



Wijzigingsplan

Wormerweg 17 Westbeemster

Opdrachtgever: de heer De Zinger

Datum: 27-03-2018

Status: vastgesteld

IMRO: NL.IMRO.0370.2018BPWormerweg17-VA01

Planruimte

Lavendelstraat 7
2034 MJ Haarlem
+31 (0)6 23 922 839 Telefoon
info@planruimte.nl E-mail
www.planruimte.nl Internet

Inhoud

1	INLEIDING	3
1.1	AANLEIDING.....	3
1.2	BEGRENZING PLANGEBIED.....	3
1.3	GELDENDE PLANNEN EN REGELINGEN	4
1.4	LEESWIJZER	6
2	BESTAANDE SITUATIE	7
3	BELEID EN REGELGEVING	11
3.1	RIJKSBELEID.....	11
3.2	PROVINCIAAL BELEID.....	11
3.3	GEMEENTELIJK BELEID	12
4	NIEUWE SITUATIE	15
5	ONDERZOEK EN BEPERKINGEN.....	16
5.1	WATER	16
5.2	BODEM	17
5.3	FLORA EN FAUNA	18
5.4	CULTUURHISTORIE EN ARCHEOLOGIE.....	19
5.5	GELUID	20
5.6	LUCHTKWALITEIT	21
5.7	EXTERNE VEILIGHEID	22
5.8	BEDRIJVEN EN MILIEUZONERINGEN	23
5.9	ONDERZOEK KABELS, LEIDINGEN EN TELECOMMUNICATIE INSTALLATIES.....	24
5.10	MILIEUEFFECTRAPPORTAGE / M.E.R.-(BEOORDELINGS)PLICHT	24
6	UITVOERBAARHEID.....	25
6.1	FINANCIËLE UITVOERBAARHEID.....	25
6.2	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID.....	25
7	JURIDISCHE ASPECTEN	26
7.1	PLANMETHODIEK	26
7.2	TOELICHTING OP DE REGELS	26

BIJLAGE 1 PLATTEGROND BESTAANDE SITUATIE

BIJLAGE 2 PLATTEGROND NIEUWE SITUATIE

BIJLAGE 3 WATERTOETS

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Het initiatief betreft het omzetten van het bedrijfsperceel met woning aan de Wormerweg 17 te Westbeemster naar de bestemming Wonen en Tuin. Hierbij worden de huidige bedrijfsactiviteiten beëindigd. In het bestemmingsplan Buitengebied 2012 is hiervoor een wijzigingsbevoegdheid opgenomen.

Met voorliggend wijzigingsplan wordt voorzien in het planologisch-juridisch kader voor het initiatief. Met dit plan worden de gestelde randvoorwaarden uit de wijzigingsbevoegdheid behandeld en wordt de ruimtelijke aanvaardbaarheid en uitvoerbaarheid van het initiatief aangetoond.

1.2 Begrenzing plangebied



Begrenzing plangebied

Het perceel is gelegen aan de Wormerweg 17 te Westbeemster en wordt ontsloten via de Wormerweg. Het plangebied wordt aan de noord- en zuidzijde begrensd door de bestaande woonbebouwing, aan de westzijde door een watergang en aan de oostzijde door agrarisch gebied.

1.3 Geldende plannen en regelingen

Het plangebied ligt in het op 10 juli 2012 vastgestelde bestemmingsplan Buitengebied 2012. De gronden ter plaatse van het plangebied zijn voorzien van de bestemming 'Bedrijf (artikel 8) en de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie' (artikel 27) met een functieaanduiding specifieke vorm van waarde -3 en 'Waarde - Cultuurhistorie' (artikel 28).

Bedrijf (artikel 8)

De voor Bedrijf aangewezen gronden zijn bestemd voor:

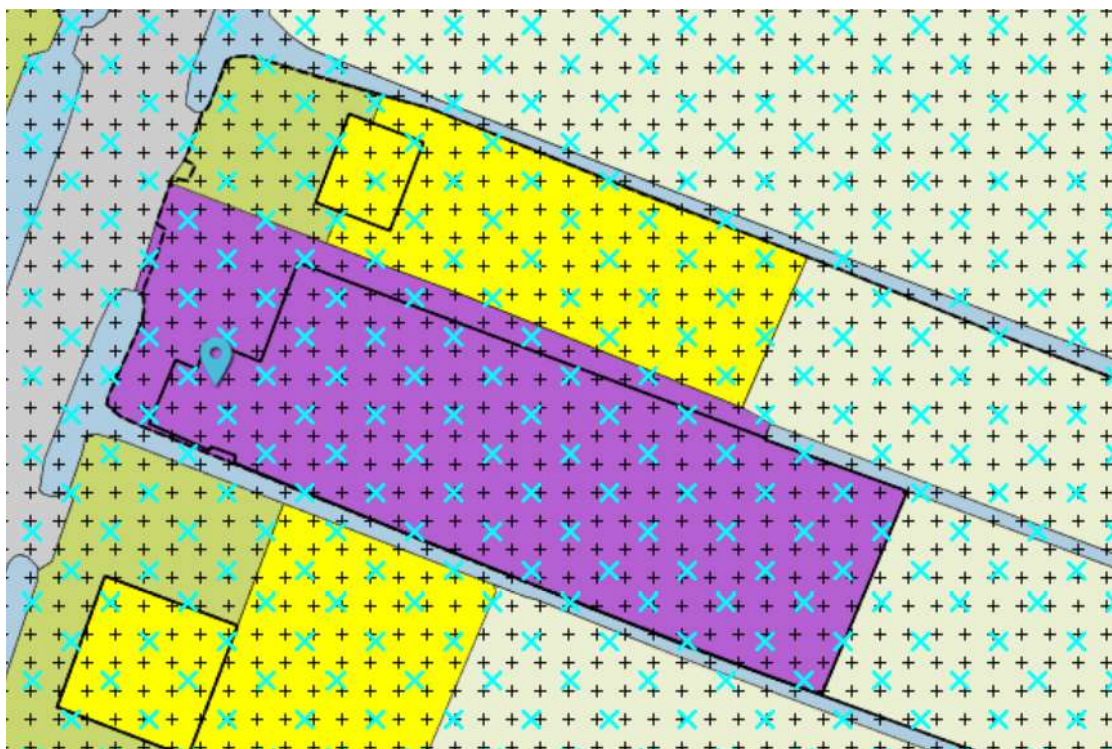
- a. bedrijven die zijn genoemd in bijlage 1 (Lijst van toegelaten bedrijfstypen);
- b. ambachtelijke meubelmakerij, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf ambachtelijke meubelmakerij'
- c. garagebedrijf, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf garagebedrijf';
- d. caravanstalling, uitsluitend ter plaatse van de functieaanduiding 'caravanstalling';
- e. delfstofwingebied, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf-delfstofwingebied';
- f. recreatiewoning, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'recreatiewoning';

met daarbij behorende:

- g. bouwwerken waaronder bedrijfsgebouwen;
- h. woningen ten behoeve van het bedrijf, tenzij staat aangegeven dat een wonen niet is toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten';
- i. wegen en paden;
- j. groen- en watervoorzieningen;
- k. open terreinen, zoals parkeer-, opslag-, laad- en losplaatsen;

alsmede voor:

- l. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding rijksmonument' het behoud en bescherming van rijksmonumenten;
- m. ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' het behoud en bescherming van karakteristiek bouwwerken.



