



Wijzigingsplan

Wormerweg 21 Westbeemster

Opdrachtgever:	Rijksvastgoedbedrijf
Datum:	12-02-2019
Status:	vastgesteld
IMRO:	NL.IMRO.0370.2018WPWormerweg21-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	LIGGING PLANGEBIED	3
1.3	VIGEREND BESTEMMINGSPLAN	4
1.4	LEESWIJZER	5
2	PROJECTBESCHRIJVING	6
2.1	BESTAANDE SITUATIE	6
2.2	NIEUWE SITUATIE	8
3	BELEIDSKADER	9
3.1	RIJKSBELEID	9
3.2	PROVINCIAAL BELEID	11
3.3	REGIONAAL BELEID	12
3.4	GEMEENTELIJK BELEID	13
4	OMGEVINGSASPECTEN	17
4.1	WATER.....	17
4.2	BODEM.....	18
4.3	FLORA EN FAUNA	19
4.4	CULTUURHISTORIE EN ARCHEOLOGIE.....	20
4.5	GELUID	20
4.6	LUCHTKWALITEIT.....	22
4.7	EXTERNE VEILIGHEID	23
4.8	BEDRIJVEN EN MILIEUZONERINGEN	24
4.9	ONDERZOEK KABELS, LEIDINGEN EN TELECOMMUNICATIE INSTALLATIES	24
4.10	MILIEUEFFECTRAPPORTAGE / M.E.R.-(BEOORDELINGS)PLICHT	24
5	UITVOERBAARHEID	26
5.1	FINANCIËLE UITVOERBAARHEID	26
5.2	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	26
6	JURIDISCHE ASPECTEN	27
6.1	PLANMETHODIEK.....	27
6.2	TOELICHTING OP DE REGELS	27
	BIJLAGE 1 WATERTOETS.....	29

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Het initiatief betreft het omzetten van een voormalige bedrijfspand aan de Wormerweg 21 te Westbeemster naar een woning. De huidige bedrijfsactiviteiten zijn al enige jaren beëindigd. In het bestemmingsplan Buitengebied 2012 is hiervoor een wijzigingsbevoegdheid opgenomen.

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

1.2 Ligging plangebied



Begrenzing plangebied

Het perceel is gelegen aan de Wormerweg 21 te Westbeemster en wordt ontsloten via de Wormerweg. Het plangebied wordt aan de noord, zuid en oostzijde begrensd door agrarisch gebied en aan de westzijde door de Wormerweg.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

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 'Cultuur en Ontspanning – Seksinrichting' (artikel 10) met een bouwaanduiding karakteristiek en de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie' (artikel 27) met een functieaanduiding specifieke vorm van waarde 4 en 'Waarde - Cultuurhistorie' (artikel 28).

Cultuur en ontspanning - Seksinrichting (artikel 10)

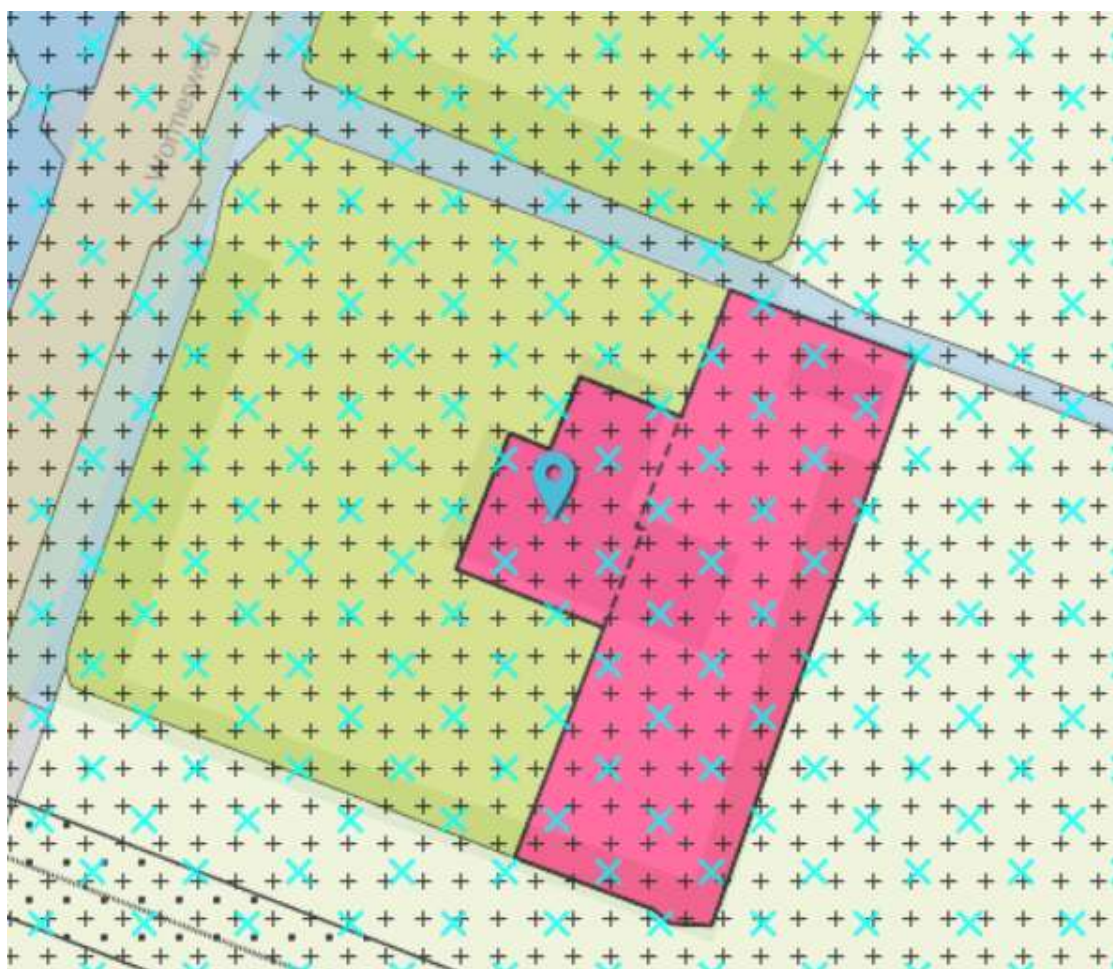
10.1. De voor 'Cultuur en ontspanning – Seksinrichting' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. een seksinrichting:

met de daarbij behorende:

b. 'ten dienste van en aan de seksinrichting ondergeschikte horecavoorzieningen uit de categorie 4, zoals genoemd in de bij dit plan behorende Bijlage 2 'Lijst van toegelaten horecatypen';

c. bouwwerken, waaronder een bedrijfswoning en bedrijfsgebouwen, en open terreinen, waaronder parkeerplaatsen.



Uitsnede bestemmingsplan Buitengebied 2012, 10 juli 2012

Wijzigingsbevoegdheid (artikel 10.8)

10.8. Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming 'Cultuur en ontspanning – Seksinrichting' wijzigen in de bestemming "Wonen", met inachtneming van de volgende regels:

- a. de wijziging mag uitsluitend worden toegepast na beëindiging van de seksinrichting;
- b. na wijziging is artikel 22 Wonen op deze gronden van toepassing;
- c. het als 'karakteristiek' aangeduide gebouw dient als woning en de overige gebouwen dienen als bijgebouw te worden gebruikt.

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 -4' mogen geen bouwwerken worden gebouwd voor zover het bouwwerkzaamheden betreffen die dieper dan 0,35 m en een oppervlakte hebben van meer dan 50 m².

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 Projectbeschrijving

2.1 Bestaande situatie

Op het perceel aan de Wormerweg 21 kadastraal aangeduid als Beemster F 1138 te Westbeemster is een voormalig bedrijfspand gelegen. Het perceel ligt in het agrarisch gebied van droogmakerij De Middenbeemster.

In de directe omgeving van het perceel zijn meerdere woningen en enkele agrarische bedrijven met bedrijfswoning aanwezig. De eigenaar wil ten behoeve van de verkoop van het pand de bestemming wijzigen naar "Wonen". De omzetting naar de bestemming "Wonen" levert een verbetering op voor de woon- en leefomgeving en draagt bij aan het creëren van nieuwe kwalitatief hoogwaardige woonmilieus in Westbeemster.

