inrichtingsplan wordt aangetoond dat sprake is van een goede landschappelijke inpassing en een toename van de ruimtelijke kwaliteit van het gebied conform de richtlijnen uit de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie/ het Handboek Ontwikkelen met Ruimtelijke Kwaliteit (Provincie Noord-Holland);
- k. de effecten op het leefmilieu (verkeer, luchtkwaliteit, geluid, geur en gezondheid) zijn beoordeeld en de effecten geen onevenredige hinder of verslechtering betekenen van dat leefmilieu;
- l. is vastgesteld dat de bodemkwaliteit geen belemmering vormt.

In paragraaf 2.2 is gemotiveerd op welke wijze aan deze 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, waarbij tevens de voorwaarden voor toepassing van de wijzigingsbevoegdheid op deze locatie worden toegelicht. Vervolgens wordt in hoofdstuk 3 ingegaan op het vigerende beleid, waarbij het beleid op verschillende bestuursniveaus aan bod komt. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de verschillende milieu- en omgevingsaspecten, waarna in hoofdstuk 5 de juridische aspecten worden toegelicht. Vervolgens wordt in hoofdstuk 6 ingegaan op de financiële uitvoerbaarheid en ten slotte worden in hoofdstuk 7 de maatschappelijke uitvoerbaarheid en de procedure uitgewerkt.

2 Planbeschrijving

2.1 Huidige en toekomstige situatie

Op het perceel Westfriesedijk 18 is een stolpboerderij aanwezig (bouwjaar rond 1750). De stolp is in gebruik geweest als dierenpension met bedrijfswoning. Het staartstuk en een klein deel van de stolp werd bewoond. In een groot deel van de stolp zijn dierenverblijven aanwezig. Het dierenpension is beëindigd. Vanwege het voorgaande gebruik heeft de locatie de bestemming 'Bedrijf' met functieaanduiding 'dierenpension'. De nieuwe eigenaar heeft het voornemen om de stolp als (burger)woning in gebruik te nemen.

Stolpen zijn in Noord-Holland onderdeel van het cultuurhistorisch erfgoed. Herbesteding van stolpen kan bijdragen aan het behoud van stolpen. Met het onderhavige initiatief voor het gebruik van de stolp als burgerwoning wordt hier invulling aan gegeven.



Afbeelding 2.1: Luchtfoto locatie

Het onderhavige wijzigingsplan heeft betrekking op een gebruikswijziging van de als Bedrijf bestemde gronden van het plangebied. De gronden krijgen over een oppervlak van 2.500 m² de bestemming Wonen. Door middel van deze bestemmingswijziging kan de stolpwoning als burgerwoning in gebruik worden genomen. De overige gronden krijgen de bestemming Agrarisch.

De locatie ligt in een door de provincie Noord-Holland aangewezen stiltegebied. De bestemmingswijziging naar Wonen zal in vergelijking met het voorgaande gebruik leiden tot een afname aan activiteiten en geluidbelasting naar de omgeving.

2.2 Voorwaarden wijzigingsbevoegdheid

In paragraaf 1.3 zijn de voorwaarden opgenomen die in het bestemmingsplan 'Landelijk Gebied Opmeer 2014' zijn gekoppeld aan de mogelijke toepassing van de wijzigingsbevoegdheid. In onderstaande tabel is aangegeven op welke wijze aan deze voorwaarden wordt voldaan.