Uitsnede bestemmingsplan Buitengebied 2012, 10 juli 2012

Waarde - Archeologie (artikel 27)

De voor Waarde - Archeologie hoge trefkans aangewezen gronden zijn bestemd voor

- a. behoud van de aanwezig archeologische waarden;
- b. de overige bestemmingen die daaraan zijn toegewezen op basis van de verbeelding

Op de gronden mogen ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van waarde -3' mogen geen bouwwerken worden gebouwd voor zover het bouwwerkzaamheden betreffen die dieper dan 0,40 m en een oppervlakte hebben van >500 m. In afwijking hiervan geldt voor molengangen dat voor werkzaamheden < 500 m² de aanvrager een deskundigenrapport overlegt waaruit blijkt of een doorsnede van opbouw en structuur van kaden en waterlopen kan worden opgemeten.

Wijzigingsbevoegdheid (artikel 8.13)

Op basis van artikel 8.13 van de planregels kunnen Burgemeester en Wethouders de bestemming 'Bedrijf' wijzigen ten behoeve van 'Wonen, met inachtneming van de volgende regels:

- a. De nieuwe functie mag geen afbreuk doen aan de bestaande stedenbouwkundige, cultuurhistorische of groenblauwe kwaliteiten of karakteristieken van het gebied;
- b. De nieuwe functie mag alleen worden gerealiseerd binnen het (voormalig) bouwvlak;
- c. De nieuwe functie mag geen beperking betekenen van bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van omringende agrarische bedrijven en woonfuncties;
- d. Voor het wijzigen ten behoeve van "Wonen" gelden aanvullend nog de volgende regels:
 1. Wijziging is alleen mogelijk bij volledige beëindiging van de bedrijfsfunctie;

2. Karakteristieke bedrijfswoningen of –gebouwen mogen worden gesplitst in maximaal twee woningen indien wordt aangetoond dat geen afbreuk wordt gedaan aan het oorspronkelijke karakter van de bebouwing;
3. Er mag maximaal één vrijstaande nieuwe woning worden gebouwd (bij voorkeur in of tegen bestaand bebouwd gebied), mits minimaal 1.000 m² van de voormalige bedrijfsbebouwing wordt gesloopt (incl. zekerstelling) en dit bijdraagt aan de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit;
4. Het bepaalde in artikel 22 “Wonen” is van overeenkomstige toepassing met dien verstande dat de goothoogte en bouwhoogte van een nieuw op te richten woning niet meer mag bedragen dan respectievelijk 4 en 7 m.

Wijzigingsbevoegdheid (art. 22.13)

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming ‘Wonen’ wijzigen in de bestemming ‘Tuin’ voor het aanpassen van het bouwvlak van de op hetzelfde perceel aanwezige woning, met inachtneming van de volgende regels:

- a. de wijzigingsbevoegdheid mag uitsluitend worden toegepast ten behoeve van het van vorm veranderen van het bouwvlak van de aanliggende woning;
- b. de afstand van de voorste bouwgrens van het bouwvlak tot aan de voorste bestemmingsgrens van de bestemming ‘Wonen’ mag niet worden verkleind.

Het omzetten van de bestemming Bedrijf naar Wonen en Tuin is mogelijk door gebruik te maken van de wijzigingsbevoegdheid in artikel 8.13 en artikel 22.13 van de regels. Hiertoe is het voorliggende wijzigingsplan opgesteld. In hoofdstuk 4 is de toetsing aan de hierboven beschreven wijzigingsregels opgenomen.

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 is de bestaande situatie beschreven. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op het relevante rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid. In hoofdstuk 4 wordt de nieuwe situatie beschreven. In hoofdstuk 5 is de gewenste ontwikkeling getoetst aan de relevante milieuaspecten. Hoofdstuk 6 gaat in op de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid. Ten slotte is in hoofdstuk 7 de juridische regeling van het wijzigingsplan nader toegelicht.

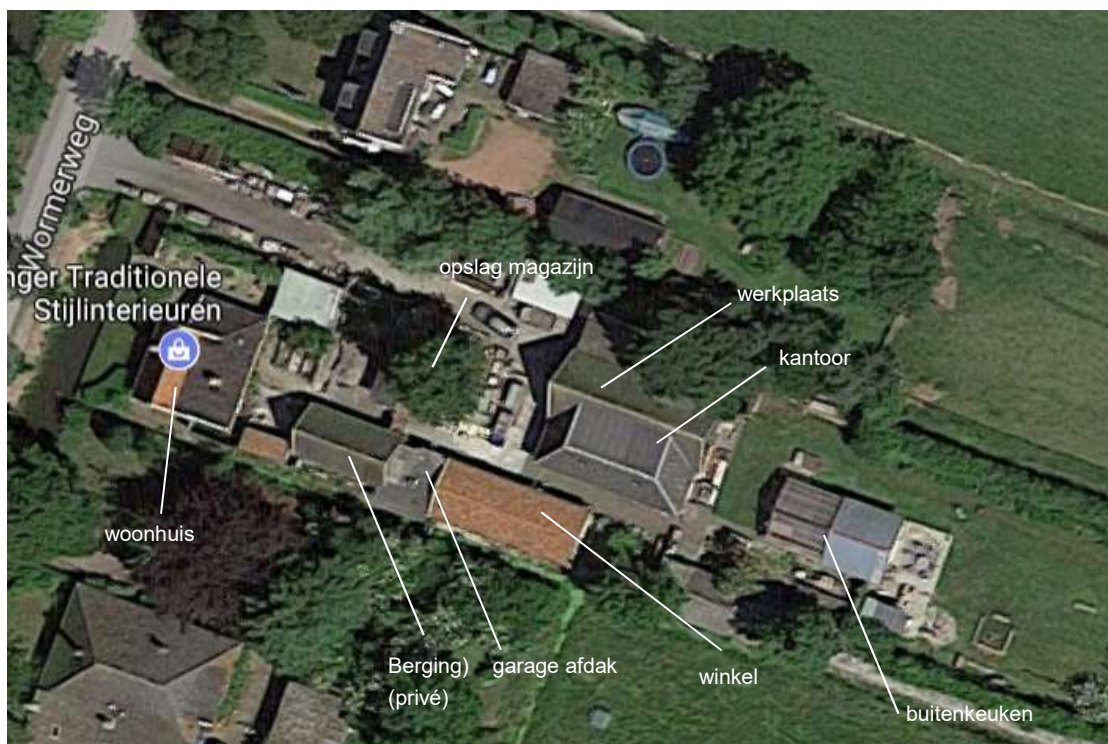
2 Bestaande situatie

Op het bedrijfsperceel aan de Wormerweg 17 kadastraal aangeduid als Beemster F 1051 te Westbeemster is een bedrijf in traditionele stijlinterieurs en antieke bouwmaterialen met woonhuis gelegen. De perceel oppervlakte is circa 8.655 m². De eigenaar wil zijn huidige bedrijfsactiviteiten volledig beëindigen en het perceel omzetten naar de bestemming Wonen en Tuin.

De bestaande bebouwing bestaat uit:

- woonhuis en privéberging
- garage afdak
- winkel
- werkplaats
- kantoor
- buitenkeuken

De oppervlakte van het woonhuis bedraagt circa 95 m² en de berging bij het woonhuis 37 m². De totale oppervlakte van de bedrijfsbebouwing op het perceel bedraagt circa 289 m². De oppervlakte van bedrijfsbebouwing incl. berging bij het woonhuis bedraagt dus 326 m². In bijlage 1 is een gedetailleerde overzichtstekening opgenomen met de bestaande bebouwing en het huidige gebruik op het perceel.



Bestaande situatie Wormerweg 17 te Westbeemster



Bestaande situatie (vogelvlucht)



Bestaande situatie (woonhuis)



Bestaande situatie (privéberging bij woonhuis)



Bestaande situatie (winkel)



Bestaande situatie (kantoor en werkplaats)



Bestaande situatie (buitenkeuken)

3 Beleid en regelgeving

Dit hoofdstuk beschrijft de voor het plangebied relevante beleidsdocumenten. Het beleid ten aanzien van luchtkwaliteit, water, bodem, externe veiligheid en dergelijke wordt behandeld in hoofdstuk 5: 'Onderzoek en beperkingen'.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Ladder voor duurzame verstedelijking

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is bepaald dat er standaard een aantal stappen gezet moet worden indien er een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt. Hierdoor moet er voor de nieuwe stedelijke ontwikkeling sprake zijn van een goede onderbouwing en een zorgvuldige ruimtelijke afweging en inpassing.

