

Noord Zijperweg 83, Wieringerwaard

Wijzigingsplan



opsteller
projectnummer

R. Dekker, DNS Planvorming BV
19240

status
datum

vastgesteld
19 januari 2021

IMRO-code

NL.IMRO.1911.BPBG2006wp010-va01

Inhoudsopgave

TOELICHTING	3
1 Inleiding.....	4
1.1 Aanleiding en doel	4
1.2 Ligging plangebied.....	4
1.3 Geldend bestemmingsplan	5
1.4 Leeswijzer	6
2 Het project.....	7
2.1 Historische en huidige situatie	7
2.2 Toekomstige situatie	8
2.3 Voorwaarden toepassing wijzigingsbevoegdheid	9
3 Beleid	11
3.1 Inleiding.....	11
3.2 Rijksbeleid.....	11
3.2.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR).....	11
3.2.2 Besluit ruimtelijke ordening (Bro).....	11
3.3 Provinciaal beleid	12
3.3.1 Omgevingsvisie Noord-Holland 2050	12
3.3.2 Provinciale ruimtelijke verordening	12
3.4 Gemeentelijk beleid	13
3.4.1 Omgevingsvisie gemeente Hollands Kroon.....	13
3.5 Conclusie beleidskader	14
4 Milieu- en omgevingsaspecten	15
4.1 Cultuurhistorie en archeologie	15
4.2 Bodemkwaliteit	15
4.3 Water.....	16
4.4 Natuur	16
4.5 Bedrijven en milieuzonering.....	17
4.6 Verkeer en parkeren	18
4.7 Geluid.....	19
4.8 Luchtkwaliteit.....	19
4.9 Externe veiligheid.....	20
4.10 M.e.r.-beoordeling.....	20
4.11 Duurzaamheid.....	20
4.12 Conclusie milieu- en omgevingsaspecten	20
5 Juridische planbeschrijving	21
5.1 Algemeen	21
5.2 Verbeelding	21
5.3 Planregels	21
6 Financiële uitvoerbaarheid.....	23
7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	24
7.1 Participatie omgeving.....	24
7.2 Resultaten vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro.....	24
7.3 Procedure wijzigingsplan	24

TOELICHTING

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Het voornemen bestaat om de agrarische bestemming van het perceel Noord Zijperweg 83 te Wieringerwaard te wijzigen. Op het perceel is geen agrarisch bedrijf meer gevestigd. Door de bestemming van de voormalige bedrijfswoning te wijzigen naar Wonen kunnen de huidige bewoners hier blijven wonen. De grote schuur op het perceel is thans bedrijfsmatig in gebruik ten behoeve van opslag. De gronden waarop deze schuur is gesitueerd, krijgen in dit wijzigingsplan een bedrijfsbestemming. Dit geldt ook voor de grond onder de gesloopte stolpwooning.

Binnen de geldende agrarische bestemming is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarmee de bestemming kan worden gewijzigd naar 'Wonen' en 'Bedrijf - Opslag'. In de wijzigingsbevoegdheid is een aantal voorwaarden opgenomen. Aan deze voorwaarden moet zijn voldaan voordat de wijzigingsbevoegdheid kan worden toegepast. Daarnaast moet worden aangetoond dat het plan passend is binnen het geldend beleid, geen strijd is met wet- en regelgeving op het gebied van milieu- en omgevingsfactoren en dat het plan financieel uitvoerbaar is. Het onderhavige wijzigingsplan geeft hier invulling aan.

In het onderhavige wijzigingsplan worden maximaal 5 camperplaatsen toegestaan achter de bestaande woning. Deze mogelijkheid is opgenomen in de wijzigingsbevoegdheid van het geldende bestemmingsplan.

Het wijzigingsplan bestaat uit een verbeelding, bijbehorende regels en de toelichting. Het wijzigingsplan gaat deel uitmaken van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2006' (het moederplan).