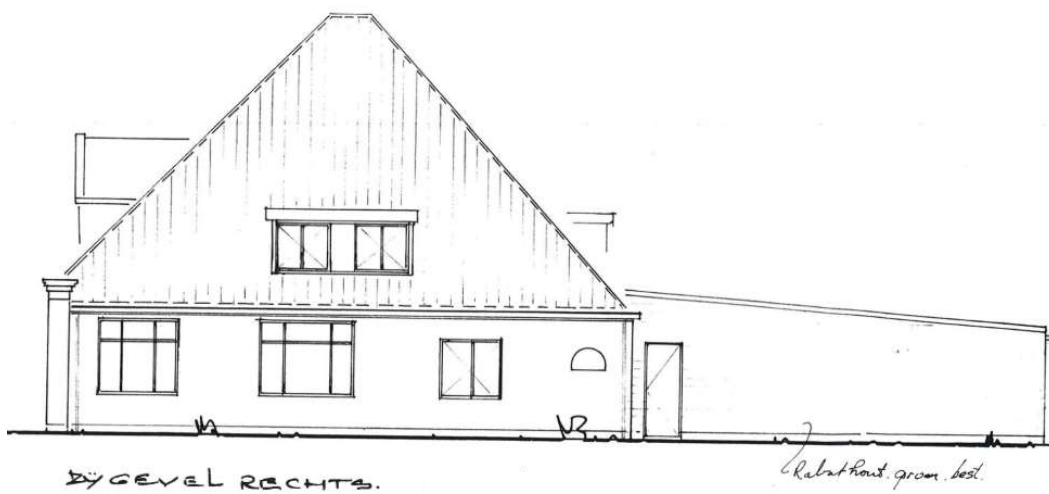
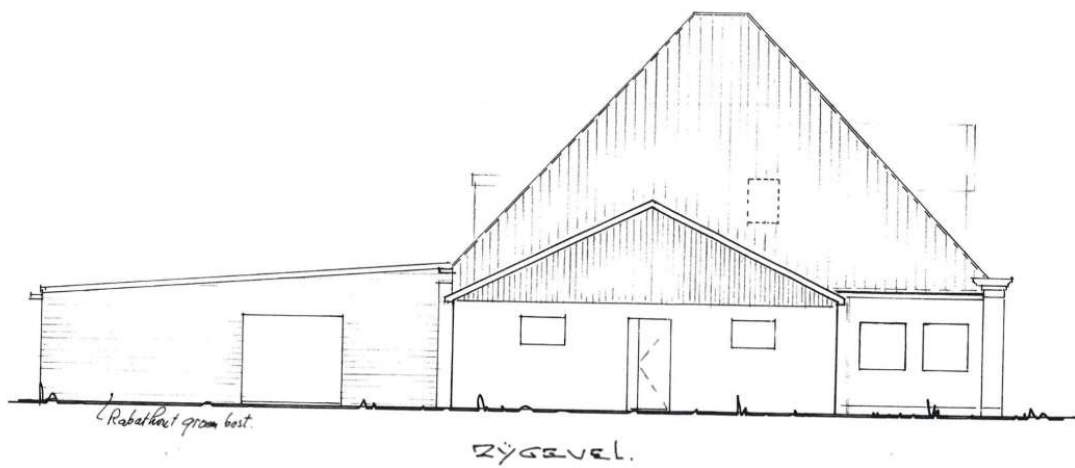


Luchtfoto bestaande situatie





Bestaande situatie



2.2 Nieuwe situatie

In de nieuwe situatie wordt het bedrijfsperceel omgezet naar de bestemming “Wonen”. De bestaande woning en bijbehorende bebouwing blijven gehandhaafd en de perceelgrenzen ongewijzigd. De bestaande aan- bijgebouwen zullen worden gebruikt ten behoeve van de woonfunctie.

Onderbouwing

Het perceel wordt omgezet naar de bestemming “Wonen”. Het omzetten van de functie naar de bestemming “Wonen” levert een verbetering op voor de woonomgeving ten opzichte van het voorgaande gebruik, 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 geen wijzigingen plaatsvinden aan de bestaande bebouwing of de inrichting van het perceel blijven de cultuurhistorische landschappelijke kwaliteiten van de Beemster behouden.

3 Beleidskader

Het kader voor een bestemmingsplan wordt gevormd door diverse nationale, provinciale, (deel-)regionale, en (deel)gemeentelijke nota's. Dit beleid stelt planologische en bestuurlijke beleidskaders (randvoorwaarden) aan de ruimtelijke (on)mogelijkheden voor het plangebied waarmee rekening moet worden gehouden. In dit hoofdstuk wordt voor het plangebied het relevante algemene beleid beknopt samengevat.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) bevat het rijksbeleid inzake de ruimtelijke inrichting en de mobiliteit van Nederland tot 2040 en is vastgesteld op 13 maart 2012. De regering maakt ruimte voor groei en beweging en kiest ervoor de invulling van het ruimtelijk beleid voor een belangrijk deel over te laten aan provincies en gemeenten. De ruimtelijke ordening wordt zo dicht mogelijk bij diegene die het aangaat gebracht (burgers en bedrijven) en er wordt meer overgelaten aan gemeenten en provincies ('decentraal, tenzij...'). Dit betekent minder nationale belangen en eenvoudigere regelgeving. De SVIR formuleert de drie hoofddoelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028) en verbindt hier dertien nationale belangen aan.

De drie hoofddoelstellingen van het Rijk zijn:

1. het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
2. het verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
3. het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Voor wat betreft nationale belangen ligt de nadruk op het verbeteren van milieukwaliteit en bereikbaarheid om zo de drie hoofddoelstellingen te dienen. De nationale belangen verzetten zich niet tegen de voorziene ontwikkeling.

Bovendien wordt de woningbehoefte in de regio Noordwest-Nederland, waar Beemster in valt, en specifiek in en rond Amsterdam in de SVIR benadrukt. Het ontwikkelen van extra woonruimte in Beemster past dan ook goed in het beleid zoals uiteengezet in de SVIR.

Beemster maakt onderdeel uit van 'Metropoolregio Amsterdam'. Dit is een (informeel) samenwerkingsverband van lokale en provinciale overheden in de noordvleugel van de Randstad. De door het Rijk en regio geformuleerde opgaven binnen deze regio zijn neergelegd in de 'Gebiedsagenda Noordwest Nederland' en richten zich o.a. op het verbeteren van de bereikbaarheid en het opvangen van de woningbehoefte (verstedelijkingsafspraken). De afspraken over de regionale en rijksinvesteringen op het gebied van een toekomstige ruimtelijke inrichting worden vastgelegd in het Meerjarenprogramma Infrastructuur, Ruimte en Transport (MIRT).