Een stedelijke ontwikkeling is in het Bro gedefinieerd als een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen. Bij de omzetting van het perceel naar wonen is geen sprake van nieuw ruimtebeslag en betreft slechts een beperkte wijziging van het toegestane gebruik. Er is daarom geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling die het plan mogelijk maakt. Het verder doorlopen van de ladder voor duurzame verstedelijking is daarom niet aan de orde.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Structuurvisie Noord-Holland 2040

De Structuurvisie Noord-Holland 2040 gaat uit van versterking van de economische structuur en werkgelegenheid, gericht op een duurzame ontwikkeling. Deze is essentieel voor een goede (internationale) concurrentiepositie. Versterking betekent ook het zoeken naar de balans tussen een positief effect op welvaart en welzijn van burgers en de belasting die economische groei kan vormen voor landschap, milieu en natuur.

Vanuit de Structuurvisie Noord-Holland 2040 zijn geen belemmeringen voor het omzetten van het bedrijfsperceel naar woonperceel.

3.2.2 Provinciale Ruimtelijke Verordening

In de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) heeft de provincie Noord-Holland algemene regels vastgesteld omtrent de inhoud van en de toelichting op bestemmingsplannen over onderwerpen in zowel het landelijke als het bestaand bebouwd gebied van Noord-Holland, waar een provinciaal belang mee gemoeid is.

Het perceel ligt op basis van de kaarten behorend bij de PRV in een gebied voor gecombineerde landbouw (artikel 26), Beemster Unesco (artikel 22) en kleinschalige oplossingen voor duurzame energie (artikel 33).

Het gevraagde is niet in strijd met de regels die de PRV stelt voor dit gebied. Dit aangezien het alleen gaat om een functiewijziging (bedrijf naar wonen) zonder toevoeging of wijziging van bebouwing. Deze wijziging past binnen de bestaande functies in het gebied waarbij tevens de kernkwaliteiten van het Unesco Werelderfgoed Beemster met zijn uitzonderlijke universele waarde behouden blijven zoals als bedoeld in de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie en in bijlage 1 van de verordening. Aangezien de locatie ook geen agrarisch perceel betreft en er geen nieuwe stedelijke ontwikkeling wordt mogelijk gemaakt wordt voldaan aan het gestelde in artikel 26 en 33.

3.2.3 Conclusie regionaal beleid

Het wijzigingsplan past binnen de kaders van het provinciale beleid, zoals beschreven in de Structuurvisie Noord-Holland 2040 en de Provinciale Ruimtelijke Verordening.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie Beemstermaat

De gemeenteraad van Beemster heeft op 10 juli 2012 Beemstermaat, de Structuurvisie van de gemeente Beemster vastgesteld. Voor de toekomst van de droogmakerij is het van belang de veelgeroemde ruimtelijke identiteit van De Beemster concreet te benoemen en hanteerbaar te maken voor de opgaven die nu en in de toekomst spelen. De Beemster is immers geen gebied onder een kaasstolp, maar een dynamische droogmakerij waarin verschillende opgaven en tendensen zoals agrarische schaalvergroting, waterberging, woningbouw en uitbreiding van bedrijven aan de orde van de dag zijn.

De structuurvisie is een strategisch document over de ruimtelijke en functionele ontwikkeling in de gemeente en vormt het afwegingskader voor ruimtelijke ontwikkelingen en geeft aan waar welke functies wenselijk zijn en waar niet.

Om de ruimtelijke identiteit te bewaken zijn 11 zogenaamde 'gouden regels' geformuleerd:

Gouden regels

1. De Beemster is werelderfgoed en daarom moeten alle nieuwe ontwikkelingen voldoen aan de criteria van 'Des Beemsters'. Dat houdt in dat elk ruimtelijk initiatief (bebouwing, water, wegen, landschap) opgevat moet worden als ontwerp-opgave met de cultuurhistorische en landschappelijke kwaliteiten van De Beemster als uitgangspunt.
2. De Beemster is een werkpolder: binnen de historisch bepaalde hoofdstructuur moet (ruimtelijke en functionele) verandering mogelijk zijn.
3. De hiërarchie in de ruimtelijke structuur is van groot naar klein: van De Beemster als geheel naar het architectonisch detail.
4. De landschappelijke openheid is een belangrijke, maar kwetsbare kwaliteit van De Beemster. De droogmakerij bestaat visueel-landschappelijk uit een aantal 'kamers', begrensd door randen met bebouwing en opgaande beplanting: de dorpen, de beboomde wegen met agrarische erven en de ringdijk. Eventuele verdichting in het buitengebied vindt alleen plaats in dezelfde zones en langs dezelfde wegdelen waar nu bebouwing staat. De openheid van de kamers blijft zo gewaarborgd.
5. Het hiërarchisch opgebouwde watersysteem, lopend vanaf de kavelsloten via het grid van de hoofdafwatering tot de Beemsterringvaart, is de blauwdruk voor de structuur. Dit watersysteem, zoals in kaart vastgelegd op de Kopergravure (1644), moet gerespecteerd worden, zowel het tracé als het dwarsprofiel.
6. De wegen vormen de functionele ontsluitingsstructuur van De Beemster en begrenzen de 'landschappelijke kamers' van de polder. De wegprofielen zijn van essentieel belang: de weg zelf, bermen en eventuele taluds, de doorgaande boomstructuur, flankerende sloten.

7. Het erf is de ordenende bouwsteen van het buitengebied. Erfinrichting en bebouwing zijn onlosmakelijk verbonden met De Beemster als geheel.
8. Bebouwingsstructuren worden vanuit het grotere geheel benaderd: vanuit het landschap naar de bebouwing. De randen van de dorpskernen zijn van groter belang dan de binnengebieden.
9. Middenbeemster is vanuit cultuurhistorisch oogpunt de belangrijkste bebouwde structuur en moet letterlijk als middelpunt van De Beemster herkenbaar blijven.
10. Forten en stolpen worden als gestolde cultuurhistorische artefacten in stand gehouden.
11. Het ruimtelijk kwaliteitsbeleid is intensief waar het moet: namelijk op alles wat 'Des Beemsters' is en raakt aan deze Gouden Regels; en neutraal waar het kan: op alle overige aspecten.

De omzetting van het bedrijfsperceel naar woonperceel worden geen wijzigingen aangebracht aan de bestaande bebouwing waardoor de cultuurhistorische landschappelijke kwaliteiten van De Beemster behouden blijven. Ook draagt de omzetting naar wonen bij aan de differentiatie in de woonvoorraad en verbetert de woonkwaliteit van bestaande woningen in de omgeving. Hiermee past het bestemmingsplan binnen de kader van de structuurvisie.

3.3.2 Bestemmingsplan Buitengebied 2012

Toetsing aan wijzigingsregels (artikel 8.13)

Hieronder wordt het plan getoetst aan de wijzigingsbevoegdheid zoals deze is opgenomen in artikel 8.13 en artikel 22.13 van de planregels van het moederplan:

Op basis van artikel 8.13 van de planregels kunnen Burgemeester en Wethouders de bestemming 'Bedrijf' wijzigen ten behoeve van 'Wonen, met inachtneming van de volgende regels:

- a. De nieuwe functie mag geen afbreuk doen aan de bestaande stedenbouwkundige, cultuurhistorische of groenblauwe kwaliteiten of karakteristieken van het gebied;

Conclusie: Het wijzigingsplan voorziet niet in nieuwe bebouwingsmogelijkheden. Hierdoor wordt geen afbreuk gedaan aan de bestaande stedenbouwkundige, cultuurhistorische of groenblauwe kwaliteiten of karakteristieken van het gebied.

