

Middenweg 5, Noordbeemster

Wijzigingsplan

Status: Vastgesteld
Gemeente: Beemster
ID-code: NL.IMRO.0370.2020WPMiddenweg5-VA01

Terinzagelegging ontwerp: 18 mei t/m 29 juni 2020
Vaststelling door College van B&W: 7 juli 2020

Inhoudsopgave

1	Inleiding.....	3
1.1	Aanleiding en doel	3
1.2	Ligging plangebied.....	3
1.3	Geldend bestemmingsplan	4
1.4	Leeswijzer	5
2	Het project.....	6
3	Beleid	7
3.1	Inleiding.....	7
3.2	Rijksbeleid.....	7
3.2.1	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR).....	7
3.2.2	Ladder voor duurzame verstedelijking	7
3.3	Provinciaal beleid	8
3.3.1	Omgevingsvisie Noord-Holland 2050 en Provinciale ruimtelijke verordening	8
3.4	Gemeentelijk beleid	9
3.4.1	Regionaal Actieprogramma 2016 – 2020 Amstelland-Meerlanden, Amsterdam, Zaanstreek-Waterland	9
3.4.2	Structuurvisie Beemstermaat.....	9
3.5	Conclusie beleidskader	10
4	Milieu- en omgevingsaspecten	11
4.1	Archeologie	11
4.2	Cultuurhistorie	11
4.3	Bodemkwaliteit	11
4.4	Water.....	12
4.5	Natuur	12
4.6	Bedrijven en Milieuzonering.....	12
4.7	Verkeer en parkeren	13
4.8	Geluid - wegverkeer	13
4.9	Luchtkwaliteit.....	14
4.10	Externe veiligheid.....	14
4.11	M.e.r.-beoordeling.....	15
4.12	Conclusie milieu- en omgevingsaspecten	15
5	Juridische planbeschrijving	16
5.1	Algemeen	16
5.2	Verbeelding	16
5.3	Planregels	16
6	Financiële uitvoerbaarheid.....	18
7	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	19
7.1	Voorwaarden toepassing wijzigingsbevoegdheid	19
7.2	Participatie en vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro	19
7.3	Procedure wijzigingsplan	20

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Het voornemen bestaat om de voormalige agrarische bedrijfswoning op het perceel Middenweg 5 te Noordbeemster te splitsen en als twee burgerwoningen in gebruik te nemen. In het bestemmingsplan 'Buitengebied 2012' heeft de woning de bestemming 'Agrarisch'. Het gebruik als burgerwoning is in strijd met deze bestemming. Binnen de bestemming 'Agrarisch' is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarbij de bestemming kan worden gewijzigd in de bestemming 'Wonen' en de stolp kan worden gesplitst in twee woningen.

Door toepassing van de wijzigingsbevoegdheid kan het gewenste gebruik planologisch mogelijk worden gemaakt. In de wijzigingsbevoegdheid zijn een aantal voorwaarden opgenomen. Aan deze voorwaarden moet zijn voldaan voordat de wijzigingsbevoegdheid kan worden toegepast. Daarnaast moet worden aangetoond dat het plan passend is binnen het geldend beleid, er geen strijd is met wet- en regelgeving op het gebied van milieu- en omgevingsfactoren en dat het plan financieel uitvoerbaar is. Het onderhavige wijzigingsplan geeft hier invulling aan.

Het wijzigingsplan bestaat uit een verbeelding, bijbehorende regels en de toelichting. Het wijzigingsplan gaat deel uit maken van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2012' (het moederplan).

1.2 Ligging plangebied

Het perceel Middenweg 5 ligt aan de provinciale weg N243 tussen de kernen Noordbeemster en Avenhorn. Het plangebied wordt begrensd door de grens van het agrarisch bouwvlak in het bestemmingsplan Buitengebied 2012.



Afbeelding 1.1: Ligging van plangebied

1.3 Geldend bestemmingsplan

Voor het plangebied geldt het bestemmingsplan Buitengebied 2012, zoals het op 10 juli 2012 is vastgesteld door de gemeenteraad van Beemster. De gronden zijn primair bestemd voor agrarische bedrijven en tevens voor wonen ten behoeve van het bedrijf en erven.

Op de gronden gelden tevens twee dubbelbestemmingen; namelijk 'Waarde – Archeologie' en 'Waarde – Cultuurhistorie'. De bestemming 'Waarde – Archeologie' borgt de bescherming van mogelijk aanwezige archeologische waarden. De bestemming 'Waarde – Cultuurhistorie' borgt het behoud van aanwezige cultuurhistorische en landschappelijke waarden.

De woning heeft in het bestemmingsplan de specifieke bouwaanduiding 'karakteristiek' ter bescherming van de bestaande karakteristiek van de stolp.