3.1.2 AmvB Ruimte (Barro)

Het beleid zoals neergelegd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte, is in regels gevat in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) voor zover deze volgens het rijk in bestemmingsplannen moeten worden overgenomen. De droogmakerij De Beemster en de Stelling van Amsterdam zijn in het Barro beide aangewezen als 'erfgoed van uitzonderlijke

universele waarde'. In het Barro is bepaald dat de provincie in haar verordening regels moet stellen omtrent de inhoud van of de toelichting bij bestemmingsplannen in het belang van de instandhouding en versterking van de kernkwaliteiten. Deze kernkwaliteiten zijn in bijlage 8 bij het besluit beschreven.

Droogmakerij De Beemster

Voor De Beemster gelden de volgende kernkwaliteiten:

1. Het unieke, samenhangende en goed bewaard gebleven, vroeg zeventiende-eeuwse (landschaps) architectonische geheel van de droogmakerij De Beemster, bestaande uit:
 - a. de ringdijk en ringvaart (continuïteit en eenheid in vormgeving);
 - b. het centraal gelegen dorp (Middenbeemster) op een assenkruis van wegen;
 - c. bebouwing langs de wegen;
 - d. de relatief hooggelegen wegen met laanbeplanting;
 - e. de monumentale en typerende (stolp)boerderijen en restanten van buitens;
 - f. de oude negentiende-eeuwse gemalen en molengangen;
 - g. de structuur en het karakter van het (beschermde) dorpsgezicht van Middenbeemster;
 - h. het vierkante gridpatroon van wegen en waterlopen en rechthoekige percelen;
2. Grote openheid;
3. Voor zover het werelderfgoed De Beemster samenvalt met het werelderfgoed De Stelling van Amsterdam, zijn de uitgewerkte universele waarden van het werelderfgoed De Stelling van Amsterdam tevens van toepassing op het werelderfgoed De Beemster.

De Stelling van Amsterdam

Voor De Stelling van Amsterdam gelden de volgende kernkwaliteiten:

1. Het unieke, samenhangende en goed bewaard gebleven, laatnegentiende-eeuwse en vroegtwintigste-eeuwse hydrologische en militair-landschappelijke geheel, bestaande uit:
 - a. een doorgaand stelsel van liniedijken in een grote ring om Amsterdam;
 - b. sluizen en voor- en achterkanalen;
 - c. de forten, liggend op regelmatige afstand, voornamelijk langs dijken;
 - d. inundatiegebieden;
 - e. voormalige schootsvelden (visueel open) en verboden kringen (merendeels onbebouwd gebied);
 - f. de landschappelijke inpassing en camouflage van de voormalige militaire objecten;
2. Relatief grote openheid;
3. Groene en relatief stille ring rond Amsterdam.

De kernkwaliteiten zijn vertaald in de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) van de provincie Noord-Holland. Binnen het plangebied zijn de volgende kernkwaliteiten gelegen:

- Droogmakerij De Beemster: c, d, e, g, h
- De Stelling van Amsterdam: 2.

Met het plan worden geen van kernkwaliteiten aangetast en past dus binnen de kaders van het Barro.

3.1.3 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 de bestemming “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.

3.1.4 Conclusie rijksbeleid

Het wijzigingsplan past binnen de kaders van het rijksbeleid, zoals beschreven in de Structuurvisie infrastructuur en Ruimte en het Barro.

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 perceel 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), kleinschalige oplossingen voor duurzame energie (artikel 33). Daarnaast is de omzetting van het pand aan naar de bestemming “Wonen” aan te merken als een kleinschalige ontwikkeling (artikel 5c).

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.

Tenslotte betreft het een kleinschalige ontwikkeling waarbij voldaan wordt aan artikel 5c. Het gaat namelijk om een kleinschalige ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied en binnen een bestaand bouwblok waar al een stedelijke functie aanwezig is (bedrijf met bedrijfswoning). Hierdoor neemt het aantal woningen niet toe.

3.2.3 Provinciale Woonvisie 2010-2020

Het provinciale beleid inzake woningbouw is vastgelegd in de Provinciale Woonvisie 2010-2020. Deze woonvisie sluit aan op de structuurvisie en schetst de kaders voor regionaal woonbeleid. Vooral het kwalitatieve aspect van wonen komt in deze visie aan de orde.