- b. De nieuwe functie mag alleen worden gerealiseerd binnen het (voormalig) bouwvlak;

Conclusie: De woonfunctie wordt gerealiseerd binnen het bouwvlak.

- c. De nieuwe functie mag geen beperking betekenen van bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van omringende agrarische bedrijven en woonfuncties;

Conclusie: De omzetting levert geen belemmering op voor omringende agrarische bedrijven. Ook levert de omzetting geen beperking op voor de omliggende woonfuncties. In de paragraaf bedrijven en milieuzoneringen is hier een nadere toelichting gegeven op dit onderdeel.

d. Voor het wijzigen ten behoeve van “Wonen” gelden aanvullend nog de volgende regels:

1. Wijziging is alleen mogelijk bij volledige beëindiging van de bedrijfsfunctie;

Conclusie: Bij de omzetting naar wonen worden de bestaande bedrijfsactiviteiten volledig beëindigd.

2. Karakteristieke bedrijfswoningen of –gebouwen mogen worden gesplitst in maximaal twee woningen indien wordt aangetoond dat geen afbreuk wordt gedaan aan het oorspronkelijke karakter van de bebouwing;

Conclusie: Bij de omzetting worden geen bedrijfswoningen of gebouwen gesplitst.

3. Er mag maximaal één vrijstaande nieuwe woning worden gebouwd (bij voorkeur in of tegen bestaand bebouwd gebied), mits minimaal 1.000 m² van de voormalige bedrijfsbebouwing wordt gesloopt (incl. zekerstelling) en dit bijdraagt aan de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit;

Conclusie: Er worden geen nieuwe woningen gebouwd.

4. Het bepaalde in artikel 22 “Wonen” is van overeenkomstige toepassing met dien verstande dat de goothoogte en bouwhoogte van een nieuw op te richten woning niet meer mag bedragen dan respectievelijk 4 en 7 m.

Conclusie: Er wordt geen nieuwe woning gebouwd.

Op basis van het bovenstaande kan geconcludeerd worden dat voldaan wordt aan alle wijzigingsregels van artikel 8.13.

Toetsing aan wijzigingsregels (artikel 22.13)

Op basis van artikel 22.13 kunnen Burgemeesters en Wethouders de bestemming “Wonen” wijzigen in “Tuin” voor het aanpassen van het bouwvlak van de op hetzelfde perceel aanwezige woning, met inachtneming van de volgende regels:

- a. de wijzigingsbevoegdheid mag uitsluitend worden toegepast ten behoeve van het van vorm veranderen van het bouwvlak van de aanliggende woning;
- b. de afstand van de voorste bouwgrens van het bouwvlak tot aan de voorste bestemmingsgrens van de bestemming “Wonen” mag niet worden verkleind.

De wijzigingsbevoegdheid wordt alleen gebruikt ten behoeve van het van vorm veranderen van het bouwvlak van de aangrenzende woning waarbij tevens de afstand van de voorste bouwgrens van het bouwvlak tot aan de voorste bestemmingsgrens van de bestemming “Wonen” niet wordt verkleind.

Op basis van het bovenstaande mag geconcludeerd worden dat voldaan wordt aan alle wijzigingsregels van artikel 22.13.

4 Nieuwe situatie

In de nieuwe situatie wordt het bedrijfsperceel omzet naar de bestemming Wonen en Tuin. De bestaande woning en bijbehorende bebouwing blijven gehandhaafd en de perceelgrenzen ongewijzigd. Alle gebouwen en bouwwerken zullen worden gebruikt ten behoeve van de woonfunctie.

In bijlage 2 is een gedetailleerde overzichtstekening opgenomen van de nieuwe situatie met de bebouwing en het gebruik.



Nieuwe situatie Wormerweg 17

Onderbouwing

De eigenaar van het bedrijfsperceel wil zijn huidige bedrijfsactiviteiten beëindigen en het perceel omzetten naar de bestemming Wonen en Tuin. Het omzetten van de functie naar de bestemming Wonen en Tuin levert een verbetering op voor de woonomgeving, draagt bij aan duurzaam hergebruik van de gronden en sluit aan op de behoefte aan het creëren van kwalitatief hoogstaande en bijzondere woonmilieus in Westbeemster.

Doordat er geen wijzigingen plaatsvinden aan de bestaande bebouwing of de inrichting van het perceel blijven de cultuurhistorische landschappelijke kwaliteiten van de Beemster behouden.

5 Onderzoek en beperkingen

Voor het plangebied zijn er diverse onderzoeken gedaan om de haalbaarheid van de plannen te toetsen. Daarnaast geven deze onderzoeken de randvoorwaarden waar de planontwikkeling in het plangebied aan moet voldoen.

5.1 Water

5.1.1 Wet- en regelgeving en beleid

Europese Kaderrichtlijn Water

De *Europese Kaderrichtlijn Water* richt zich op de bescherming van water in alle wateren en stelt zich ten doel dat alle Europese wateren in 2015 een 'goede toestand' hebben en dat heel Europa duurzaam omgaat met water.

Waterwet

De *Waterwet* (2009) regelt het beheer van oppervlaktewater en grondwater, en verbetert ook de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening. De Waterwet helpt Rijk, waterschappen, gemeenten en provincies om wateroverlast, waterschaarste en waterverontreiniging tegen te gaan. Ook voorziet de wet in het toekennen van functies voor het gebruik van water zoals scheepvaart, drinkwatervoorziening, landbouw, industrie en recreatie.

Het Nationaal Waterplan

Het *Nationaal Waterplan* geldt voor de planperiode 2016-2021 en heeft voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, beschikbaarheid van voldoende en schoon water en diverse vormen van gebruik van water.

Waterprogramma 2016-2021 (WBP 5)

In het Waterprogramma 2016-2021 (voorheen waterbeheersplan) worden de bouwstenen met de programma's en beheerstaken van het hoogheemraadschap beschreven. Hiermee wordt tevens een prioritering aangebracht en aangegeven aan hoe het hoogheemraadschap in de bouwstenen willen participeren.

De Keur

In dit beleidsdocument staan de regels voor het beheer, gebruik en onderhoud van waterstaatswerken. Particulieren, bedrijven en andere overheden zijn verplicht zich aan de Keur te houden. Indien er niet aan de Keur wordt gehouden, zal het hoogheemraadschap genoodzaakt zijn maatregelen te nemen.

5.1.2 Onderzoek water

Oppervlaktewater

In het plangebied bevinden zich geen watergangen. Aan de west-, noord- en zuidzijde wordt het perceel begrenst door een watergang.

Grondwater

Ten aanzien van het grondwater worden geen problemen verwacht aangezien het gaat om een functieomzetting waarbij er geen wijzigingen aan de bebouwing worden uitgevoerd.

Waterketen

Om wateroverlast, kwantitatief en kwalitatief, te voorkomen wordt het regenwater niet direct naar de riolering afgevoerd maar volgens de trits 'vasthouden-bergen-afvoeren' behandeld. Het hemelwater van de dakvlakken wordt hierbij afgekoppeld.

Waterberging

Door de functieomzetting van het perceel van bedrijf naar wonen neemt het verhard oppervlak niet toe omdat geen wijzigingen aan de bebouwing worden aangebracht. Hierdoor hoeven er geen maatregelen te worden genomen op het gebied van waterberging.

Watertoets

Voor het wijzigingsplan is een digitale watertoets uitgevoerd. Hieruit blijkt dat het plan geen of een geringe invloed heeft op de waterhuishouding. Hierdoor kan de procedure 'Geen waterschapsbelang' worden gevolgd voor de watertoets.