Afbeelding 1.2: Uitsnede bestemmingsplan 'Dirkshorn' (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

In artikel 3.24. van het bestemmingsplan zijn wijzigingsregels opgenomen ten behoeve van vrijkomende agrarische bebouwing. Burgemeester en wethouders kunnen onder toepassing van artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening de bestemming 'Agrarisch' wijzigen in de bestemming 'Wonen'. Hier gelden de volgende voorwaarden:

- a. nieuwe niet-agrarische functies mogen geen afbreuk doen aan de bestaande stedenbouwkundige, cultuurhistorische of groenblauwe kwaliteiten of karakteristieken van het gebied;
- b. nieuwe niet-agrarische functies mogen alleen worden gerealiseerd binnen het (voormalig) agrarische bouwvlak;
- c. nieuwe niet-agrarische functies mogen 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 agrarische functie;
 2. de bebouwing van de karakteristieke hoofdgebouwen mag functioneel worden gesplitst in maximaal twee woningen met instandhouding van 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.

In artikel 3.23 van het bestemmingsplan zijn wijzigingsregels opgenomen voor de vormverandering van een agrarisch bouwvlak. Burgemeester en wethouders kunnen onder toepassing van artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening de bestemming Agrarisch' wijzigen ten behoeve van de vormverandering van het bouwvlak, met inachtneming van de volgende regels:

- a. totale oppervlakte van het bouwvlak niet mag worden vergroot;
- b. de afstand tot aan het verlengde van de voorste bestemmingsgrens van de aangrenzende bestemming “Tuin” mag niet worden verkleind.

1.4 Leeswijzer

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

2 Het project

De karakteristieke stolp aan de Middenweg 5 te Noordbeemster is in ca. 1910 gebouwd en heeft de naam 'Noorderhoeve'. Karakteristieke stolpen als deze worden genoemd in de omschrijving van de kernkwaliteiten van het Werelderfgoed de Beemster. Deze stolpen kennen een karakteristieke maatvoering en er is sprake van een groter woonvolume dan bij een reguliere woning. De stolp is al enige tijd niet meer als agrarische bedrijfswoning in gebruik. De nieuwe eigenaren willen de stolp splitsen en als twee burgerwoningen in gebruik nemen.

Omdat veel stolpen hun primaire agrarische functie verloren hebben, zijn in de loop der tijd veel stolpen gesloopt. Het oorspronkelijke aantal stolpboerderijen is in de afgelopen 70 jaar gehalveerd. Herbestemming en splitsing van stolpen kan bijdragen aan het behoud van stolpen. Met het onderhavige initiatief wordt hier invulling aan gegeven.



Afbeelding 2.1: Foto huidige situatie

Met de splitsing wordt een woning opgenomen in het linkerdeel en in het rechterdeel van de stolp. Het oorspronkelijke karakter van de stolp behouden, de voorgevel blijft ongewijzigd. De inrit naar de beide woningen in de stolp blijft op de huidige locatie gehandhaafd.

3 **Beleid**

3.1 **Inleiding**

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

3.2 **Rijksbeleid**

3.2.1 *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)*

De structuurvisie Infrastructuur en Ruimte vormt het ruimtelijk beleid op rijksniveau. Hierin geeft het kabinet aan waar het naar streeft: Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Om dat te bereiken laat het Rijk de ruimtelijke ordening zo dicht mogelijk bij degene die het aangaat en laat het meer over aan gemeenten en provincies ('decentraal, tenzij...'). Het Rijk kiest voor een selectieve inzet van rijksbeleid op nationale belangen. Buiten deze belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

De juridische borging van de nationale belangen vindt plaats in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). In het Barro zijn onder andere regelingen met betrekking tot het Natuurnetwerk Nederland (NNN), de Waddenzee en militaire terreinen opgenomen. Een aantal regelingen is 'getrapt' vastgelegd. Dit wil zeggen dat de provincies en gemeenten verplicht zijn dit beleid nader uit te werken.

Betekenis voor het project

De nationale belangen die in het Barro zijn vertaald, zijn niet van betekenis voor dit plangebied. Het relevante beleidskader wordt gevormd door de provincie en vooral de gemeente.

3.2.2 *Ladder voor duurzame verstedelijking*

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

Artikel 3.1.6, lid 2 Bro luidt:

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

Betekenis voor het project

Met onderhavig wijzigingsplan is uitsluitend sprake van een gebruikswijziging. Er wordt één extra woning in het bestaande gebouw toegevoegd. De in het plan voorziene ontwikkeling kan niet worden aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, van het Bro. Artikel 3.1.6, lid 2 Bro is daarom niet van toepassing. De Ladder voor duurzame verstedelijking hoeft niet te worden doorlopen.

Het gebruik van een vrijkomende, karakteristieke stolpwoning zal wijzigen van agrarische bedrijfswoning naar burgerwoning. Tevens wordt de woning binnen het bestaande volume gesplitst in twee woningen. Het agrarisch bouwvlak wordt wegbestemd. In lijn met de Ladder voor duurzame verstedelijking is bij deze ontwikkeling sprake van een zorgvuldig ruimtegebruik.