De speerpunten van dit beleid zijn:

1. Verbeteren van de afstemming tussen vraag en aanbod voor alle consumenten, en specifiek voor doelgroepen die minder kansen hebben op het vinden van een geschikte woning.
2. Verbeteren van de mate waarin voorzieningen in de woonomgeving aansluiten bij de vraag van bewoners.
3. Verbeteren van de duurzaamheid van het woningaanbod en de woonomgeving.
4. In de Gebiedsagenda Noord-West Nederland zijn bestuurlijke afspraken gemaakt over de ontwikkeling van de woningbouw in de periode 2010-2020. Deze Gebiedsagenda wordt betrokken bij de uitwerking van de woonvisie in de Regionale ActieProgramma's. Voor Noord-Holland Zuid is in de Gebiedsagenda een (netto) hoeveelheid te bouwen woningen van 100.000 voor de periode tot 2020 opgenomen.

In de woonvisie is beschreven dat in het zuidelijk deel van Noord-Holland de groei van de bevolking de afgelopen jaren aanzienlijk is toegenomen en naar verwachting zal blijven groeien. Het plan voorziet in het omzetten van een bestaand bedrijfspand naar de bestemming "Wonen" waarmee invulling wordt gegeven aan het verbeteren van de duurzaamheid van het woningaanbod en de woonomgeving (speerpunt 2).

3.2.4 Conclusie provinciaal beleid

Het wijzigingsplan past binnen de kaders van het provinciale beleid, zoals beschreven in de Structuurvisie Noord-Holland 2040, de Provinciale Ruimtelijke Verordening en de Provinciale Woonvisie 2010-2020.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Regiovisie Waterland 2040 (Vitaal met Karakter)

Voor de lange termijn heeft de regio een ontwikkelingskader tot 2040 opgesteld, de Regiovisie Waterland 2040. In deze visie staat behoud en zo mogelijk versterking van het kenmerkende authentieke karakter van de regio Waterland voorop, maar wel met de noodzakelijk sociaaleconomische en infrastructurele impulsen om de kernen vitaal te houden en het gebied binnen de Metropoolregio Amsterdam bereikbaar te maken. Naast maatregelen om het authentieke karakter van het landelijk gebied te bewaren, vergt dat op vele locaties een forse inspanning in de kwaliteit van de leefomgeving, selectieve uitbreiding voor noodzakelijke sociaaleconomische ontwikkelingen en duurzame oplossingen voor beheer en terugdringing van het woon-werkverkeer. Op die manier ontstaat een duurzame vitale regio met een herkenbaar eigen karakter.

3.3.2 Regionaal Actieprogramma 2016 - 2020 Stadsregio Amsterdam

De gemeente Beemster is in het Regionale Actieprogramma Wonen (RAP) opgenomen. Het RAP is op 29 november 2016 door het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Beemster vastgesteld. Doel van het RAP is regionale afstemming van de woningbouwproductie zodat vraag en aanbod goed op elkaar aansluiten. Het gaat om de kernthema's woningbouwproductie, betaalbare voorraad en woonruimteverdeling. De uitvoering van het RAP wordt opgepakt per deelregio.

Al langere tijd werken gemeenten in de Stadsregio Amsterdam met elkaar samen om de woningbouwproductie af te stemmen. Daarbij is een aantal opgaven benoemd:

- Het bevorderen van de woningbouwproductie om tegemoet te komen aan de snel groeiende woningbehoefte en de prijzen niet te snel te laten stijgen. Doel is om 20.000 woningen naar voren te halen in de periode 2016-2020;
- Nieuwe plekken voor woningbouw te zoeken, vooral in binnenstedelijk gebied. Transformatie en het benutten van (leegstaand) vastgoed spelen hier een belangrijke rol in;
- Het werken aan een gezonde en diverse woningmarkt. Doel is een 'complete metropool';
- Aanvullend daaraan worden in dit RAP bouwstenen aangeleverd die gemeenten kunnen gebruiken bij het opstellen van de onderbouwing voor woningbouwplannen in het kader van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking.

Het RAP geeft aan dat er op dit moment een tekort is aan harde plannen. Een groot deel van de plannen waarvoor de Ladder doorlopen moet worden, past dus binnen de actuele regionale behoefte voor de komende 10 jaar. Er is nog ruimte, of beter gezegd, noodzaak voor het vaststellen van nieuwe plannen.

Binnenstedelijk is onvoldoende ruimte om de behoefte op te vangen. Het RAP geeft voor buitenstedelijke plannen de onderbouwing van de woningbehoefte in het kader van de Ladder. Dit moet bij de onderbouwing per plan door gemeenten verder uitgewerkt en gemotiveerd worden in het kader van de noodzakelijke motivatie voor de mogelijkheden binnen bestaand stedelijk gebied. De in paragraaf 3.1.3. genoemde ladderonderbouwing geeft hier invulling aan. Na vaststelling van het RAP is deze aangevuld met een oplegger waarin het actuele overzicht met woningbouwplannen in de periode 2017 - 2024 is opgenomen. Onderhavig plan is in de plancapaciteit opgenomen.

3.3.3 Conclusie regionaal beleid

Het wijzigingsplan past binnen de kaders van de Regiovisie Waterland 2040 en het Regionaal Actieprogramma 2016 - 2020 Stadsregio Amsterdam.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 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 ontwerpogave 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.