Dit betekent dat er geen verdere afstemming nodig is met Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier. De watertoets is opgenomen als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing.

5.1.3 Conclusie water

Er worden ten aanzien van het oppervlaktewater, grondwater en waterketen geen problemen verwacht. Ook neemt het verhard oppervlak niet toe waardoor er geen compensatie nodig is en wordt het hemelwater afgekoppeld. De omzetting van het pand naar burgerwoning zal ook geen nadelige gevolgen hebben voor de waterhuishouding in en in de nabijheid van het plangebied.

5.2 Bodem

5.2.1 Wet- en regelgeving en beleid

Volgens artikel 3.1.6 van het *Besluit ruimtelijke ordening* dient in verband met de uitvoerbaarheid van een plan rekening gehouden te worden met de bodemgesteldheid in het plangebied. Bij functiewijzigingen dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde functie en moet worden vastgesteld of er sprake is van een saneringsnoodzaak.

In de *Wet bodembescherming* (1996) is bepaald dat indien de desbetreffende bodemkwaliteit niet voldoet aan de norm voor de beoogde functie, de grond zodanig dient te worden gesaneerd dat zij kan worden gebruikt door de desbetreffende functie (functiegericht saneren). Nieuwe bestemmingen moeten bij voorkeur op schone grond worden gerealiseerd.

Voor ruimtelijke plannen moet ten minste een historisch onderzoek worden verricht (conform NEN 5725). Als uit het historisch onderzoek wordt geconcludeerd dat op de betreffende locatie sprake is geweest van activiteiten met een verhoogd risico op verontreiniging, moet een verkennend bodemonderzoek worden verricht (conform NEN 5740).

5.2.2 Bodemonderzoek

Voor het wijzigingsplan is een historisch bodemonderzoek uitgevoerd. Voor het historisch bodemonderzoek is het bodeminformatiesysteem van de gemeente Beemster geraadpleegd. Hieruit blijkt dat er mogelijk een verdachte locatie op het perceel aanwezig is. Het gaat om een verontreiniging vanwege een lekkende stookolietank aan de Wormerweg 16. Hiervoor heeft reeds een bodemsanering heeft plaatsgevonden, waardoor geen aanleiding is te veronderstellen dat nog verontreinigingen aanwezig zijn.

Uit het historisch gebruik van het perceel is ook geen aanleiding te veronderstellen dat er bodemverontreinigingen op het perceel aanwezig zijn. Bij de bouwmaterialenhandel heeft alleeoopslag en reparatie van antieke meubelen plaatsgevonden, waarbij altijd milieuvriendelijk gewerkt. Op basis hiervan heeft de gemeente op 23 november 2017 per e-mail ontheffing verleend, zodat een verkennend bodemonderzoek (NEN 5740) achterwege kan blijven.

5.2.3 Conclusie bodemonderzoek

Op basis de bovenstaande historische beschouwing mag ervan uit worden gegaan dat er sprake is van een bestaande situatie die voldoet aan de vigerende wet- en regelgeving en waarbij geen milieu hygiënische belemmeringen aanwezig zijn.

5.3 Flora en fauna

5.3.1 Wet- en regelgeving en beleid

Natuurbescherming in Nederland

De Wet natuurbescherming (Wnb) beschermt Nederlandse natuurgebieden en planten- en diersoorten. De wet geldt sinds 1 januari 2017 en vervangt 3 wetten: de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora- en faunawet en de Boswet. Deze wet vormt voor wat betreft soortenbescherming en gebiedsbescherming een uitwerking van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. Daarnaast vindt beleidsmatige gebiedsbescherming plaats door middel van het Natuurnetwerk Nederland (NNN), de voormalige Ecologische Hoofdstructuur (EHS).

Gebiedsbescherming vanuit de Wet Natuurbescherming

De Wet Natuurbescherming, heeft voor wat betreft gebiedsbescherming betrekking op de Europees beschermde Natura 2000-gebieden en de Beschermde natuurmonumenten. De Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijngebieden worden in Nederland gecombineerd als Natura 2000-gebieden aangewezen. Als er naar aanleiding van projecten, plannen en activiteiten mogelijk significant effecten optreden, dienen deze vooraf in kaart gebracht en beoordeeld te worden. Projecten, plannen en activiteiten die mogelijk een negatief effect hebben op de beschermde natuur in een Natura 2000-gebied (of Beschermde natuurmonument) zijn vergunningsplichtig.

Gebiedsbescherming vanuit Provinciaal beleid

De provinciale groenstructuur bestaande uit het Natuurnetwerk Noord-Holland (voormalig EHS) en het Programma Groen zijn ruimtelijk vastgelegd in de Agenda Groen. Het Natuurnetwerk Noord-Holland is een robuust netwerk van natuurgebieden en tussenliggende verbindingzones bestaande uit het Natuurbeheerplan Noord-Holland en de Structuurvisie. Dit netwerk bestaat uit bestaande natuurgebieden, nieuwe aan te leggen natuur en verbindingzones tussen de gebieden. De feitelijke beleidsmatige gebiedsbescherming vindt plaats middels de uitwerking van het provinciaal beleid in de gemeentelijke bestemmingsplannen.

5.3.2 Onderzoek flora en fauna

Omdat enkel de bestemming wordt gewijzigd (en dus geen ingrijpende aanpassingen aan de gebouwen of omgeving zullen plaatsvinden) worden geen negatieve effecten op beschermde gebieden of de populaties van beschermde planten of dieren verwacht.

5.3.3 Conclusie

Als gevolg van de omzetting van het perceel naar de bestemming Wonen en Tuin worden er geen negatieve effecten op beschermde gebieden of de populaties van beschermde planten of dieren verwacht.

5.4 Cultuurhistorie en archeologie

5.4.1 Wet- en regelgeving en beleid

Wet op de archeologische monumentenzorg

De Wet op de archeologische monumentenzorg (2007) regelt de bescherming van het culturele erfgoed (en vooral het archeologische erfgoed). Onder archeologisch erfgoed wordt verstaan: alle fysieke overblijfselen, zowel in als boven de grond, die bijdragen aan het verkrijgen van inzicht in menselijke samenlevingen uit het verleden. De uitgangspunten van de wet zijn: archeologische waarden worden zoveel mogelijk in de bodem bewaard en alleen opgraven als behoud in de bodem niet mogelijk is, vroeg in de ruimtelijke ordening al rekening houden met archeologie en bodemverstoorders betalen archeologisch onderzoek en mogelijke opgravingen (principe verstoorder betaalt). De kosten voor noodzakelijke archeologische werkzaamheden komen ten laste van de initiatiefnemer tot de bodemverstorende activiteit.

In 2003 heeft de gemeente Beemster archeologiebeleid vastgesteld. In het bestemmingsplan Buitengebied 2012 is dit beleid geïmplementeerd en zijn regels opgenomen ter bescherming van het bodemarchief.

5.4.2 Onderzoek cultuurhistorie

De woning heeft een cultuurhistorische en architectonische waarde. Er worden echter geen wijzigingen aan het pand verricht. Hierdoor zullen geen cultuurhistorische of architectonisch waarden aangetast.

5.4.3 Onderzoek archeologie

De locatie Wormerweg 17 betreft het gebied van een voormalige molengang van de molens die de Beemster in de 17e eeuw hebben droog gemalen. Deze locatie is van archeologische waarde omdat bij de bodemingrepen de kans op het vinden van archeologische resten van de molen en molengang aanwezig is. In het bestemmingsplan is daarom een archeologieregime opgenomen dat voor bodemingrepen van meer dan 500 m² en dieper dan 40 cm archeologisch onderzoek verplicht is.

Met het initiatief worden geen bodemingrepen gepleegd waardoor er vanuit mag worden gegaan dat er geen archeologische waarden worden verstoord en geen nader archeologisch onderzoek noodzakelijk is.