3.3 Provinciaal beleid

3.3.1 *Omgevingsvisie Noord-Holland 2050 en Provinciale ruimtelijke verordening*

Op 19 november 2018 hebben de Provinciale Staten van Noord-Holland de Omgevingsvisie NH2050 vastgesteld. Hierin staat de visie op de fysieke leefomgeving beschreven. De Omgevingsvisie vervangt de Structuurvisie Noord-Holland 2040, het Provinciaal Verkeers- en Vervoerplan, het Provinciaal Milieubeleidsplan 2015-2018 en de Agenda Groen. De leidende hoofddoelstelling in de Omgevingsvisie NH2050 is de balans tussen economische groei en leefbaarheid. Een gezonde en veilige leefomgeving, die goed is voor mens, plant én dier, is een voorwaarde voor een goed economisch vestigingsklimaat. Tegelijkertijd is duurzame economische ontwikkeling een voorwaarde voor het kunnen investeren in een prettige leefomgeving. De provincie wil dat de kwalitatieve en kwantitatieve vraag en aanbod van werk- en woonlocaties met elkaar in overeenstemming zijn en streeft naar behoud en versterking van de unieke kwaliteiten van de diverse landschappen en cultuurhistorie.

Het beleid van de voormalige Structuurvisie Noord-Holland 2040 is, voor zover het een bindende werking moet hebben, neergelegd in de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV). Sinds de vaststelling van de PRV in 2010 is deze verschillende keren op onderdelen gewijzigd. De laatste wijziging van de PRV is op 3 september 2019 vastgesteld.

Betekenis voor het project

Artikel 17: Voormalige agrarische bouwpercelen

In artikel 17 lid 2 van de PRV is bepaald dat een bestemmingsplan kan voorzien in een functie-wijziging naar burgerwoning indien:

- a. de bedrijfswoning of het agrarisch bouwperceel niet is gelegen in glastuinbouwconcentratiegebied;
- b. de omzetting naar een woonfunctie de bedrijfsvoering en de ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende agrarische bedrijven niet worden beperkt;
- c. aan maximaal 2500 m² van het oorspronkelijke bestemmingsvlak dat voorziet in het agrarische bouwperceel de woonbestemming wordt toegekend;
- d. de bestaande agrarische bedrijfsbebouwing op de overige gronden van het agrarisch bouwperceel wordt gesloopt en aan deze gronden een bestemming wordt toegekend zonder bouwmogelijkheden;
- e. een tweede burgerwoning alleen mogelijk is als meer dan 1.500m² grondoppervlakte aan bestaande agrarische bedrijfsbebouwing wordt gesloopt, en;
- f. een burgerwoning uitsluitend mogelijk is op het agrarische bouwperceel waar de agrarische bedrijfswoning staat.

Aan bovenstaande voorwaarden wordt voldaan. Er is geen sprake van een glastuinbouwconcentratiegebied en de woonfunctie leidt niet tot een beperking in de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende agrarische bedrijven en woningen (zie paragraaf 4.6). Het bestemmingsvlak met de bestemming Wonen is niet groter dan 2.500 m². De sloopverplichting geldt uitsluitend bij het oprichten van extra woningen. Hier is uitsluitend sprake van de toevoeging van een extra woning door middel van de splitsing van een bestaande stolpwoning.

Artikel 22: UNESCO Werelderfgoed De Beemster

Het plangebied ligt binnen het als UNESCO Werelderfgoed aangewezen gebied De Beemster. Op grond van artikel 22 lid 1 PRV geldt voor het UNESCO Werelderfgoed dat een bestemmingsplan uitsluitend mag voorzien in nieuwe functies en uitbreiding van bestaande functies voor zover deze de kernkwaliteiten behouden en/of versterken. Met de onderhavige ontwikkeling worden de kernkwaliteiten van het Werelderfgoed niet aangetast. Doel van het plan is het

behoud van de bestaande, karakteristieke stolp die onderdeel uitmaakt van de kernkwaliteiten van de Beemster. Door het wegbestemmen van het agrarisch bouwvlak nemen de bouw mogelijkheden af. Dit sluit aan bij de kernwaarde van de Beemster wat betreft de kernmerkende openheid.

Er zijn verder geen regels in de PRV opgenomen die voor het plangebied van toepassing zijn. Het voornemen is passend binnen de regels van de PRV.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 *Regionaal Actieprogramma 2016 – 2020 Amstelland-Meerlanden, Amsterdam, Zaanstreek-Waterland*

De gemeente Beemster is in het Regionale Actieprogramma Wonen (RAP) opgenomen van de regio Amstelland-Meerlanden, Amsterdam, Zaanstreek-Waterland (voorheen Stadsregio Amsterdam). 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 deze regio 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 metro-pool'.
- 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 voor de woningbehoefte zoals deze in het kader van de Ladder voor duurzame verstedelijking moet zijn aangetoond

Betekenis voor het project

De voorgenomen ontwikkeling betreft uitsluitend een gebruikswijziging van bestaande bebouwing. De bestaande agrarische bedrijfswoning zal worden gesplitst en als twee burgerwoningen in gebruik worden genomen. De voorgenomen ontwikkeling is niet in strijd met het Regionaal Actieprogramma en draagt (in beperkte mate) bij aan de aanwezige woningbehoefte.