Met het omzetten van het bedrijfsperceel naar een woonperceel worden geen wijzigingen aangebracht aan de bestaande bebouwing waardoor de cultuurhistorische landschappelijke kwaliteiten van De Beemster behouden blijven. Ook draagt de omzetting naar de bestemming "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.

3.4.2 Woonvisie Beemster 2018-2025

Als gevolg van allerlei ontwikkelingen de afgelopen jaren is de woningmarkt sterk in beweging is en verandert snel. Denk hierbij aan demografische, economische en maatschappelijke ontwikkelingen, maar ook aan gewijzigd rijksbeleid. Die ontwikkelingen hebben ieder hun eigen dynamiek. Al deze ontwikkelingen plaatsen de gemeente voor nieuwe uitdagingen en vragen om een actuele kijk op bekende thema's. In dat kader heeft op 7 november 2017 de gemeenteraad de Woonvisie Beemster 2018-2025 vastgesteld. Deze visie volgt op de Woonvisie Beemster 2008+.

Uitgangspunt die visie is 'vier vitale dorpen, met een mix van bewoners, in een goede woonomgeving met voldoende voorzieningen, met behoud van het karakter van de Beemster'. 'Behoud door ontwikkeling' is de centrale visie waaruit de gemeente Beemster kijkt naar ontwikkelingen en initiatieven. Om dit te kunnen bereiken zijn 4 opgaven geformuleerd:

1. Toekomstbestendig maken van woningen

Levensloopbestendige woningen, energiezuinig.

2. Realisatie van nieuwbouw

Ten behoeve van de doorstroming, het op peil houden van het draagvlak voor maatschappelijke en commerciële voorzieningen, het opvangen van de regionale woningbehoefte. Dit alles met behoud van het eigen karakter van de vier verschillende kernen.

3. Ontwikkelen/bouwen vanuit de vraag

Inspelen op behoeften en wensen van de inwoners. Bijvoorbeeld door collectief particulier opdrachtgeverschap of het bieden van ruimte aan initiatieven voor het bouwen van een extra woning op het erf/ de huiskavel zodat meerdere generaties bij elkaar kunnen wonen, al dan niet i.c.m. mantelzorg. Of ruimte bieden voor splitsing meer dan twee woningen in een stolp toe te staan.

4. Samenwerking organiseren

De samenwerking met en het participeren van 'de omgeving' zoals corporaties, ontwikkelaars, inwoners, zorgpartijen en de regionale partners wordt steeds intensiever.

Landelijk, maar ook in Beemster, komt er steeds meer behoefte aan kleinere en betaalbare woningen/appartementen. Dit als gevolg van het toenemende aantal eenpersoonshuishoudens in het algemeen, maar speciaal ook voor ouderen die graag nog een keer verhuizen van hun eengezinswoning naar een gelijkvloerse woning. De gemeente neemt bij onderzoeken naar de mogelijkheden om voor de nieuwbouwlocaties in Middenbeemster (De Keyser) en in Zuidoostbeemster (ZOB II) gedurende 6 jaar minimaal 25% sociale huur en 10% goedkope koop mee als uitgangspunten.

De opgaven uit de woonvisie worden nader uitgewerkt in prestatieafspraken met corporaties en huurdersorganisaties. Tevens wordt een woonagenda 2018-2020 opgesteld, waarin de opgaven in concrete acties worden vertaald.

Het plan past binnen de kaders van de woonvisie aangezien het omzetten van het pand naar de bestemming "Wonen" bijdraagt aan de behoefte aan kwalitatief hoogwaardige woonmilieus in de Beemster en tevens een verbetering oplevert voor de directe woon- en leefomgeving.

3.4.3 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 van de planregels van het moederplan:

Op basis van artikel 8.13 kunnen Burgemeester en Wethouders de bestemming 'Cultuur en ontspanning – Seksinrichting' wijzigen in de bestemming "Wonen", met inachtneming van de volgende regels:

- a. de wijziging mag uitsluitend worden toegepast na beëindiging van de seksinrichting;

Conclusie: Bij de omzetting naar de bestemming "Wonen" worden de bestaande bedrijfsactiviteiten volledig beëindigd.

- b. na wijziging is artikel 22 Wonen op deze gronden van toepassing;

Conclusie: Bij de omzetting naar wonen worden de regels van de artikel 22 volledig van toepassing verklaard.

- c. het als 'karakteristiek' aangeduide gebouw dient als woning en de overige gebouwen dienen als bijgebouw te worden gebruikt.

Conclusie: Het hoofdgebouw krijgt een bouwvlak met een aanduiding karakteristiek. De overige gebouwen vallen binnen de bijgebouwenregeling van de bestemming "Wonen" en worden als bijgebouw gebruikt.

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

3.4.4 Conclusie gemeentelijk beleid.

Het wijzigingsplan past binnen de kaders van de gemeentelijke structuurvisie, woonvisie en de wijzigingsregels van het bestemmingsplan Buitengebied 2012.