5.4.4 Conclusie cultuurhistorie en archeologie

Door de omzetting naar de bestemming wonen worden geen historische en geografische waarden of monumenten aangetast. Er worden geen graafwerkzaamheden uitgevoerd waardoor ook geen verstoring van archeologische waarden plaatsvindt. Nader archeologisch onderzoek in het plangebied wordt daarom niet noodzakelijk geacht.

Geconcludeerd wordt dat archeologie en cultuurhistorie geen belemmering vormt voor de omzetten van het perceel naar een woonbestemming.

5.5 Geluid

5.5.1 Wet- en regelgeving en beleid

Wegverkeer

De Wet geluidhinder bepaalt dat het bevoegd gezag bij vaststelling van omgevingsvergunning de wettelijke grenswaarden in acht moet nemen. Toetsing aan de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting van de Wet geluidhinder vindt plaats per weg. Uitzondering hierop betreft de toetsing bij rijkswegen. Als meerdere rijkswegen in de directe nabijheid van een plan zijn gelegen dient het gecumuleerde geluidsniveau van deze wegen te worden gehanteerd bij de toetsing aan de Wet geluidhinder (SWUNG1).

Het geluidsniveau ten gevolge van het wegverkeer moet op de gevels van nieuwe (of te wijzigen) woningen in de geluidszone van een weg voldoen aan de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting (voorheen: voorkeursgrenswaarde). Deze bedraagt 48 dB. Als dit geluidsniveau wordt overschreden kan de gemeente een hoger geluidsniveau toestaan de zogenaamde 'Hogere waarde'. De Hogere waarde mag alleen worden verleend als uit akoestisch onderzoek blijkt dat bron-, overdrachts- of gevelmaatregelen om het geluidsniveau terug of onder de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting brengen niet mogelijk is. Aan de 'Hogere waarde' is een maximum verbonden. Voor de nieuwbouw van woningen in binnenstedelijke situaties is dit 63 dB en in buitenstedelijke situaties is dit 53 dB. Deze niveaus zijn na aftrek van de correctie conform artikel 110g van de Wet geluidhinder¹. Voor de aanleg van een weg geldt een maximale geluidsbelasting van resp. 53 en 58 dB op bestaande woningen in buitenstedelijk respectievelijk stedelijk gebied. Voor de nieuwbouw van agrarische woningen geldt een maximale geluidsbelasting van 58 dB.

Railverkeerslawaai

Het geluidsniveau ten gevolge van het railverkeer moet op de gevels van nieuwe (of te wijzigen) woningen in de geluidszone van een spoorwegtraject voldoen aan de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting (voorheen: voorkeursgrenswaarde). Deze bedraagt 55 dB. De maximale hogere waarde voor nieuwe woningen in de zone van een spoorwegtraject bedraagt 68 dB.

Industrielawaai

Op basis van artikel 40 van de Wet geluidhinder kunnen (delen van) industrieterreinen worden aangewezen als gezoneerd industrieterrein met een zonegrens. Dit betreft industrieterreinen waarop zich gronden bevinden die zijn aangewezen voor mogelijke vestiging van zogenaamde 'zwarte lawaaimakers' als genoemd in artikel 41 lid 3 van de Wet geluidhinder en artikel 2.1 lid 3 van het Besluit omgevingsrecht. Buiten de zonegrens mag de geluidbelasting vanwege het industrieterrein de waarde van 50 dB(A) niet te boven gaan. De ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting (voorheen: voorkeursgrenswaarde) op woningen in de geluidszone van een industrieterrein bedraagt 50 dB(A). De maximaal toelaatbare geluidsbelasting op nieuwe woningen bedraagt 55 dB(A), voor bestaande woningen bedraagt deze 60 dB(A). De op 1 januari 2007 geldende ten hoogste toelaatbare geluidsbelastingen

¹ Conform artikel 110g mag een correctie worden toegepast op het berekende geluidsniveau ten gevolge van het wegverkeer. Voor wegen waar 70 km/uur of harder gereden mag worden is de aftrek 2 dB en voor de overige wegen 5 dB. De wettelijk toegestane snelheid is hier van belang. Voor wegen met een snelheidsregime van 30 km/uur geldt geen aftrek aangezien deze wegen geen zone hebben en hierdoor niet onder de werkingssfeer van de Wet geluidhinder vallen. Enkel bij toetsing in het kader van het aspect "goede ruimtelijke ordening" wordt ten behoeve van een goede beoordeling de aftrek wel toegepast.

voor woningen, andere geluidsgevoelige gebouwen en geluidsgevoelige terreinen – vastgelegd in eerder genomen besluiten – blijven gelden.

Cumulatie

Bij de vaststelling van hogere grenswaarden verplicht de Wet geluidhinder het inzichtelijk maken van het gecumuleerde geluidsniveau. Dit betreft het gezamenlijk geluidsniveau van alle relevante geluidsbronnen (weg, rail, industrie). Een bron is relevant indien de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden. De gemeente kan een hoger grenswaarde vaststellen als er sprake is van een aanvaardbare gecumuleerde geluidsbelasting.

5.5.2 Onderzoek geluid

Relevante bronnen zijn wegverkeerslawaaï ten gevolge van de Wormerweg.

Wegverkeerslawaaï

Aangezien het gaat om een bestaande situatie hoeft geen onderzoek plaats te vinden naar wegverkeerslawaaï.

5.5.3 Conclusie geluid

Geconcludeerd wordt dat er vanuit geluid geen belemmeringen zijn voor de omzetten van het perceel naar wonen.

5.6 Luchtkwaliteit

5.6.1 Wet- en regelgeving en beleid

Wet luchtkwaliteit

De *Wet luchtkwaliteit* legt de belangrijkste wet- en regelgeving voor luchtkwaliteit vast. De hoofdlijnen van deze wet zijn te vinden in hoofdstuk 5, titel 5.2 van de *Wet milieubeheer*. De luchtregelgeving is uitgewerkt in een aantal Algemene Maatregelen van Bestuur (AMvB) en Ministeriele Regelingen.

Wet Milieubeheer

In bijlage II van de *Wet milieubeheer* staan voor de volgende stoffen grenswaarden voor de concentratie in de buitenlucht: stikstofdioxide (NO₂), fijn stof (PM₁₀), benzeen (C₆H₆), zwaveldioxide (SO₂), lood (Pb), koolmonoxide (CO). In de Nederlandse situatie leveren alleen de concentraties stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀) problemen op in relatie tot de wettelijke normen.

De wijze waarop het aspect luchtkwaliteit in acht genomen dient te worden bij planvorming is geregeld in artikel 5.16 en 5.16a van de *Wet milieubeheer*. Op basis van deze wetgeving kunnen ruimtelijk-economische initiatieven worden uitgevoerd als aan één of meer van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- grenswaarden uit bijlage II van de *Wet milieubeheer* worden niet overschreden, of;
- per saldo verbetert de luchtkwaliteit of blijft tenminste gelijk, of;
- het initiatief draagt niet in betekenende mate bij aan de luchtkwaliteit (aan concentratie PM₁₀ en NO₂), of;

- het initiatief is opgenomen in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL)².

In aanvulling op het bovenstaande toetsingskader stelt de AMvB '*Gevoelige Bestemmingen (luchtkwaliteitseisen)*' dat bij de voorgenomen realisering van gevoelige bestemmingen, zoals scholen, kinderdagverblijven, verzorgingshuizen ed. op een locatie binnen 300 meter vanaf de rand van rijkswegen of binnen 50 meter vanaf de rand van provinciale wegen, moet worden onderzocht of op die locaties sprake is van een daadwerkelijke of een dreigende overschrijding van de grenswaarden voor PM₁₀ en/of NO₂. Blijkt uit het onderzoek dat sprake is van zo'n (dreigende) overschrijding, dan mag het totaal aantal mensen dat hoort bij een 'gevoelige bestemming' niet toenemen.