Voorwaarde bestemmingswijziging naar Wonen	Toelichting
Vaststaat dat geen bedrijf meer is gevestigd.	Het dierenpension is beëindigd. De locatie is onder voorbehoud van bestemmingswijziging verkocht.
De oppervlakte van bij eenzelfde woning behorende als 'Wonen' aan te wijzen gronden mag niet meer dan 2.500 m ² bedragen.	De gronden die in dit wijzigingsplan als Wonen zijn bestemd hebben een oppervlak van 2.500 m ² .
De diepte van een voor 'Wonen' aan te wijzen bestemmingsvlak mag niet meer bedragen dan 50 m gemeten vanaf de achtergevel van de woning.	De diepte vanaf de achtergevel van de woning tot aan de bestemmingsgrens bedraagt circa 23 meter.
<p>Het aantal woningen binnen elk bestemmingsvlak mag niet worden vergroot, met dien verstande dat uitsluitend binnen de aaneengesloten bebouwing van een boerderij met ingebouwd woongedeelte of ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - stolp', een tweede woning is toegestaan, indien zulks leidt tot instandhouding van die bebouwing en de bebouwing straatgericht wordt gesplitst, en met dien verstande dat,</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. onverminderd het overigens in het plan bepaalde, voor die woningen geldt, dat geen van de woningen buiten die aaneengesloten bebouwing mag worden geplaatst; 2. de gezamenlijke oppervlakte van bij de gesplitste stolp behorende gronden mag, in afwijking van het bepaalde onder 1, niet meer bedragen dan 3300 m². 	Er wordt maximaal één woning toegestaan.
Van de andere gronden dan de onder a bedoelde, wordt de bestemming gewijzigd in de bestemming als bedoeld in artikel 3 Agrarisch.	De gronden die in dit wijzigingsplan als Wonen zijn bestemd hebben een oppervlak van 2.500 m ² . De overige gronden zijn als Agrarisch bestemd.
Het bepaalde in artikel 26 Wonen is van overeenkomstige toepassing.	Artikel 26 Wonen is voor 2.500 m ² van het plangebied van toepassing verklaard in de regels van dit wijzigingsplan.
Elke wijziging dient in elk geval alle woonruimten binnen het betreffende bestemmingsvlak te omvatten.	De woonruimten zijn opgenomen binnen de bestemming Wonen.
Het in het plan beoogde stedenbouwkundig en landschappelijke beeld wordt niet onevenredig aangetast.	Er vinden geen wijzigingen plaats in het stedenbouwkundig en landschappelijk beeld. Na een bestemmingswijziging naar Wonen zal de stolp inpandig worden verbouwd.
De in het gebied voorkomende waarden niet onevenredig worden aangetast.	De bestemmingswijziging naar Wonen zal in vergelijking met het voorgaande gebruik niet

	leiden tot aantasting van voorkomende waarden. Het wegbestemmen van het dierenpensioen zal juist leiden tot een positieve bijdrage op het aanwezig stiltegebied waarbinnen de locatie is gesitueerd.
Door middel van een inrichtingsplan wordt aangetoond dat sprake is van een goede landschappelijke inpassing en een toename van de ruimtelijke kwaliteit van het gebied conform de richtlijnen uit de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie/ het Handboek Ontwikkelen met Ruimtelijke Kwaliteit (Provincie Noord-Holland).	Er is geen sprake van wijzigingen in de inrichting. De bestemmingswijziging leidt tot behoud van een karakteristieke stolp.
De effecten op het leefmilieu (verkeer, luchtkwaliteit, geluid, geur en gezondheid) zijn beoordeeld en de effecten geen onevenredige hinder of verslechtering betekenen van dat leefmilieu.	In hoofdstuk 4 is beschreven dat geen sprake is van onevenredige hinder of verslechtering met betrekking tot milieu- en omgevingsaspecten.
Er is vastgesteld dat de bodemkwaliteit geen belemmering vormt.	In paragraaf 4.2 is ingegaan op het aspect bodem.

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 *Ladder voor duurzame verstedelijking*

In artikel 3.1.6, lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is voorgeschreven dat indien bij een bestemmingsplan 'een nieuwe stedelijke ontwikkeling' mogelijk wordt gemaakt, in de toelichting van het bestemmingsplan een verantwoording daarvan moet plaatsvinden. Per 1 juli 2017 is het Bro op enkele onderdelen gewijzigd.

Artikel 3.1.6, lid 2 Bro luidt:

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

Betekenis voor het project

Met onderhavig wijzigingsplan is uitsluitend sprake van een gebruikswijziging. Er worden geen extra bouwmogelijkheden gecreëerd. 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

Hieronder zijn de artikelen toegelicht die voor de onderhavige ontwikkeling relevant zijn.

Artikel 6.10 Noord-Holland Noord landelijk gebied

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 stedelijke functie naar wonen indien wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. ter plaatse van de bestaande stedelijke functie 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.

In het onderhavige geval is sprake van een bedrijfswoning die planologisch is toegestaan. De gebruikswijziging leidt niet tot een belemmering van ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende agrarische bedrijven (zie paragraaf 4.5). De bestaande bedrijfsbebouwing bestaat uitsluitend uit de stolpboerderij. De stolpboerderij blijft behouden en zal volledig als woning in gebruik worden genomen.