3.4.2 *Structuurvisie Beemstermaat*

De Structuurvisie Beemstermaat van de gemeente Beemster (juli 2012) vormt het afwegingskader voor ruimtelijke ontwikkelingen en geeft aan waar welke functies wenselijk zijn en waar niet. In deze structuurvisie zijn de ambities genoemd die de gemeente nastreeft. Deze ambities luiden als volgt:

- Behoud en herstel van het landschapspatroon.
- Tegengaan van verrommeling.
- Behouden en versterken van de ruimtelijke structuur en karakteristiek.
- Recreatie en duurzaamheid versterken.
- Oplossen mobiliteitsdruk binnen neutraal raster.

Deze ambities zijn in zogenaamde 'gouden regels' omgezet. Deze regels hebben als uitgangspunt dat ontwikkeling mogelijk moet zijn om de dynamiek binnen de gemeente te behouden, maar de kernwaarden behouden moeten blijven. Ontwikkelingen moeten passen binnen de historisch bepaalde hoofdstructuur. Verder is in deze structuurvisie een belangrijke ambitie dat eventuele verdichting in het buitengebied alleen plaatsvindt in dezelfde zones en langs dezelfde wegdelen waar nu bebouwing staat.

Betekenis voor het project

Wat betreft de functies wonen en werken wordt beschreven dat er op verantwoorde wijze ruimte is geschapen in De Beemster om de woonbehoefte van de inwoners voor langere tijd te kunnen opvangen. De onderhavige ontwikkeling is passend binnen de historisch bepaalde hoofdstructuur en leidt tot behoud van een karakteristieke stolp.

3.5 Conclusie beleidskader

Op basis van voorgaande paragrafen wordt geconcludeerd dat de voorgenomen ontwikkeling passend is binnen de beleidskaders op Rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau.

4 Milieu- en omgevingsaspecten

In het kader van de ruimtelijke procedure wordt het project, in het kader van wet- en regelgeving en het kader van een goede ruimtelijke ordening, getoetst op een groot aantal milieu- en omgevingsaspecten. Hieronder is per aspect de betekenis voor het plan aangegeven.

4.1 Archeologie

Sinds 1 juli 2016 is de Erfgoedwet van kracht. Deze nieuwe wet bundelt bestaande wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed in Nederland. De uitgangspunten uit het Verdrag van Valletta (Malta) blijven in de Erfgoedwet de basis van de Nederlandse omgang met archeologie. Als gevolg van het verdrag van Valletta (Malta) is iedere gemeente verplicht aandacht te besteden aan de archeologie op haar grondgebied en dit te verwerken in bestemmingsplannen en andere ruimtelijke instrumenten.

Betekenis voor het project

De gemeente Beemster heeft haar gemeentelijk archeologiebeleid verwoord in de Beleidsnota Archeologie Gemeente Beemster 2003. De locatie ligt op de archeologische beleidskaart in het 'overige gebied' waarbij een lage verwachting geldt op het aantreffen van archeologische resten. In 2008 heeft de gemeenteraad van Beemster dan ook besloten dat voor het overig gebied archeologisch onderzoek vervalt. Dit is echter foutief in het bestemmingsplan Buitengebied 2012 opgenomen.. Daarom is in het nu voorliggende bestemmingsplan geen dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' opgenomen.

Het wijzigingsplan maakt binnen het plangebied een wijziging van het gebruik mogelijk. Er worden geen bodemingrepen gedaan. Archeologisch onderzoek is om die reden niet noodzakelijk.

4.2 Cultuurhistorie

Op grond van de Modernisering Monumentenwet (MoMo) dient in een bestemmingsplan of ruimtelijke onderbouwing een beschrijving te worden opgenomen van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden.

Betekenis voor het project

Stolpen zijn in Noord-Holland onderdeel van het cultuurhistorisch erfgoed. In het geldende bestemmingsplan heeft de stolp de aanduiding 'karakteristiek'. Hierbij geldt dat ter plaatse de instandhouding en/of het herstel van de bestaande karakteristieke hoofdvorm van stolpen wordt nagestreefd. Herbestemming van stolpen kan bijdragen aan het behoud van stolpen. Met het onderhavige initiatief voor het gebruik van de stolp als twee burgerwoningen wordt hier invulling aan gegeven.