Het maakt voor de vestiging van gevoelige bestemmingen niet uit of het deel uitmaakt van 'niet in betekenende mate' projecten of 'in betekenende mate' projecten. De AMvB '*Gevoelige Bestemmingen*' moet in beide gevallen worden nageleefd.

5.6.2 Onderzoek luchtkwaliteit

Voor de woning is onderzoek gedaan naar luchtkwaliteit. Voor de toetsing is gebruik gemaakt van het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (NIBM). Hieruit blijkt dat de omzetting niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit.

5.6.3 Conclusie luchtkwaliteit

Vanuit luchtkwaliteit zijn er geen belemmeringen voor de omzetting van het perceel naar wonen.

5.7 Externe veiligheid

5.7.1 Wet- en regelgeving en beleid

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's voor de omgeving bij gebruik, opslag en vervoer - over weg, water en spoor en door buisleidingen - van gevaarlijke stoffen. Ook de risico's van het gebruik van luchthavens en de mogelijke aanwezigheid van explosieven vallen onder externe veiligheid.

Elk nieuw ruimtelijk plan moet volgens de *Wet ruimtelijke ordening* getoetst worden aan de normen voor plaatsgebonden risico en groepsrisico.

Het *Besluit externe veiligheid inrichtingen* (Bevi) en de bijbehorende *Regeling externe veiligheid inrichtingen*, zoals deze op dit moment luiden (Revi II) bevat de risiconormen voor externe veiligheid met betrekking tot bedrijven met gevaarlijke stoffen. Denk hierbij aan risico's van onder andere tankstations met LPG, gevaarlijke stoffen (PGS-15)-opslagplaatsen en ammoniakkoelinstallaties

² Sinds 1 augustus 2009 is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) van kracht. Met het NSL is in 2005 gestart omdat Nederland niet tijdig aan de grenswaarden voor de luchtkwaliteit kon voldoen. Nederland heeft een plan gemaakt waaruit duidelijk wordt hoe de grenswaarden wel worden bereikt. In het NSL zijn allerlei grote projecten opgenomen die men wil uitvoeren samen met maatregelen die worden uitgevoerd om de concentratiebijdragen van deze grote projecten te compenseren. De concentratiebijdrage van NIBM-projecten wordt tevens gecompenseerd door deze maatregelen. Voor de projecten die in het NSL zijn opgenomen, hoeft geen luchtkwaliteitonderzoek te worden uitgevoerd. Ook is toetsing aan de normen niet nodig.

De normstelling voor het vervoer van gevaarlijke stoffen (voor zowel weg, spoor als water) is gebaseerd op de *Nota Risico Normering Vervoer Gevaarlijke Stoffen* (RNVGS) (2006). De nota heeft geen wettelijk bindende werking maar is niet vrijblijvend. Een voorstel voor een wettelijke regeling voor vervoer van gevaarlijke stoffen is in voorbereiding. Het *Besluit externe veiligheid buisleidingen* (Bevb, 2011) is gebaseerd op de *Wet milieubeheer* en de *Wet ruimtelijke ordening*. Het Bevb regelt onder andere welke veiligheidsafstanden moeten worden aangehouden rond buisleidingen met gevaarlijke stoffen. De normstelling is in lijn met het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi).

5.7.2 Onderzoek externe veiligheid

Voor de woning is onderzoek gedaan naar externe veiligheid. Hiervoor is gebruik gemaakt van de risicokaart.nl en het bestaande externe veiligheid onderzoek uit het moederplan Oude Dorp. De mogelijke risicobronnen rond het plangebied zijn hierbij in kaart gebracht.

Risicovolle inrichtingen

De woning is een beperkt kwetsbaar object. Er zijn geen risicovolle inrichtingen in de nabijheid van plangebied aanwezig.

Propaantank

Voor propaantanks gelden op grond van het Activiteitenbesluit veiligheidsafstanden. Deze afstanden zijn van ruimtelijk belang als ze strekken tot buiten de perceelsgrens van de milieu-inrichting (bedrijf). Propaantanks kennen veiligheidszones van 10 meter. Nabij het plangebied zijn geen propaantanks aanwezig.

Vervoer gevaarlijke stoffen door leidingen

Nabij het plangebied zijn geen risicovolle leidingen aanwezig.

Vervoer gevaarlijke stoffen over weg, spoor en water

Nabij het plangebied vindt geen transport van gevaarlijke stoffen over weg, spoor of water plaats.

5.7.3 5.7.4 Conclusie externe veiligheid

Vanuit externe veiligheid zijn geen belemmeringen voor de omzetting van het perceel naar wonen.

5.8 Bedrijven en milieuzoneringen

5.8.1 Wet- en regelgeving en beleid

De aard van de bedrijvigheid en daaraan gekoppeld de milieubelasting maken het gewenst binnen de bedrijvenbestemmingen een onderscheid aan te brengen op basis van milieucriteria. Dit geldt ook voor andersoortige bestemmingen, als niet uit de bestemmingsplanomschrijving (al) blijkt welke (milieu)categorie bedrijfsactiviteiten het betreft.

Als uitgangspunt zijn de activiteiten zoals genoemd bijlage 1 van de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering', editie 2009 (Lijst 1- Activiteiten en Lijst 2- Opslagen en installaties) genomen.

5.8.2 Conclusie bedrijven en milieuzoneringen

De omgeving van de woning is op basis van de VNG-brochure aan te merken als een woongebied. Nabij de locatie is een melkproductenfabriek gelegen met een richtafstand van 300 meter. Dit is voor het aspect geluid.

Aangezien het bedrijf meer op dan 350 meter ligt zijn voor het omzetten van het perceel naar de bestemming Wonen en Tuin geen belemmeringen vanuit bedrijven en milieuzonering te verwachten. Ook levert het wijzigingsplan geen belemmering op het aanwezige bedrijf.

5.9 Onderzoek kabels, leidingen en telecommunicatie installaties

Er zijn geen kabels en leidingen dan wel telecommunicatie installaties in het plangebied aanwezig die met een contour beschermd moeten worden.

5.9.1 Conclusies en aanbevelingen

Er zijn geen belemmeringen te verwachten ten aanzien van kabels en leidingen dan wel telecommunicatie installaties in of nabij het plangebied.

5.10 Milieueffectrapportage / M.e.r.-(beoordelings)plicht

5.10.1 Wet- en regelgeving en beleid

Milieueffectrapportage is geregeld in hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer (Wm) en in het Besluit m.e.r. De Wm is een kaderwet waarin de uitgangspunten van het milieubeleid staan beschreven. In het Besluit m.e.r. staat voor welke plannen en besluiten in welke gevallen een m.e.r.-procedure moet worden doorlopen. Het besluit bevat bijlagen waaronder de C- en D-lijst. Door middel van deze lijsten kan bij het opstellen van een ruimtelijk plan worden beoordeeld of het plan een ontwikkeling omvat die een m.e.r.-(beoordelings)plicht kent. Bij een (directe) m.e.r.-plicht dient hoe dan ook een MER opgesteld te worden. Bij een m.e.r.-beoordelingsplicht dient te worden beoordeeld of de activiteit vanwege bijzondere omstandigheden toch belangrijke milieugevolgen kan hebben. Indien dat het geval is dan ligt een m.e.r.-procedure in de rede. Zo niet, dan dient het bevoegd gezag expliciet te besluiten dat geen m.e.r.-procedure noodzakelijk is. Een derde situatie die zich kan voordoen betreft de situatie waarbij de betreffende activiteit qua omvang beneden de drempelwaarde voor m.e.r.-beoordeling blijft. Ook in dat geval is, op grond van art. 2 lid 5 van het Besluit m.e.r., nog een beoordeling nodig, zij het dat dit een vormvrije beoordeling betreft. De conclusie van deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan worden verwerkt in de toelichting op het 'moederbesluit'.