4 Omgevingsaspecten

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.

4.1 Water

4.1.1 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.

4.1.2 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 de bestemming : "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 in het kader van het wettelijk vooroverleg 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 geen verdere afstemming nodig is met Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier. De watertoets is opgenomen als bijlage.

4.1.3 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 een woning zal ook geen nadelige gevolgen hebben voor de waterhuishouding in en in de nabijheid van het plangebied.

Het wettelijk vooroverleg met het hoogheemraadschap heeft plaatsgevonden. Deze bevestigt dat er met dit plan geen waterschapbelangen worden geraakt.

4.2 Bodem

4.2.1 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).

4.2.2 Bodemonderzoek

Voor het wijzigingsplan is een historisch bodemonderzoek uitgevoerd. Uit het historisch gebruik van het perceel is geen aanleiding te veronderstellen dat bodemverontreinigingen op het perceel aanwezig zijn. Aan de bebouwing worden ook geen wijzigingen aangebracht. Op basis hiervan mag ervan uit worden gegaan dat sprake is van een bestaande situatie die voldoet aan de vigerende wet- en regelgeving en waarbij geen milieu hygiënische belemmeringen aanwezig zijn.

4.2.3 Conclusie bodemonderzoek

Op basis van 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.

4.3 Flora en fauna

4.3.1 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 mogelijkerwijs significante 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 bestaand 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.

4.3.2 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.

4.3.3 Conclusie

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

4.4 Cultuurhistorie en archeologie

4.4.1 Wet- en regelgeving en beleid

Erfgoedwet

De Erfgoedwet (2017) 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.

4.4.2 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 worden aangetast.

4.4.3 Onderzoek archeologie

Het perceel Wormerweg 21 ligt op de archeologische waardenkaart in het 'overig gebied' waar een lage verwachting geldt voor het vinden van archeologische resten. Op 26 juni 2008 heeft de gemeenteraad van Beemster dan ook besloten dat voor het overig gebied (in het vigerend bestemmingsplan aangegeven als waarde 4) archeologisch onderzoek vervalt.

4.4.4 Conclusie cultuurhistorie en archeologie

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

4.5 Geluid

4.5.1 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 geluidbelasting 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 geluidbelasting (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 gezondeerd 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 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.

4.5.2 Onderzoek geluid

Relevante bronnen zijn wegverkeerslawaai ten gevolge van de Wormerweg.

Wegverkeerslawaai

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

4.5.3 Conclusie geluid

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

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.

4.6 Luchtkwaliteit

4.6.1 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.

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 concentratiebijdrages 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.

4.6.2 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.

4.6.3 Conclusie luchtkwaliteit

Vanuit luchtkwaliteit zijn er geen belemmeringen voor de omzetting van het perceel naar de bestemming 'Wonen'.

4.7 Externe veiligheid

4.7.1 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

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).

4.7.2 Onderzoek externe veiligheid

Voor de woning is onderzoek gedaan naar externe veiligheid. Hiervoor is gebruik gemaakt van de risicokaart.nl. 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

De dichtstbijzijnde veiligheidscontour is gelegen bij de provinciale weg (N244). Deze weg is aangewezen als weg waarover gevaarlijke stoffen mogen worden vervoerd. De weg maakt echter geen onderdeel uit van het basisnet gevaarlijke stoffen. Overige relevante zaken voor externe veiligheid zijn op te grote afstand gelegen om relevant te worden geacht.

4.7.35.7.4 Conclusie externe veiligheid

Vanuit externe veiligheid zijn geen belemmeringen voor de omzetting van het perceel naar de bestemming "Wonen".

4.8 Bedrijven en milieuzoneringen

4.8.1 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.

4.8.2 Conclusie bedrijven en milieuzoneringen

De omgeving van het pand is op basis van de VNG-brochure aan te merken als een woongebied. Schuin tegenover de Wormerweg 21 is een melkrundveehouderij gevestigd (Wormerweg 19). Hiervoor geldt een richtafstand van 100 m. Dit is voor het aspect geur.

Aangezien het bedrijf op 150 m ligt zijn er geen belemmeringen voor het omzetten van het pand naar de bestemming "Wonen". Ook levert de omzetting geen belemmering op voor de melkrundveehouderij.

4.9 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.

4.9.1 Conclusies en aanbevelingen

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

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

4.10.1 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.

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

Er worden geen ontwikkelingen mogelijk gemaakt die m.e.r.- (beoordelings)plichtig zijn. Er is overwogen om een aanmeldnotitie op te stellen, maar gezien het feit dat dit plan geen belemmeringen geeft voor activiteiten van inrichtingen en woningen in de omgeving dan wel geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu meebrengt, wordt geen aanleiding gezien om een aanmeldnotitie op te stellen.

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

Er worden geen ontwikkelingen mogelijk gemaakt die m.e.r.- (beoordelings)plichtig zijn. Er hoeft derhalve ook geen vormvrije m.e.r.-beoordeling of aanmeldnotitie opgesteld te worden.