4.3 Bodemkwaliteit

In een bestemmingsplan/wijzigingsplan dat nieuwe functies mogelijk maakt dient de bodemgesteldheid in kaart te worden gebracht. Onderzocht moet worden of de bodem verontreinigd is en wat voor gevolgen een eventuele bodemverontreiniging heeft voor de uitvoerbaarheid van het plan. Een nieuwe bestemming mag pas worden opgenomen als is aangetoond dat de bodem

geschikt is (of geschikt te maken is) voor de nieuwe bestemming. Wanneer (een deel van) de bodem in het plangebied verontreinigd is moet worden aangetoond dat het plan, rekening houdend met de kosten van sanering, financieel uitvoerbaar is.

Betekenis voor het project

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

Er vinden als gevolg van de functiewijziging geen bodemingrepen plaats. Er is geen sprake van de toevoeging van nieuwe gevoelige functies, wonen is ter plaatse reeds toegestaan. Er kan van worden uitgegaan dat de bodem geschikt is voor een woonfunctie.

4.4 Water

Een watertoets is een essentieel onderdeel van ieder ruimtelijk plan. Hierbij wordt ingegaan op onder andere de beleidsuitgangspunten van het waterschap, de huidige en de toekomstige waterhuishouding in het plangebied.

Betekenis voor het project

Voor gebruikswijzigingen, zoals in het onderhavige geval, geldt dat het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier geen waterschapsbelang heeft. Hiermee is bepaald dat het plan geen invloed heeft op de waterhuishouding en/of de afvalwaterketen. Verder overleg met Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier is niet nodig.

4.5 Natuur

In de natuurwetgeving worden gebiedsbescherming en soortenbescherming onderscheiden. Beide beschermingsregimes zijn van belang voor de ontwikkelingsmogelijkheden van een gebied.

Betekenis voor het project

Gebiedsbescherming

In de nabijheid van het plangebied zijn geen Natura 2000-gebieden aanwezig, waarmee eventuele effecten op deze gebieden zijn uitgesloten. Het plangebied ligt ook niet in of in de nabijheid van het Natuurnetwerk Nederland en weidevogelleefgebied. Omdat slechts sprake is van een verbouwing wordt geen groot materieel ingezet waardoor geen sprake kan zijn van een significante stikstofdepositie.

Soortenbescherming

De huidige bebouwing blijft gehandhaafd. De ruimtelijk ingrepen vinden alleen intern plaats en aan de gevels. Er vinden geen activiteiten plaats die negatieve effecten op mogelijk aanwezige beschermde flora en fauna met zich mee brengen. Het uitvoeren van een (verkenkend) natuuronderzoek is om die reden niet noodzakelijk.

4.6 Bedrijven en Milieuzonering

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

De doelen van milieuzonering zijn:

- Het reeds in het ruimtelijk spoor voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;
- Het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

Betekenis voor het project

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

In de directe omgeving van het plangebied is aan de Middenweg 5a een melkveehandelsbedrijf gevestigd. Op Middenweg 4 is een pension- en handelsstal voor paarden gevestigd. Omdat binnen het plangebied reeds sprake is van een agrarische bedrijfswoning, worden deze bedrijven niet in de bedrijfsvoering beperkt als gevolg van de voorgenomen gebruikswijziging. Wonen is namelijk al toegestaan in de huidige bedrijfswoning.

Melkveehandelsbedrijf

Voor het fokken en houden van rundvee (SBI 0141, 0142 is in de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' een richtafstand tot woningen opgenomen van 100 meter op basis van geurhinder. De bedrijfsbestemming op de locatie Middenweg 5a ligt op meer dan 100 meter afstand van de stolp aan de Middenweg 5. Op grond hiervan kan er van worden uitgegaan dat van geurhinder geen sprake zal zijn.

Pension- en handelsstal

De meest vergelijkbare functie in relatie tot een pension- en handelsstal in de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' is een paardenfokkerij (SBI 0143) waarbij een richtafstand tot woningen geldt van 50 meter op basis van geurhinder. De bedrijfsbestemming op de locatie Middenweg 4 ligt op meer dan 50 meter afstand van de stolp aan de Middenweg 5. Op grond hiervan kan er van worden uitgegaan dat van geurhinder geen sprake zal zijn.

De bedrijven in de omgeving staan een goed woon- en leefklimaat ter plaatse niet in de weg. Daarnaast worden deze bedrijven niet beperkt in de bedrijfsvoering als gevolg van het nieuwe gebruik van de stolp.

4.7 Verkeer en parkeren

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient een bestemmingsplan of ander ruimtelijk plan inzicht te geven in de gevolgen van de ontwikkeling op het gebied van verkeer en parkeren.

Betekenis voor het project

De gebruikswijziging zal slechts zeer beperkt leiden tot extra verkeersgeneratie in relatie tot de huidige situatie. In vergelijking met de planologische situatie (agrarisch bedrijf) is slechts eerder een afname te verwachten. Het verkeer ontsluit via de bestaande inrit op de Middenweg. Op eigen terrein is voldoende ruimte voor parkeren voor beide woningen. In dit bestemmingsplan is geborgd dat wordt voorzien in voldoende parkeerplaatsen.