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen aan het lint van de Noord Zijperweg, ten zuidwesten van de kern Wieringerwaard. Het perceel is kadastraal bekend als Wieringerwaard, sectie A, nummer 2360. Een deel van het achterliggende perceel A2322 maakt ook onderdeel uit van het plangebied aangezien het agrarisch bouwvlak ook deels op dit perceel is gesitueerd.



1.3 Geldend bestemmingsplan

Voor het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Buitengebied 2006'. In dit bestemmingsplan heeft het perceel de bestemming 'Agrarische doeleinden I'.



Binnen de agrarische bestemming is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarmee de bestemming onder voorwaarden kan worden gewijzigd naar 'Wonen'. Het betreft de volgende voorwaarden:

1. de wijziging mag uitsluitend betrekking hebben op de voormalige agrarische bebouwing met bijbehorende erven;
2. de wijziging kan geen betrekking hebben op het hergebruik van kassen;
3. de wijziging mag uitsluitend plaatsvinden bij een volledige beëindiging van de agrarische bedrijfsactiviteiten ter plekke;
4. indien de wijziging betrekking heeft op de gronden op de plankaart aangeduid met "wonen niet toegestaan", de wijziging uitsluitend wordt toegepast, indien uit akoestisch onderzoek is gebleken dat de geluidsbelasting minder dan de voorkeursgrenswaarde bedraagt dan wel in overeenstemming is met een verkregen hogere grenswaarde;

5. indien de wijziging betrekking heeft op de gronden gelegen binnen de op de plankaart met "35 Ke-contour" aangeduide lijn, de wijziging uitsluitend wordt toegepast indien wordt voldaan aan de bepalingen genoemd in het Besluit Geluidsbelasting Grote Luchtvaart;
6. voor het overige de bepalingen uit artikel 5 van overeenkomstige toepassing zijn.

Binnen de agrarische bestemming is ook een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarmee de bestemming onder voorwaarden kan worden gewijzigd naar 'Bedrijf'. Het betreft de volgende voorwaarden:

1. de wijziging mag uitsluitend betrekking hebben op de voormalige agrarische bebouwing met bijbehorende erven;
2. de wijziging kan geen betrekking hebben op het hergebruik van kassen;
3. de wijziging mag uitsluitend plaatsvinden bij een volledige beëindiging van de agrarische bedrijfsactiviteiten ter plekke;
4. de wijzigingsbevoegdheid kan uitsluitend worden toegepast ten behoeve van bedrijven genoemd in de categorieën 1 en 2 in de bij deze voorschriften behorende Staat van bedrijven dan wel bedrijven welke niet zijn genoemd, mits deze bedrijven naar aard en effecten op het woon- en leefklimaat van de aangrenzende woongebieden, al dan niet onder te stellen voorwaarden, voor wat betreft geur, stof, gevaar en geluid kunnen worden gelijkgesteld met de bedrijven welke wel zijn genoemd;
5. parkeren dient op eigen erf plaats te vinden;
6. buitenopslag is niet toegestaan;
7. de bedrijvigheid mag geen onevenredige verkeersaantrekkende werking hebben;
8. voor het overige de bepalingen uit artikel 7 van overeenkomstige toepassing zijn.

De wijziging kan uitsluitend worden toegepast, mits er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- het landschaps- en bebouwingsbeeld;
- de milieusituatie;
- het uitzicht van woningen;
- de verkeersveiligheid.

In dit wijzigingsplan is aangetoond dat aan bovenstaande voorwaarden, voorzover relevant, wordt voldaan (zie paragraaf 2.3).

In de algemene wijzigingsbevoegdheden van het bestemmingsplan is de volgende bepaling opgenomen (artikel 37 lid d.): "Burgemeester en wethouders kunnen, overeenkomstig artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, het plan wijzigen in die zin dat op ten hoogste 2 locaties in het plangebied standplaatsen voor campers mogen worden gerealiseerd.". Deze wijzigingsbevoegdheid wordt door middel van dit wijzigingsplan toegepast voor de onderhavige locatie ten behoeve van maximaal 5 camperplaatsen.