5.10.2 Onderzoek M.e.r. (beoordelings)plicht

Er worden geen ontwikkelingen mogelijk gemaakt die m.e.r. (beoordelings)plichtig zijn.

5.10.3 Conclusie M.e.r. (beoordelings)plicht

Voor deze functiewijziging hoeft geen m.e.r. of m.e.r.-beoordeling te worden uitgevoerd.

6 Uitvoerbaarheid

6.1 Financiële uitvoerbaarheid

Het betreft hier een private ontwikkeling waarbij het risico geheel gedragen wordt door de eigenaar. Het plan voorziet niet in een bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening, waardoor voor de betrokken gronden geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 Wro hoeft te worden vastgesteld. Het plan wordt economisch uitvoerbaar geacht.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In het voorliggende wijzigingsplan wordt de bestaande situatie vastgelegd. Er worden geen ontwikkelingsmogelijkheden geboden. Aangezien er in beginsel geen wezenlijke veranderingen optreden ten opzichte van de bestaande situatie en de vigerende regelingen, wordt het wijzigingsplan maatschappelijk uitvoerbaar geacht. In het algemeen geldt in de gemeente Beemster dat alle belanghebbenden en belangstellenden in een vroeg stadium bij de planvorming betrokken worden zodat maatschappelijk draagvlak voor het plan kan worden verkregen.

6.2.1 Overleg

In het kader van de onderzoeksfase ex artikel 3.1.1 Bro is concept ontwerp wijzigingsplan voorgelegd aan de wettelijke overlegpartners:

1. Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier
2. Provincie Noord-Holland

Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier

In het kader van het wijzigingsplan is een digitale watertoets uitgevoerd. Hieruit blijkt dat het plan geen of een geringe invloed heeft op de waterhuishouding. Hierdoor kan de procedure 'Geen waterschapsbelang' worden gevolgd voor de watertoets. Dit betekent dat er geen verdere afstemming nodig is met Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier. De watertoets is opgenomen als bijlage 3 bij deze ruimtelijke onderbouwing.

Provincie Noord-Holland

Provincie Noord-Holland dient advies c.q. toestemming te verlenen in het kader van Unesco werelderfgoed. Zie hiervoor "regels voor het geheld provinciale grondgebied", onder artikel 22 Ontwikkelingen binnen UNESCO-erfgoederen'.

Bij e-mail de dato 19 december 2017 heeft de heer mr. L.F. Eremia namens de provincie meegedeeld, dat er geen bezwaren zijn tegen de bestemmingswijziging.

6.2.2 Zienswijzen

Het ontwerp wijzigingsplan "Wormerweg 17" heeft vanaf 12 februari 2018 gedurende 6 weken ter inzage gelegen conform artikel 3.9a Wro jo. afd. 3.4 Awb.

Tijdens de terinzagelegging zijn geen zienswijzen ingediend op het plan. Dit betekent dat het plan ongewijzigd kan worden vastgesteld.

7 Juridische aspecten

In dit hoofdstuk is aangegeven op welke wijze de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van het plangebied juridisch is vertaald.

7.1 Planmethodiek

Het wijzigingsplan Wormerweg 17 bestaat uit een verbeelding, voorzien van nummer NL.IMRO.0370.2018BPWormerweg17-ON01, waarop het plangebied en de bestemmingen zijn weergegeven en bijbehorende planregels. Ter plaatse van het plangebied wordt de bestemming 'Bedrijf' gewijzigd naar de bestemming 'Wonen' en 'Tuin'.

7.2 Toelichting op de regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

In dit hoofdstuk wordt een aantal begrippen verklaard die in de regels zijn gebruikt. Hiermee wordt voorkomen dat er bij de uitvoering van het plan onduidelijkheden ontstaan over de uitleg van bepaalde regelingen. Daarnaast is het artikel "wijze van meten" opgenomen waarin bepaald is hoe de voorgeschreven maatvoering in het plan gemeten moeten worden.

Hoofdstuk 2 Bestemmingen

In deze paragraaf zijn de in het plan voorkomende bestemmingen geregeld. In ieder artikel is per bestemming bepaald welke gebruik van de gronden is toegestaan en welke bebouwingsregels er gelden. Tevens zijn waar mogelijk flexibiliteitsbepalingen opgenomen.

Het wijzigingsplan heeft twee bestemmingen: Wonen en Tuin.

Bestemming 'Wonen'

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor het wonen, waarbij per bouwvlak maximaal één woning is toegestaan.

De bestaande woning is op de verbeelding aangegeven middels een bouwvlak. Voor de woning geldt een maximum goothoogte van 4 meter. De overige bebouwing geldt een maximum goothoogte van 3 en een maximum bouwhoogte van 6 m.

Bestemming 'Tuin'

De voor "Tuin" aangewezen gronden zijn bestemd voor tuinen en erfpaden met bijbehorende beplanting ter plaatse van de aanduiding 'pad'.

Dubbelbestemmingen

Het plan bevat een aantal zogenaamde dubbelbestemmingen. Dubbelbestemmingen zijn bestemmingen die dienen ter bescherming van een specifiek ruimtelijk belang. In dit geval de bescherming van archeologische en cultuurhistorische waarden. Dubbelbestemmingen en gebiedsaanduidingen vallen over "onderliggende" inhoudelijke bestemmingen heen en houden beperkingen in voor de bouw- en/of gebruiksmogelijkheden van die bestemmingen.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

In deze paragraaf worden in aanvulling op de bestemmingsbepalingen aanvullende regels gesteld.

Antidubbeltelregel

Dit artikel bevat bepalingen om te voorkomen dat met het wijzigingsplan strijdige situaties ontstaan of worden vergroot.

Algemene bouwregels

In dit artikel is een aantal aanvullende bouwregels geregeld die voor alle bestemmingen kunnen gelden. Bijvoorbeeld extra bouwmogelijkheden voor ondergeschikte bouwdelen zoals een erker of een balkon.

Algemene gebruiksregel

Deze regel regelt het verbod om gronden te bebouwen of te gebruiken in strijd met de bestemming.

Algemene afwijkingsregels

In dit artikel is in aanvulling op de afwijkingsbepalingen in de bestemming nog een aantal algemene afwijkingsmogelijkheden opgenomen. Het betreft hier een standaardregeling die het mogelijk maakt om bij de uitvoering van bouwplannen bij omgevingsvergunning beperkte afwijkingen van het plan mogelijk te maken. Bijvoorbeeld een geringe overschrijding van de toegestane bouwhoogte.

Algemene wijzigingsregels

In dit artikel is in aanvulling op de wijzigingsbevoegdheden in de bestemmingen nog een aantal algemene afwijkingsmogelijkheden opgenomen. Het betreft hier een standaardregeling die het mogelijk maakt om bij de uitvoering van bouwplannen beperkte afwijkingen van het plan mogelijk te maken die niet met een afwijking geregeld kunnen worden. Bijvoorbeeld een geringe wijziging van een bestemmingsgrens.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotbepalingen

In deze laatste paragraaf is een regeling opgenomen voor bebouwing en gebruik dat al bestond bij het opstellen van het plan maar dat strijdig is met de opgenomen regeling. Onder bepaalde voorwaarden mag deze strijdige bebouwing en/of strijdig gebruik worden voortgezet. In de slotbepaling is de officiële naam van het plan bepaald. Onder deze naam kan het wijzigingsplan worden aangehaald.

Bijlage 1 Plattegrond bestaande situatie

Bijlage 2 Plattegrond nieuwe situatie

Bijlage 3 Watertoets