4.8 Geluid - wegverkeer

Op grond van de Wet geluidhinder dient de geluidbelasting afkomstig van geluidgezoneerde wegen op de nieuwe woning (geluidgevoelige bestemming) te worden getoetst aan de in de wet opgenomen grenswaarden.

Betekenis voor het project

Op grond van de Wet geluidhinder dient de geluidbelasting afkomstig van geluidgezoneerde wegen op nieuwe woningen te worden getoetst aan de in de wet opgenomen grenswaarden. Omdat enkel sprake is van een gebruikswijziging en wonen ter plaatse reeds is toegestaan, is een toets aan de Wet geluidhinder niet noodzakelijk.

4.9 Luchtkwaliteit

De regels en grenswaarden voor luchtkwaliteit staan in de Wet milieubeheer (Wm), titel 5.2: luchtkwaliteitseisen.

Uit artikel 5.16 lid 1 van de Wm blijkt dat het project toelaatbaar is indien het project aan één of een combinatie van de volgende voorwaarden voldoet:

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project leidt per saldo niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- een project draagt alleen 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging;
- een project is opgenomen in, of past binnen, het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) of een regionaal programma van maatregelen.

In de wet is onderscheid gemaakt tussen kleine en grote ruimtelijke projecten. Onder kleine projecten worden projecten verstaan die de luchtkwaliteit 'niet in betekende mate' verslechteren. Deze projecten worden niet meer beoordeeld op luchtkwaliteit. Ze zijn namelijk zo klein dat ze geen wezenlijke invloed hebben op de luchtkwaliteit. Draagt een klein project niet of nauwelijks bij aan luchtverontreiniging, dan is er geen belemmering voor. Het ministerie VROM heeft de definitie van 'in betekende mate' vastgelegd in het Besluit NIBM. Projecten die de concentratie NO_x, SO₂ of fijn stof met meer dan 3% van de grenswaarde verhogen, dragen in betekende mate bij aan de luchtvervuiling.

Deze 3%-grens is voor een aantal categorieën projecten in de regeling NIBM omgezet in getalsmatige grenzen, bijvoorbeeld:

- woningbouw: 1.500 woningen netto bij 1 ontsluitingsweg, 3.000 woningen bij 2 ontsluitingswegen;
- kantoorlocaties: 100.000 m² bruto vloeroppervlak bij 1 ontsluitingsweg, 200.000 m² bruto vloeroppervlak bij 2 ontsluitingswegen.

Daarnaast dient te alle tijde rekening te worden gehouden met een goede ruimtelijke ordening.

Betekenis voor het project

Op grond van het bovenstaande wordt geconcludeerd dat sprake is van een 'klein project' welke niet of nauwelijks bijdraagt aan de luchtverontreiniging. In combinatie met de lage achtergrondwaarden in het gebied is luchtkwaliteit geen belemmering voor het voorgenomen plan.

4.10 Externe veiligheid

Externe veiligheid heeft betrekking op de gevaren die mensen lopen als gevolg van aanwezigheid in de directe omgeving van een ongeval waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken. Er kan onderscheid worden gemaakt tussen:

- bedrijven waar gevaarlijke stoffen worden bewaard en/of bewerkt;
- transportroutes (wegen, waterwegen, spoorwegen) waarlangs gevaarlijke stoffen worden vervoerd;
- ondergrondse buisleidingen voor het transport van gevaarlijke stoffen.

De aan deze activiteiten verbonden risico's moeten tot een aanvaardbaar niveau beperkt blijven. Het wettelijk kader voor risicobedrijven is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi). Voor LPG-tankstations geldt voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen tevens de circulaire effectafstanden externe veiligheid lpg-tankstations.

Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen, spoorwegen waterwegen is het wettelijk kader vastgelegd het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en de Regeling Basisnet. De normen voor ondergrondse buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen zijn vastgelegd in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb).

Betekenis voor het project

De Risicokaart Noord-Holland geeft in de directe omgeving van het plangebied geen inrichtingen, buisleidingen of transportroutes van gevaarlijke stoffen aan die van invloed zijn op de voorgenomen ontwikkeling. Er zijn voor het plan dan ook geen belemmeringen aanwezig op het gebied van externe veiligheid.

4.11 M.e.r.-beoordeling

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

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

Betekenis voor het project

In het Besluit milieueffectrapportage zijn m.e.r.-(beoordelings)plichtige activiteiten en indicatieve drempelwaarden opgenomen. Op de D-lijst onder categorie D 11.2 geldt voor het onderdeel 'aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen' een drempelwaarde van 100 hectare en van 2.000 woningen.