Artikel 6.41 Bijzonder provinciaal landschap

De locatie ligt in het Bijzonder provinciaal landschap (BPL) Abbekerk en omgeving. Het betreft het Westfriese poldergebied rond de kernen Abbekerk en Opperdoes. Het landschap van West-Friesland en zo ook het BPL Abbekerk en omgeving vertoont lokaal verschillen door de invloed die de zee ooit op dit gebied had, door ruilverkavelingen en door het huidige agrarisch landgebruik. De mate waarin de verkaveling van het oude veenlandschap nog zichtbaar is en oorspronkelijke waterlopen aanwezig zijn varieert. Hierdoor varieert ook de landschappelijke en cultuurhistorische waarde. Het overgrote deel van het BPL Abbekerk en omgeving is een geschikt habitat voor weidevogels. Meerdere vochtige graslanden en waterlichamen in de omgeving van Abbekerk zijn opgenomen in het NNN. De waterlopen, oevers en aangrenzende natuurgebieden maken deel uit van een uitgebreid netwerk van natte natuurverbindingen in West-Friesland.

Het onderhavige wijzigingsplan heeft uitsluitend betrekking op een bestemmingswijziging van Bedrijf naar Wonen waarbij de bouw- en gebruiksmogelijkheden worden beperkt. De gebruikswijziging leidt tot een afname in activiteiten op de locatie en is beter passend in rustige polderlandschap (tevens stiltegebied). Met de bestemmingswijziging wordt een nieuwe functie gegeven aan een stolpboerderij. Stolpen zijn kenmerkend voor het Noord-Hollandse platteland en geven uiting aan de Noord-Hollandse agrarische geschiedenis.

De voorgenomen gebruikswijziging is passend binnen de regels van de Omgevingsverordening NH2020.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Structuurvisie Opmeer 2025

In 2012 heeft de raad van Opmeer haar Structuurvisie 2025 vastgesteld. In deze structuurvisie zijn de verschillende ambities en ontwikkelingen op elkaar afgestemd en ruimtelijk vertaald. In de lintbebouwing in de gemeente worden geen nieuwe ontwikkelingen voorgestaan. Als uitzondering hierop gelden kleinschalige initiatieven in de bestaande bebouwing op basis van de wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan. Dit is ook als zodanig doorvertaald naar het bestemmingsplan (zie paragraaf 1.3).

Betekenis voor het project

Het plan beoogt een wijziging van het gebruik van een stolpboerderij dat als dierenpension met bedrijfswoning in gebruik en bestemd was. Er wordt gebruik gemaakt van de in het bestemmingsplan opgenomen wijzigingsbevoegdheid. Het plan is hiermee passend binnen de structuurvisie.

3.5 Conclusie beleidskader

Op basis van voorgaande paragrafen wordt geconcludeerd dat de voorgenomen ontwikkeling passend is binnen 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

Stolpen zijn in Noord-Holland onderdeel van het cultuurhistorisch erfgoed. Herbesteding van stolpen kan bijdragen aan het behoud van stolpen. Met het onderhavige initiatief voor het gebruik van de stomp als burgerwoning wordt hier invulling aan gegeven.

In het geldende bestemmingsplan Landelijk Gebied Opmeer 2014 hebben de gronden van het plangebied de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 5'. Bij bodemroeringen groter dan 10.000 m² waarbij dieper dan 0,4 meter wordt geroerd, is archeologisch onderzoek nodig. In dit wijzigingsplan is uitsluitend sprake van een gebruikswijziging, er vinden geen bodemingrepen plaats. De archeologische dubbelbestemming is overgenomen in voorliggend wijzigingsplan, waardoor de mogelijk aanwezige archeologische waarden blijvend zijn beschermd.

4.2 Bodemkwaliteit

In een bestemmingsplan of wijzigingsplan dat nieuwe functies mogelijk maakt dient de bodemgesteldheid in kaart te worden gebracht. Onderzocht moet worden of de bodem verontreinigd is en wat voor gevolgen een eventuele bodemverontreiniging heeft voor de uitvoerbaarheid van het plan. Een nieuwe bestemming mag pas worden opgenomen als is aangetoond dat de bodem geschikt is (of geschikt te maken is) voor de nieuwe bestemming. Wanneer (een deel van) de bodem in het plangebied verontreinigd is moet worden aangetoond dat het bestemmingsplan, rekening houdend met de kosten van sanering, financieel uitvoerbaar is.