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

2.1 Historische en huidige situatie

De Wieringerwaardpolder wordt gekenmerkt door de rechthoekige en rechtlijnige structuren, in de vorm van lange rechte ontsluitingswegen met haaks daarop diepe kavels met kenmerkende kavelsloten. De bebouwing in het gebied ligt hoofdzakelijk langs de ontsluitingswegen en bestaat uit (voormalige) boerderijen en woningen. De verkaveling is te typeren als een strokenverkaveling. De richting en breedte van de kavels zijn duidelijk van invloed geweest op de plaatsing van de boerderijen. De boerderijen liggen voornamelijk aan de korte zijden van de diepe kavels. De spreiding van boerderijen is afhankelijk van de kavelbreedte en de bedrijfsgrootte.

Wieringerwaard heeft twee bijzondere linten, waaronder het tweezijdige lint langs de Noord en Zuid Zijperweg, ter plaatse van het plangebied. Het is een lint met een breed profiel, opgedeeld door de vaart. Het lint kent open en meer verdichte delen en bevat een grote diversiteit aan bebouwing.

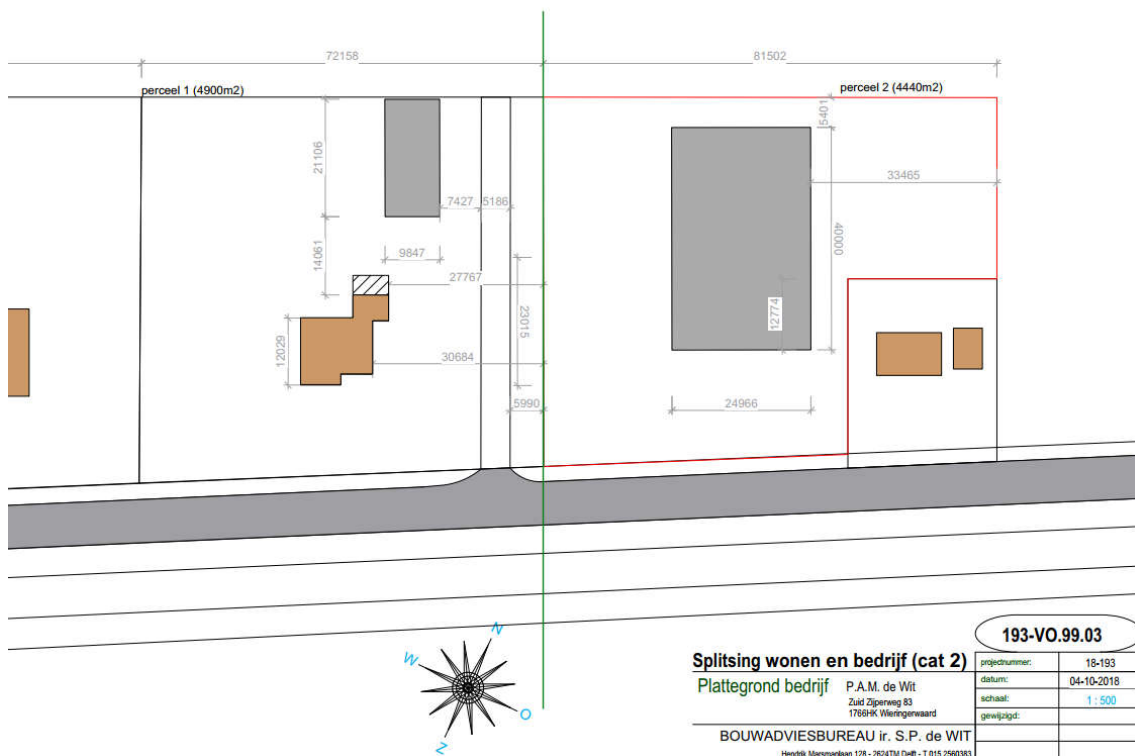
Het plangebied ligt ten noorden van de vaart aan de Noord Zijperweg 83. Ten westen van de centrale inrit van het perceel is een woning aanwezig met in de achtertuin twee bijgebouwen. Er zijn bed & breakfastkamers aanwezig voor in totaal 7 personen. Aan de oostzijde van de inrit is recent een vervallen stolpwoning gesloopt. Daarnaast is een schuur aanwezig van circa 1.000 m². De achterliggende grond op het perceel A2322 is agrarisch in gebruik.