5 Uitvoerbaarheid

5.1 Financiële uitvoerbaarheid

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 gemeentelijk kostenverhaal (plankosten) wordt vergoed via de leges. Daarmee is het kostenverhaal anderszins verzekerd. Het plan wordt hiermee economisch uitvoerbaar geacht.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In het voorliggende wijzigingsplan worden geen ontwikkelingen mogelijk gemaakt die buiten de kaders van het bestemmingsplan Buitengebied 2012 liggen. Het betreft enkel het omzetten van een bestaand bedrijfspand naar de bestemming “Wonen”. Aangezien in beginsel geen grote veranderingen optreden ten opzichte van de bestaande situatie en het vigerend bestemmingsplan deze wijziging reeds mogelijk maakt, wordt het wijzigingsplan maatschappelijk uitvoerbaar geacht.

5.2.1 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

Het hoogheemraadschap heeft in het kader van het wettelijk vooroverleg bevestigd dat door de functieomzetting geen werkzaamheden plaatsvinden die de waterbelangen van het hoogheemraadschap raken. Wel geeft het hoogheemraadschap aan dat indien meer dan één gezin in het pand wordt gehuisvest aanvullende maatregelen getroffen dienen te worden om het huishoudelijk afvalwater op te vangen/te verwerken. Aangezien het pand bedoeld is voor één huishouden zijn geen aanvullende maatregelen noodzakelijk.

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’. De provincie heeft aangegeven dat er geen bezwaren zijn tegen de bestemmingswijziging.

5.2.2 Zienswijzen

Het ontwerp wijzigingsplan “Wormerweg 21” heeft vanaf 31 december 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.

6 Juridische aspecten

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

6.1 Planmethodiek

Het wijzigingsplan Wormerweg 17 bestaat uit een verbeelding, voorzien van nummer NL.IMRO.0370.2018WPWormerweg21-VA01, waarop het plangebied en de bestemmingen zijn weergegeven en bijbehorende planregels. Ter plaatse van het plangebied wordt de bestemming 'Cultuur en Ontspanning' gewijzigd naar de bestemming "Wonen".

6.2 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 één bestemming: Wonen.

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.

Dubbelbestemmingen

Het plan bevat één dubbelbestemming. Dubbelbestemmingen zijn bestemmingen die dienen ter bescherming van een specifiek ruimtelijk belang. In dit geval de bescherming van cultuurhistorische waarden. Dubbelbestemming valt 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.

Antidubbelregel

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 bouwbepalingen geregeld die voor alle bestemmingen kunnen gelden. Bijvoorbeeld extra bouwmogelijkheden voor ondergeschikte bouwdelen zoals een erkers 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 Watertoets

datum 7-9-2018
dossiercode 20180907-12-18706

Project: Wormerweg 21
Gemeente: Beemster
Aanvrager: G. Enserink
Organisatie: Planruimte

Geachte heer/mevrouw G. Enserink,

Voor het plan "Wormerweg 21" heeft u een watertoets aangevraagd op www.dewatertoets.nl. Met de gegevens die u heeft opgegeven is bepaald 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 u verder geen contact hoeft op te nemen met Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier. Onderstaande waterparagraaf kunt u opnemen in de ruimtelijke onderbouwing van het plan. Mochten er desondanks vragen zijn, dan kunt u contact opnemen via 072 582 8282 en vragen naar de contactpersoon voor uw gemeente.

Via www.dewatertoets.nl hebben wij uw watertoets als een melding ontvangen. Wij archiveren deze melding. Tijdens de formele overlegprocedures (art 3.1.1 of art 5.1.1) van uw plan zal het waterschap alleen een controle doen of de conclusies kloppen. Indien u tijdens de ter inzage termijn van uw plan niets van ons hoort, gaan wij akkoord met het plan en kunt u deze email beschouwen als ons formele wateradvies. Indien wij wel willen/moeten reageren, zullen wij contact met u opnemen.

LET OP: Deze brief en het watertoetsproces is geen aanvraag voor een Watervergunning. Onze conclusie en wateradvies mogen alleen gebruikt worden tijdens de planvormingfase. U dient zelf na te gaan welke vergunningen nodig zijn om het plan te realiseren. Bij het waterschap dient u wellicht een Watervergunning aan te vragen of een melding te maken in het kader van vergunningverlening. Meer informatie over de Watervergunning vindt u op <https://www.hhnk.nl/portaal/vergunningen-en-ontheffingen> 3529/.

Met vriendelijke groet,

Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier
Postbus 250
1700 AG
HEERHUGOWAARD

T: 072 582 8282
F: 072 582 7010
E: info@hhnk.nl
W: www.hhnk.nl

Waterparagraaf 'Geen Waterschapsbelang'

De initiatiefnemer heeft Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier geïnformeerd over het plan *Wormerweg 21* via de Digitale Watertoets (www.dewatertoets.nl). 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. Het hoogheemraadschap geeft een positief wateradvies.