Betekenis voor het project

Voor het plangebied is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd¹. Met dit onderzoek is inzicht verkregen in de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem. Er is in de puinhoudende ondergrond een matige verhoging aangetoond aan lood. Deze verhoging wordt vermoedelijk veroorzaakt door de aangetroffen puinbijneming. Verder zijn in de boven-, ondergrond en het grondwater hooguit lichte verhogingen aangetoond. De gevolgde onderzoeksstrategie geeft in voldoende mate de milieuhygiënische situatie ter plaatse van de onderzoekslocatie weer. Er is derhalve geen aanleiding tot het uitvoeren van een aanvullend onderzoek.

Er is een indicatief asbestgehalte bepaald van de puinhoudende ondergrond. Zowel visueel als analytisch is geen asbest aangetoond.

¹ Verkennend bodemonderzoek Westfriesedijk 18 te Aartswoud, Grondslag BV, 8 april 2022

De onderzoeksresultaten vormen geen belemmeringen voor de beoogde 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. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is het IJsselmeer, op meer dan 5 kilometer afstand van het plangebied. De onderhavige ontwikkeling leidt niet tot extra stikstofemissie. Als gevolg van een verwachte afname van het verkeer als gevolg van de beëindiging van de bedrijfsactiviteiten zal eerder sprake zijn van een afname van stikstofemissie. Een Aeriusberekening is voor de bestemmingswijziging niet nodig.

Het plangebied wordt omgeven door gronden die zijn aangeduid als Natuurnetwerk Nederland. Tevens is de locatie gelegen binnen het Bijzonder Provinciaal Landschap Abbekerk en omgeving. Met de bestemmingswijziging van Bedrijf naar Wonen wordt een dierenpension wegbestemd. De bouw- en gebruiksmogelijkheden worden beperkt. De gebruikswijziging leidt tot een afname in activiteiten op de locatie en heeft daarmee een positieve invloed op de rust en natuurwaarden in het polderlandschap (tevens stiltegebied).

Soortenbescherming

Er is uitsluitend sprake van een gebruikswijziging. De (oude) dierverblijven zijn in pandig aanwezig in de stolpboerderij. Er vinden geen activiteiten plaats die negatieve effecten op mogelijk aanwezige beschermde flora en fauna met zich mee brengen. Het uitvoeren van een (verkennd) natuuronderzoek is voor de bestemmingswijziging niet noodzakelijk.

Voor eventuele toekomstige ingrepen aan de stolpboerderij dient rekening te worden gehouden met de algemene zorgplicht uit de Wet natuurbescherming. Dat houdt in dat er niet willens en wetens schade mag worden toegebracht aan beschermde natuurwaarden.

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

Bedrijven

Binnen een straal van circa 350 meter rondom het perceel zijn uitsluitend agrarische gronden aanwezig en geen bedrijven. Bedrijven op grotere afstand zijn niet van invloed op het woon- en leefklimaat ter plaatse van het plangebied.

Spuitzones

Rondom het plangebied zijn gronden met een agrarische bestemming aanwezig waarop akkerbouw en het gebruik door bestaande veehouderijbedrijven is toegestaan. Op deze gronden kunnen bestrijdingsmiddelen worden gebruikt. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is de drift van bestrijdingsmiddelen van belang. Het neerkomen van een deel van de bestrijdingsmiddelen 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 bestrijdingsmiddelen worden gebruikt niet onredelijk is.

Bij de afstand van 50 meter wordt ervan uitgegaan dat enerzijds de bedrijfsvoering van de agrariër niet wordt belemmerd en dat er anderzijds geen nadelige effecten optreden voor de gezondheid van omwonenden. Deze afstand is echter indicatief. Uit jurisprudentie volgt dat er zich omstandigheden kunnen voordoen waar van deze aan te houden afstand gemotiveerd kan worden afgeweken. Hieronder wordt ingegaan op de locatiespecifieke omstandigheden.

Afstanden

De afstand van agrarische gronden van derden waarop bestrijdingsmiddelen kunnen worden toegepast tot aan de woning is op afbeelding 4.1 weergegeven. Hierbij is in aanmerking genomen dat de op grond van het Activiteitenbesluit een teeltvrije zone van 1,5 meter langs waterlopen moet worden aangehouden. Voor de agrarisch bestemde gronden die onderdeel uitmaken van het plangebied is in de regels van dit wijzigingsplan vastgelegd dat het gebruik van bestrijdingsmiddelen niet is toegestaan.