Afbeelding 3.2: Luchtfoto huidige situatie (de stolp is recent gesloopt)

2.2 Toekomstige situatie

Het onderhavige wijzigingsplan heeft betrekking op een gebruikswijziging van het perceel als gevolg van de bedrijfsbeëindiging. Door een bestemmingswijziging van 'Agrarisch' naar 'Wonen' op het westelijk deel van het perceel kan het huidige gebruik worden voortgezet. De gronden die ten behoeve van de woning, bijgebouwen, inrit en tuin in gebruik zijn, krijgen een woonbestemming. De bestemmingsgrens loopt tot aan de voormalige gevel van de gesloopte stolp-woning. De oostzijde van het perceel waarop de grote schuur gesitueerd is, krijgt een bestemming 'Bedrijf - Opslag'. Hiermee wordt de mogelijkheid geschapen om de schuur te gebruiken ten behoeve van inpandige bedrijfsmatige opslag van goederen. Het huidige bedrijfsmatige gebruik van de schuur door het nabij gesitueerde montagebedrijf wordt hiermee toegestaan.



Afbeelding 2.2: Begrenzing percelen toekomstige situatie

Met dit wijzigingsplan worden tevens maximaal 5 camperplaatsen achter de bestaande woning toegestaan. De realisering van camperstandplaatsen is een aanvulling op het huidige recreatieve aanbod in de gemeente en een mogelijkheid om in te spelen op de toenemende belangstelling voor het campertoerisme. In de Handreiking verblijfsrecreatie Noord-Holland¹ is aangegeven dat de vraag naar traditioneel kamperen gemiddeld daalt in de provincie Noord-Holland. De differentiatie in de vraag neemt toe: er is onder andere meer behoefte aan luxe, comfort en privacy. In de handreiking wordt niet specifiek ingegaan op de behoefte aan kamperen per camper. Door de brancheorganisatie Recron wordt de groei aan kamperen per camper onderschreven. Sinds 2010 is het aantal geregistreerde campers gegroeid met bijna 50%. Ook de campermarkt in Europa groeit.

De bed & breakfastkamers en de camperplaatsen zijn in schaal, ruimtelijk en inkomenswervend opzicht ondergeschikt aan de woonbestemming. Het perceel behoudt in overwegende mate de woonfunctie en ruimtelijke uitstraling van een woonfunctie. Naast de mogelijkheid voor verblijf is geen sprake van aanvullende recreatieve voorzieningen.

¹ Handreiking verblijfsrecreatie Noord-Holland, Provincie Noord-Holland, september 2014

2.3 Voorwaarden toepassing wijzigingsbevoegdheid

In paragraaf 1.3 zijn de voorwaarden opgenomen die in het bestemmingsplan 'Buitengebied 2006' zijn gekoppeld aan de mogelijke toepassing van de wijzigingsbevoegdheid voor het wijzigen van de bestemming naar Wonen en Bedrijf. In onderstaande tabel is aangegeven op welke wijze aan deze voorwaarden wordt voldaan.