In dit geval is uitsluitende sprake van een gebruikswijziging. Er is geen sprake van een stedelijk ontwikkelingsproject. Het is daarnaast uitgesloten dat belangrijke negatieve milieugevolgen zullen optreden. Er hoeft derhalve geen m.e.r. beoordelingsprocedure te worden gevolgd. Terzijde wordt opgemerkt dat uit de voorgaande beoordeling van de verschillende milieuaspecten, zoals hiervoor beschreven, de conclusie volgt dat geen belangrijke negatieve milieugevolgen zullen optreden, wordt bevestigd.

4.12 Conclusie milieu- en omgevingsaspecten

De effecten van de voorgenomen ontwikkeling op de in dit hoofdstuk genoemde milieu- en omgevingsfactoren vormen geen belemmering voor de uitvoering van het wijzigingsplan.

5 Juridische planbeschrijving

5.1 Algemeen

In het kader van artikel 3.6 lid 1a van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is in het bestemmingsplan 'Buitengebied 2012' bepaald dat de bestemming 'Agrarisch' kan worden gewijzigd naar de bestemming 'Wonen'. Met het voorliggende wijzigingsplan wordt gebruik gemaakt van deze wijzigingsbevoegdheid.

Krachtens artikel 3.6, lid 3 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) maken de regels van dit wijzigingsplan deel uit van het bestemmingsplan. Dit wijzigingsplan moet dus worden gelezen in combinatie met het bestemmingsplan 'Buitengebied 2012'.

Het juridisch bindende deel van het wijzigingsplan bestaat uit de verbeelding en de planregels. De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van deze gronden, regels omtrent de toegelaten bebouwing en regelingen betreffende het gebruik van op te richten bouwwerken. De verbeelding heeft een ondersteunende rol voor toepassing van de regels alsmede de functie van visualisering van de bestemmingen. De verbeelding vormt samen met de regels het voor de burgers bindende deel van het wijzigingsplan. De toelichting heeft geen bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij de onderbouwing van het plan en voor de uitleg van bepaalde bestemmingen en regels. In dit hoofdstuk wordt inzicht gegeven in de wijze waarop de gewenste ruimtelijke en functionele ontwikkeling van het plangebied juridisch is vertaald.

5.2 Verbeelding

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

5.3 Planregels

In dit wijzigingsplan komen de volgende bestemmingen voor:

- Wonen
- Waarde – Cultuurhistorie (dubbelbestemming)

De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, regels omtrent de toegelaten bebouwing en regelingen betreffende het gebruik van op te richten bouwwerken. De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken. Per hoofdstuk zullen de diverse regels artikelsgewijs worden besproken.

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

- Artikel 1: Begrippen
geeft de betekenis aan een aantal in de regels voorkomende begrippen. Hierdoor wordt de interpretatie van de begrippen vastgelegd, waardoor de duidelijkheid wordt vergroot.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

- Artikel 2: Agrarisch

Het grootste deel van het plangebied behoudt de bestemming Agrarisch, echter zonder bouwvlak. Hiermee kan op deze gronden nog een agrarische functie worden uitgeoefend. Voor de

regels van deze bestemming wordt verwezen naar artikel 3 uit het bestemmingsplan Buitengebied 2012.

- Artikel 3: Wonen

De bestemming Wonen geldt voor het gehele plangebied. Voor de regels van deze bestemming wordt verwezen naar artikel 22 uit het bestemmingsplan Buitengebied 2012. Er is een bouwvlak opgenomen waarbinnen maximaal 2 woningen zijn toegestaan. Binnen het bouwvlak is een aanduiding 'karakteristiek' opgenomen ten behoeve van het behoud van de karakteristiek van het bouwwerk. De huidige goothoogte, bouwhoogte, nokrichting, dakvorm, dakhelling, gevelindeling en grondoppervlakte van het hoofdgebouw dient gehandhaafd te blijven.

- Artikel 4: Waarde – Cultuurhistorie (dubbelbestemming)

De waarde van het Beemster cultuurlandschap en het aanwezige cultuurhistorisch waardevolle bebouwings-ensemble wordt met dit artikel beschermd. Op de gronden mag ten behoeve van de onderliggende bestemming alleen worden gebouwd met in acht name van aanwezige cultuurhistorische en landschappelijke waarden.

Voor de regels van deze bestemming wordt verwezen naar artikel 28 uit het bestemmingsplan Buitengebied 2012.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

- Artikel 5: Overige regels

Met deze regels is geborgd dat voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Dit hoofdstuk bevat de laatste bepalingen van de bestemmingsregels. Hieronder worden de verschillende artikelen toegelicht.

- Artikel 6: Overgangsregels

Het overgangsrecht is tweeledig en heeft betrekking op bouwwerken en gebruik.

- Artikel 7: Slotregel

Dit artikel geeft de naam van het bestemmingsplan aan.

6 Financiële uitvoerbaarheid

Ingevolge artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient er in het kader van het wijzigingsplan een onderzoek te worden gedaan naar de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de financiële haalbaarheid van het plan. De maatschappelijke aspecten worden in hoofdstuk 7 toegelicht.

In artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is voorgeschreven dat de gemeenteraad een exploitatieplan vaststelt voor de gronden waarop een bouwplan is voorgenomen. In het onderhavige geval is geen sprake van een bouwplan conform de definitie uit het Bro en is het vaststellen van een exploitatieplan niet nodig. In het Bro is aangegeven dat bij een gebruikswijziging dat voor andere doeleinden in gebruik of ingericht was, pas sprake is van een bouwplan als ten minste 10 woningen worden gerealiseerd. In het onderhavige geval is slechts sprake van een gebruikswijziging en de toename van één woning.

De plankosten worden gedragen door de initiatiefnemer. Hetzelfde geldt voor eventuele kosten als gevolg van planschade. Hiervoor zal een overeenkomst tussen initiatiefnemer en de gemeente worden gesloten. Om deze reden is een exploitatieplan niet nodig. De financiële uitvoerbaarheid van het plan is voldoende gewaarborgd.

7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.1 Voorwaarden toepassing wijzigingsbevoegdheid

In paragraaf 1.3 zijn de voorwaarden opgenomen die in het bestemmingsplan 'Buitengebied 2012' zijn gekoppeld aan de mogelijke toepassing van de wijzigingsbevoegdheid voor de gebruikswijzing naar Wonen en splitsing in twee woningen. In onderstaande tabel is aangegeven op welke wijze aan deze voorwaarden wordt voldaan.

Voorwaarde	Toelichting
Nieuwe niet-agrarische functies mogen geen afbreuk doen aan de bestaande stedenbouwkundige, cultuurhistorische of groenblauwe kwaliteiten of karakteristieken van het gebied.	Er is geen sprake van aantasting van bestaande stedenbouwkundige, cultuurhistorische of groenblauwe kwaliteiten of karakteristieken van het gebied. Het initiatief draagt bij aan het behoud van een karakteristieke stolpen en daarmee ook aan het behoud van de kernkwaliteiten van het Werelderfgoed de Beemster.
Nieuwe niet-agrarische functies mogen alleen worden gerealiseerd binnen het (voormalig) agrarische bouwvlak.	Het plangebied van dit wijzigingsplan is gelijk aan de begrenzing van het (voormalig) agrarisch bouwvlak.
Nieuwe niet-agrarische functies mogen geen beperking betekenen van bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van omringende agrarische bedrijven en woonfuncties.	Zoals in paragraaf 4.6 is gemotiveerd leidt het plan niet tot een beperking in de ontwikkelingsmogelijkheden van omringende bedrijven en woonfuncties.
Wijziging naar Wonen is alleen mogelijk bij volledige beëindiging van de agrarische functie.	De agrarische functie is reeds lange tijd terug beëindigd.
De bebouwing van de karakteristieke hoofdgebouwen mag functioneel worden gesplitst in maximaal twee woningen met instandhouding van het oorspronkelijke karakter van de bebouwing.	De karakteristieke stulp wordt gesplitst twee woningen met instandhouding van het oorspronkelijke karakter van de bebouwing.
Er mag maximaal één vrijstaande nieuwe woning worden gebouwd (bij voorkeur in of tegen bestaand bebouwd gebied), mits minimaal 1.000 m ² van de voormalige bedrijfsbebouwing wordt gesloopt (incl. zekerstelling) en dit bijdraagt aan de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.	Deze voorwaarde is voor het onderhavige plan niet van toepassing. Er wordt geen nieuwe woning gebouwd.
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.	Artikel 22 is van overeenkomstige toepassing verklaard in de regels van dit wijzigingsplan.
Voorwaarde vormverandering agrarisch bouwvlak	Toelichting

De totale oppervlakte van het bouwvlak mag niet worden vergroot	Hier wordt aan voldaan.
De afstand tot aan het verlengde van de voorste bestemmingsgrens van de aangrenzende bestemming "Tuin" mag niet worden verkleind.	Hier wordt aan voldaan.

7.2 Participatie en vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro

De gronden van het plangebied die agrarisch bestemd blijven maken deels onderdeel uit van het kadastraal perceel B1514 en zijn in eigendom bij een andere eigenaar dan de initiatiefnemer van dit plan. De eigenaar is geïnformeerd over het plan en heeft geen bezwaar tegen het vervallen van het agrarisch bouwvlak.

Overeenkomstig het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.1) wordt bij de voorbereiding van het wijzigingsplan vooroverleg gevoerd met de besturen van de instanties die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan betrokken zijn. Het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK) heeft bij de onderhavige gebruikswijziging geen waterschapsbelang.

7.3 Procedure wijzigingsplan

Het ontwerp wijzigingsplan is op grond van artikel 3.9a van de Wet ruimtelijke ordening vanaf 18 mei 2020 gedurende 6 weken ter inzage gelegd, waarbij door een ieder zienswijzen bij het college van burgemeester en wethouders konden worden ingediend. Er zijn geen zienswijzen ontvangen.