Overheersende windrichting

De overheersende windrichting is in dit gebied zuidwest. Met betrekking tot de agrarische gronden aan de noordzijde, waar de afstand van de woning tot de agrarische gronden het kortst is, hoeft gelet op de overheersende windrichting bij een verantwoord gebruik van geoorloofde bestrijdingsmiddelen niet te worden gevreesd voor het ontstaan van onaanvaardbare gezondheidsschade.



Afbeelding 4.1: Afstanden woning tot agrarische gronden van derden

Activiteitenbesluit

Bij de richtafstand van 50 meter moet de kanttekening gemaakt worden dat deze afstand is bepaald op basis van de toepassing van bestrijdingsmiddelen zonder enige vorm van driftreductie. Op grond van artikel 3.78a van het Activiteitenbesluit geldt dat er verplicht ten minste 75% driftreducerend gespoten moet worden.

Maximale planologische mogelijkheden

De aangrenzende percelen zijn in gebruik voor beweiding van vee. Boom- en fruitteelt en permanente bollenteelt is op grond van het bestemmingsplan hier niet toegestaan. Akkerbouw is wel toegestaan. De maximale planologische mogelijkheden zijn beperkt tot teelt waarbij alleen neerwaarts wordt gespoten. Gelet op deze spuittechniek is, in combinatie met de regels voor driftreductie uit het Activiteitenbesluit, een richtafstand van minder dan 50 meter aanvaardbaar.

Watergangen

Tussen het woonperceel en de agrarische gronden zijn, met uitzondering van de locatie van de inrit, watergangen aanwezig (zie afbeelding 4.2). Volgens het Activiteitenbesluit mag er geen bestrijdingsmiddel in het oppervlaktewater terecht komen. Op grond hiervan kan er vanuit gegaan worden dat, indien in de toekomst sprake is van gebruik van bestrijdingsmiddelen, de drift van de middelen niet bij het woonperceel kan komen en de agrarische bedrijfsvoering als gevolg van het bouwplan niet wordt beperkt. De Veersloot (breedte circa 15 meter) ten zuiden van het woonperceel heeft in het geldende bestemmingsplan de bestemming Water en is planologisch dus geborgd. De overige watergangen liggen voor de helft binnen het plangebied. In de regels van dit wijzigingsplan is vastgelegd dat deze in stand moeten blijven.



Afbeelding 4.2: Foto huidige situatie

Groensingels

Zoals op afbeelding 4.1 is weergegeven zijn er diverse bomen aan de randen van het perceel aanwezig. Ondanks dat het geen dichte groensingel betreft, zullen de bomen bij drift bij het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen in zekere mate resten van gewasbeschermingsmiddelen tegenhouden.

Huidig gebruik

In de huidige situatie is al sprake van een (bedrijfs)woning met tuin. Uit jurisprudentie volgt dat het laten voortbestaan van een bestaande, historische gegroeide situatie onder omstandigheden in strijd kan zijn met een goede ruimtelijke ordening, indien blijkt dat de nadelige gevolgen hiervan zo groot zijn dat deze in redelijkheid niet langer aanvaardbaar kunnen worden geacht. Dit is met name het geval indien sprake is van onaanvaardbare effecten op de gezondheid van omwonenden. In het onderhavige geval is daar geen sprake van. Er is sprake van veeteelt op de agrarische gronden en boom- en fruitteelt en permanente bollenteelt zijn op grond van het bestemmingsplan niet toegestaan. Er is daarom geen sprake van een situatie waarin de gezondheid van omwonenden niet kan worden gegarandeerd in relatie tot de maximale planologische mogelijkheden.

Conclusie

Op grond van het voorgaande wordt geconcludeerd dat een mogelijk toekomstig gebruik van bestrijdingsmiddelen op de agrarische gronden in de nabijheid van het plangebied een goed woon- en leefklimaat niet in de weg staat. Er is geen sprake van een situatie waarbij onaanvaardbare effecten op de gezondheid van bewoners binnen het plangebied zouden kunnen worden verwacht als gevolg van gebruik van bestrijdingsmiddelen. Agrarische bedrijven worden bovendien niet in hun mogelijkheden beperkt omdat in de huidige situatie al sprake is van een bedrijfswoning op het perceel. Vanuit het oogpunt van milieuzonering zijn er 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

Het voorgaande gebruik bestond uit een dierenpension met bedrijfswoning. Met het toekomstig gebruik als wonen zal naar verwachting sprake zijn van een afname van het aantal verkeersbewegingen. Op eigen terrein is voldoende ruimte voor parkeren voor de woning, waarmee ruimschoots kan worden voldaan aan de gemeentelijke parkeernorm. De gebruikswijziging zal niet leiden tot relevante effecten op het gebied van verkeer en parkeren.