Voorwaarden bestemmingswijziging naar Wonen	
Voorwaarde	Toelichting
De wijziging mag uitsluitend betrekking hebben op de voormalige agrarische bebouwing met bijbehorende erven;	De westelijke gronden van het kadastraal perceel A2360 gronden die ten behoeve van de woning, bijgebouwen, inrit en tuin in gebruik zijn krijgen een woonbestemming.
De wijziging kan geen betrekking hebben op het hergebruik van kassen;	In het plangebied bevinden zich geen kassen.
De wijziging mag uitsluitend plaatsvinden bij een volledige beëindiging van de agrarische bedrijfsactiviteiten ter plekke;	De agrarische activiteiten zijn ter plaatse beëindigd.
Indien de wijziging betrekking heeft op de gronden op de plankaart aangeduid met "wonen niet toegestaan", de wijziging uitsluitend wordt toegepast, indien uit akoestisch onderzoek is gebleken dat de geluidsbelasting minder dan de voorkeursgrenswaarde bedraagt dan wel in overeenstemming is met een verkregen hogere grenswaarde;	Het plangebied heeft geen aanduiding 'wonen niet toegestaan'.
Indien de wijziging betrekking heeft op de gronden gelegen binnen de op de plankaart met "35 Ke-contour" aangeduide lijn, de wijziging uitsluitend wordt toegepast indien wordt voldaan aan de bepalingen genoemd in het Besluit Geluidsbelasting Grote Luchtvaart;	Binnen het plangebied is geen 35 Ke-contour opgenomen.
De bepalingen uit artikel 5 zijn van overeenkomstige toepassing.	Artikel 5 van het moederplan is voor het bestemmingsvlak 'Wonen' van toepassing verklaard.

Voorwaarden bestemmingswijziging naar Bedrijf	
Voorwaarde	Toelichting
De wijziging mag uitsluitend betrekking hebben op de voormalige agrarische bebouwing met bijbehorende erven.	De oostelijke gronden van het kadastraal perceel A2360 waarop de schuur gesitueerd is krijgen een bedrijfsbestemming. De bestemmingsgrens ligt op 10 meter afstand van de woning Noord Zijperweg 82.
De wijziging kan geen betrekking hebben op het hergebruik van kassen.	In het plangebied bevinden zich geen kassen.
De wijziging mag uitsluitend plaatsvinden bij een volledige beëindiging van de agrarische bedrijfsactiviteiten ter plekke.	De agrarische activiteiten zijn ter plaatse beëindigd.
De wijzigingsbevoegdheid kan uitsluitend worden toegepast ten behoeve van bedrijven genoemd in de categorieën 1 en 2 in de bij deze voorschriften behorende Staat van bedrijven dan wel bedrijven welke niet zijn genoemd, mits deze bedrijven naar aard en effecten op het woon- en leefklimaat van de aangrenzende woongebieden, al dan niet onder te stellen voorwaarden, voor wat betreft geur, stof, gevaar en geluid kunnen worden	Deze voorwaarde is geborgd in de bestemming 'Bedrijf'.

gelijkgesteld met de bedrijven welke wel zijn genoemd.	
Parkeren dient op eigen erf plaats te vinden.	Deze voorwaarde is geborgd in de bestemming 'Bedrijf'.
Buitenopslag is niet toegestaan.	Deze voorwaarde is geborgd in de bestemming 'Bedrijf'.
De bedrijvigheid mag geen onevenredige verkeersaantrekkende werking hebben.	Uitsluitend de bestaande schuur blijft bedrijfsmatig in gebruik. Het wegbestemmen van de agrarische gebruiksmogelijkheden zal eerder een afname in verkeer tot gevolg hebben, met name een afname van zwaar verkeer.
De bepalingen uit artikel 7 zijn van overeenkomstige toepassing.	De voor deze locatie relevante bepalingen uit artikel 7 van het moederplan zijn opgenomen in de bestemming 'Bedrijf' van het onderhavige wijzigingsplan.

Algemene voorwaarden bestemmingswijziging	
Voorwaarde	Toelichting
Er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden, het landschaps- en bebouwingsbeeld, de milieusituatie, het uitzicht van woningen en de verkeersveiligheid.	In paragraaf 4.5 is aangegeven dat de realisatie van de woning niet leidt tot een beperking van de gebruiksmogelijkheden van functies in de omgeving van het plangebied. De gebruikswijziging heeft geen effect op het landschaps- en bebouwingsbeeld, de milieusituatie, het uitzicht van woningen en de verkeersveiligheid.