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. Aanvullend wordt opgemerkt dat de locatie is gelegen op meer dan 400 meter van de provinciale weg N239. Er is geen sprake van een verhoogde geluidbelasting als gevolg van wegverkeer.

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 aan dat ten zuiden van het plangebied een hogedruk aardgastransportleiding is gelegen. Het plangebied bevindt zich binnen het invloedsgebied van deze leiding. Omdat uitsluitend sprake is van wijziging van de bestemming Bedrijf naar Wonen is geen sprake van een toename van aantal personen binnen het invloedsgebied van de leiding. Er is daarom geen sprake van een toename van het groepsrisico. Er heeft overleg met de Veiligheidsregio Noord-Holland Noord plaatsgevonden. Hieruit is naar voren gekomen geen rekening gehouden hoeft te worden met een drukgolf die zou kunnen ontstaan bij een calamiteit, getet op de afstand van de woning tot de risicobron. De effecten van een fakkelbrand zijn hoge warmtestraling en rook. Hierdoor kunnen slachtoffers, schade en brand in de omgeving ontstaan. De warmtestraling is in combinatie met de blootstellingsduur bepalend voor het slachtoffer- en schadebeeld. De warmtestraling die vrijkomt tijdens een fakkelbrand, gemeten op de woning is ongeveer 20 KW. De Veiligheidsregio adviseert om bij verbouw de woning zo te ontwerpen dat de woning aan de noordzijde (in geval van een fakkelbrand) verlaten kan worden. Hierdoor kan men, onder dekking van de woning vluchten richting de openbare weg. Daarnaast is geadviseerd om zo veel mogelijk onbrandbare materialen te gebruiken aan de buitenzijde van de woning. Voorbeelden hiervan zijn; steenachtige materialen, brandwerende deuren en glas.

Gelet op de afgelegen ligging van het perceel ziet de Veiligheidsregio aandachtspunten met betrekking tot de bereikbaarheid voor zware voertuigen, opkomsttijden van de brandweer en waterwinning. Voor de bluswatervoorzieningen en bereikbaarheid van de hulpdiensten hanteert de Veiligheidsregio Noord-Holland Noord de handreiking "Bluswatervoorziening en Bereikbaarheid" uit 2019.

Bereikbaarheid

Uit een nadere beschouwing van de breedte van de toegangsweg volgt dat deze ruim 4 meter breed is op het smalste deel. Deze breedte is voldoende voor de bereikbaarheid voor zware voertuigen. Aanvullend wordt opgemerkt dat de toegangsweg alleen naar deze woning leidt. De toegangsweg is bij een calamiteit bij de boerderij altijd vrij.

Opkomsttijd brandweer

De opkomsttijd voor de brandweer is circa 13 minuten. Er wordt hiermee niet voldaan aan de normtijden zoals die zijn gesteld in het Besluit Veiligheidsregio's. De nieuwe eigenaar is hier door de Veiligheidsregio over geïnformeerd. Tevens zijn maatregelen besproken die genomen kunnen worden zoals het aanbrengen van een brandmeldinstallatie en brandcompartimentering.

Waterwinning

Voor bluswater is voldoende water in de directe omgeving van de stolpboerderij aanwezig. Het perceel wordt omgeven door water en aan de zuidzijde van het plangebied ligt een sloot van voldoende breedte en diepte (de Veersloot).

Er zijn voor het plan geen belemmeringen aanwezig op het gebied van externe veiligheid. De nieuwe eigenaar is door de Veiligheidsregio geadviseerd over maatregelen die bij een toekomstige verbouw genomen kunnen worden.

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. In dit geval is uitsluitende sprake van een gebruikwijziging. 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 'Landelijk Gebied Opmeer 2014' 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 – Stolp'.

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 'Landelijk Gebied Opmeer 2014'. 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. 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 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 Planregels

In dit wijzigingsplan komen de volgende bestemmingen voor:

- Agrarisch
- Wonen
- Waarde – Aardkundig (dubbelbestemming)
- Waarde – Archeologie 5 (dubbelbestemming)
- Waarde – Ecologie (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', 'bestemmingsplan' en 'wijzigingsplan' gedefinieerd.

- Artikel 2: Wijze van meten

Voor de wijze van meten is verwezen naar de regels uit het bestemmingsplan en de herziening.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

- Artikel 3: Agrarisch

Een deel van de gronden van het plangebied zijn als 'Agrarisch' bestemd. De reden is dat in de wijzigingsbevoegdheid is opgenomen dat het oppervlak van de bestemming 'Wonen' niet groter mag zijn dan 2.500 m². In dit artikel zijn de regels uit artikel 3 van het bestemmingsplan 'Landelijk Gebied Opmeer 2014' onverkort van toepassing verklaard.

- Artikel 4: Wonen

De stolpboerderij en het bijbehorende erf met erfbebouwing krijgt in dit wijzigingsplan de bestemming 'Wonen'. Het oppervlak van deze bestemming bedraagt 2.500 m². In dit artikel zijn de regels uit artikel 26 van het bestemmingsplan 'Landelijk Gebied Opmeer 2014' onverkort van toepassing verklaard.

- Artikel 5: Waarde – Aardkundig (dubbelbestemming)

Deze dubbelbestemming is opgenomen ter bescherming van aardkundige waarden. Gronden met deze dubbelbestemming zijn tevens bedoeld voor de bescherming en veiligstelling van het aardkundig waardevolle reliëf en de geologisch waardevolle opbouw van de bodem. In dit artikel zijn de regels uit artikel 30 van het bestemmingsplan 'Landelijk Gebied Opmeer 2014' onverkort van toepassing verklaard.

- Artikel 6: Waarde – Archeologie 5 (dubbelbestemming)

Op het plangebied ligt deels de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 5' ter bescherming van mogelijk in de ondergrond aanwezige archeologische waarden. In dit artikel zijn de regels uit artikel 35 van het bestemmingsplan 'Landelijk Gebied Opmeer 2014' onverkort van toepassing verklaard.

- Artikel 7: Waarde – Ecologie (dubbelbestemming)

Deze dubbelbestemming is opgenomen voor gronden die deel uitmaken van het Natuurnetwerk Nederland (voormalige Ecologische Hoofdstructuur). De bestemming is bedoeld voor de instandhouding en ontwikkeling van ecologische verbindingzones tussen natuur- en natuurontwikkelingsgebieden en de ontwikkeling van natuurgebieden zelf. In dit artikel zijn de regels uit artikel 36 van het bestemmingsplan 'Landelijk Gebied Opmeer 2014' onverkort van toepassing verklaard.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

In aanvulling op de bestemmingsregels geven de algemene regels bepalingen die voor het totale plangebied gelden. Voor dit wijzigingsplan geldt dat de algemene regels van het bestemmingsplan van toepassing zijn.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Dit hoofdstuk bevat de laatste bepalingen van de bestemmingsregels; het overgangsrecht (artikel 8) en de slotregel (artikel 9).

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 Participatie en resultaten vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro

Woningen in de omgeving bevinden zich op meer dan 400 meter van het plangebied. De burens van het perceel Westfriesedijk 17, aan het begin van de toegangsweg, zijn door de initiatiefnemer over de voorgenomen bestemmingswijziging geïnformeerd. Hier zijn geen bezwaren uit naar voren gekomen.

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 aangegeven geen op- of aanmerkingen te hebben op het plan. Door de Veiligheidsregio Noord-Holland Noord is geadviseerd om het ontwerp wijzigingsplan goed te keuren. Het advies van de Omgevingsdienst Noord-Holland Noord op de onderdelen bodem, natuur en bedrijven en milieuzonering is in het wijzigingsplan verwerkt.

7.2 Procedure

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

Na het wettelijk vooroverleg (zie voorgaande paragraaf) en eventuele aanpassingen wordt het ontwerp wijzigingsplan ter inzage gelegd en vindt een formele kennisgeving plaats van het ontwerpbesluit. Gedurende de terinzagelegging, de termijn hiervan bedraagt 6 weken, heeft eenieder de mogelijkheid een zienswijze op het ontwerp wijzigingsplan naar voren te brengen. Aan de hand van de ingebrachte zienswijzen kan het plan eventueel worden aangepast.

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.