3 **Beleid**

3.1 **Inleiding**

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

3.2 **Rijksbeleid**

3.2.1 *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 *Besluit ruimtelijke ordening (Bro)*

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

Artikel 3.1.6, lid 2 Bro luidt:

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

Betekenis voor het project

Met onderhavig wijzigingsplan is uitsluitend sprake van een gebruikswijziging. Er wordt geen extra bebouwing toegevoegd. De bouw mogelijkheden worden beperkt aangezien momenteel het agrarisch bouwblok volledig kan worden volgebouwd.

De in het plan voorziene ontwikkeling kan dan ook niet worden aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, van het Bro. Artikel 3.1.6, lid 2 Bro is daarom niet van toepassing. De Ladder voor duurzame verstedelijking hoeft niet te worden doorlopen.

3.3 Provinciaal beleid

3.3.1 *Omgevingsvisie Noord-Holland 2050*

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

Betekenis voor het project

Met de onderhavige ontwikkeling wordt een nieuwe functie gegeven aan vrijkomende agrarische bebouwing en het bijbehorende erf. Het initiatief is passend binnen de provinciale Omgevingsvisie.

3.3.2 *Provinciale ruimtelijke verordening*

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. Momenteel ligt de ontwerp omgevingsverordening ter inzage. Vooralsnog is dit wijzigingsplan getoetst aan de regels uit de PRV.

Betekenis voor het project

In artikel 17 van de PRV is een regeling opgenomen voor voormalige agrarische bouwpercelen. Op grond van lid 1 in dit artikel wordt de mogelijkheid geboden om de bestaande bebouwing op het voormalig agrarisch bouwperceel, inclusief de agrarische bedrijfswoning(en) en uitgezonderd kassen, te gebruiken voor kleinschalige vormen van bijzondere huisvesting, werken, recreatie, gebruiksgesichte paardenhouderij of zorgfuncties indien:

- a. sprake is van volledige beëindiging van het agrarisch bedrijf;
- b. deze functie de bedrijfsvoering en de ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende agrarische bedrijven en de woonfunctie van omliggende woningen niet beperkt;
- c. buitenopslag buiten het bouwvlak niet is toegestaan;
- d. deze functie aantoonbaar geen onevenredige verkeersaantrekkende werking heeft en er sprake is van een acceptabele verkeerssituatie;
- e. benodigde parkeerplaatsen op het eigen bouwperceel worden gerealiseerd;
- f. in geval van bijzondere huisvesting uitsluitend sprake is van afhankelijke woonruimten of woningen als onderdeel van zorgfuncties, en;
- g. in geval van recreatiefuncties permanente bewoning wordt verboden.

Zoals in hoofdstuk 2 is aangegeven is de agrarische bedrijfsvoering op het perceel beëindigd. De nieuwe functie leidt niet tot een beperking in de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende agrarische bedrijven en woningen (zie paragraaf 4.5). Buitenopslag buiten het bouwvlak wordt niet toegestaan. Het plan leidt niet tot een onevenredige verkeersaantrekkende werking, er is sprake van een acceptabele verkeerssituatie en het perceel biedt voldoende ruimte voor parkeren (paragraaf 4.9). Artikel 17 lid f. en g. zijn voor dit bestemmingsplan niet relevant.

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 omringende agrarische bedrijven niet beperkt;
- c. aan maximaal 2500 m² van het oorspronkelijke bestemmingsvlak dat voorzag 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 is alleen mogelijk als meer dan 1.500m² grondoppervlakte aan bestaande agrarische bedrijfsbebouwing wordt gesloopt, en;
- f. een burgerwoning is uitsluitend mogelijk op het agrarische bouwperceel waar de agrarische bedrijfswoning staat.

Aan artikel 17 lid 2 sub a. en b. wordt voldaan. Er is geen sprake van een glastuinbouwconcentratiegebied en de woonfunctie leidt niet tot een beperking in de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van omringende agrarische bedrijven en woningen. Het agrarisch bouwvlak wordt opgeheven. De bedrijfsactiviteiten in de te behouden schuur hebben uitsluitend betrekking op opslag en daarbij behorende laad- en losactiviteiten. Deze activiteiten staan een goed woon- en leefklimaat voor nabijgelegen woningen niet in de weg (zie paragraaf 4.5).

Aan sub c. wordt niet voldaan. Het bestemmingsvlak dat de bestemming Wonen krijgt is groter dan 2.500 m². Gelet op de grootte van het perceel dat in de huidige situatie al ten behoeve van een woonfunctie (en bijbehorende bed & breakfast) in gebruik is en tijde van het agrarisch gebruik als woning met tuin in gebruik is geweest, is het niet reëel om een kleiner oppervlak als 'Wonen' te bestemmen. In de ontwerp Omgevingsverordening die naar verwachting op 5 oktober 2020 wordt vastgesteld is geen norm meer opgenomen voor de omvang van een bestemmingsvlak voor wonen. Door de provincie Noord-Holland is in het kader van het wettelijk vooroverleg aangegeven akkoord te zijn met de inhoud van het wijzigingsplan. Lid d. is in dit geval niet van toepassing, aangezien de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing (de grote schuur) een bedrijfsbestemming krijgt. Lid e. is niet relevant omdat uitsluitend sprake is van een gebruikswijziging. De bestaande, voormalige agrarische bedrijfswoning zal als burgerwoning in gebruik worden genomen waarmee ook wordt voldaan aan lid f.

Er zijn verder geen regels in de PRV opgenomen die voor het plangebied van toepassing zijn.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Omgevingsvisie gemeente Hollands Kroon

In de Omgevingsvisie, vastgesteld op 29 november 2016, is een integrale visie voor het beleid van Hollands Kroon en de uitvoering ervan voor de periode tot 2030 opgenomen. Het betreft naast ruimtelijke ordening ook onderwerpen als veiligheid, economische en technologische ontwikkelingen, natuur, milieu en bereikbaarheid. Dit moet meer samenhang brengen in het beleid voor de fysieke leefomgeving om flexibeler in te kunnen spelen op de veranderingen in de maatschappij.

In de gemeentelijke Omgevingsvisie is aangegeven dat bij een functiewijziging van agrarische bedrijfsbebouwing naar wonen de hoeveelheid erfbouwing die op een perceel staat, behouden mag blijven en niet in overeenstemming gebracht dient te worden met de bijgebouwenregeling (of vertaling daarvan in ruimtelijke plannen voor de bestemming wonen).

In de Omgevingsvisie is tevens aangegeven dat waar mogelijk medewerking wordt verleend aan nieuwe aanvragen voor het omzetten van een agrarische bestemming in een bedrijfsbestemming, onder bijvoorbeeld de volgende voorwaarden:

- Er mogen geen nieuwe opstallen opgericht worden ten behoeve van de bedrijfsbestemming.
- Alleen milieucategorie één en twee (volgens de VNG) zijn toegestaan.

- Er mag geen sprake zijn van onevenredige afbreuk aan de verkeerssituatie, zoals grote toename van het aantal verkeersbewegingen.

Met betrekking tot de camperplaatsen is in de omgevingsvisie aangegeven dat de gemeente Hollands de vrijetijdsbusiness voor de regio van levensbelang is. De gemeente hanteert voor het recreatief beleid het onderzoek 'Vraaggerichte ontwikkeling en positionering vrijetijdsproduct Hollands Kroon'.

Betekenis voor het project

Aan de voorwaarden die in de Omgevingsvisie zijn opgenomen voor een bestemmingswijziging van voormalige agrarische bebouwing naar deels een woonfunctie en deels een bedrijfsfunctie wordt voldaan. Er worden geen nieuwe opstallen opgericht of mogelijk gemaakt en er worden in de grote schuur uitsluitend bedrijfsactiviteiten in de vorm van in pandige opslag van goederen toegestaan. Deze activiteiten vallen in milieucategorie 2 (SBI 52109 verhuur opslagruimte). De verkeersgeneratie zal niet significant verschillen van bedrijven die op grond van de agrarische bestemming mogelijk zijn. Bovendien zal het aandeel zwaar verkeer ten opzichte van de agrarische bestemming afnemen.

In het onderzoek 'Vraaggerichte ontwikkeling en positionering vrijetijdsproduct Hollands Kroon' is aangegeven dat de gemeente in het aanbod aan verblijfsrecreatie in de leefstijlcategorie 'rustig groen' goed voorzien is. Daarbij is opgemerkt dat dit niet automatisch betekent dat er ook kwantitatief voldoende aanbod is. Er is ten behoeve van het onderzoek geen kwantitatieve analyse uitgevoerd die aangeeft of er marktruimte is. Zoals in paragraaf 2.2 is aangegeven is de afgelopen jaren sprake van een groei aan kamperen per camper. De kleinschalige campervoorziening op de onderhavige locatie sluit aan bij de behoefte en de leefstijl van veel recreanten die Hollands Kroon bezoeken.

3.5 Conclusie beleidskader

Op basis van voorgaande paragrafen wordt geconcludeerd dat het voorgenomen initiatief passend is en invulling geeft aan de beleidskaders op Rijks-, provinciaal en gemeentelijk niveau.

4 Milieu- en omgevingsaspecten

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

4.1 Cultuurhistorie en archeologie

Op grond van de Erfgoedwet is iedere gemeente verplicht aandacht te besteden aan de archeologie op haar grondgebied en dit te verwerken in bestemmingsplannen en andere ruimtelijke instrumenten. In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is vastgelegd dat gemeenten rekening moeten houden met cultuurhistorie bij het opstellen van bestemmingsplannen.

Betekenis voor het project

Binnen het vigerende bestemmingsplan is een archeologische dubbelbestemming opgenomen waarin is bepaald dat archeologisch onderzoek nodig is bij bodemingrepen dieper dan 40cm over een oppervlak groter dan 2.500m².

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.

Er zijn geen cultuurhistorische waarden binnen het plangebied aanwezig die beschermd moeten worden.

4.2 Bodemkwaliteit

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

Betekenis voor het plan

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

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

4.3 Water

Een watertoets is een essentieel onderdeel van ieder ruimtelijk plan. Hierbij wordt ingegaan op onder andere de beleidsuitgangspunten van het waterschap, de huidige en de toekomstige waterhuishouding in het plangebied. De planontwikkeling kan effecten hebben op de hoeveelheid verharding en het waterschap zal het plan beoordelen op haar effecten.

Het is verplicht in beeld te brengen wat de effecten van de voorgenomen activiteit op de waterhuishouding zijn. Het gaat hier zowel om de waterkwaliteit als waterkwantiteit. Het streven is er zoveel mogelijk op gericht om water (regen-, afval- en oppervlaktewater) op een goede manier in te passen in het ontwerp.

Betekenis voor het plan

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

4.4 Natuur

In de natuurwetgeving worden gebiedsbescherming en soortenbescherming onderscheiden. Beide beschermingsregimes zijn van belang voor de ontwikkelingsmogelijkheden van een gebied. Door ecologisch bureau Van der Goes en Groot is een ecologische quickscan uitgevoerd². De resultaten zijn hieronder toegelicht.

Betekenis voor het project

Gebiedsbescherming

Het plangebied ligt op meer dan zes kilometer afstand van het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied, Waddenzee. Gezien de grote afstand en de uit te voeren werkzaamheden worden op voorhand geen directe negatieve gevolgen verwacht van de plannen zoals licht, geluid of optische verstoring.

Voorafgaand aan de sloop van de stolp is een onderzoek uitgevoerd naar stikstofdepositie. In die onderzoek is de stikstofdepositie als gevolg van de sloop en de (worst-case) verwachte verkeersgeneratie van het plan inzichtelijk gemaakt met het programma Aeries³. De maximale projectbijdrage in de gebruiksfase en in de aanlegfase is 0,00 mol/ha/jaar op de meest dichtstbijzijnde stikstofgevoelige habitattypen. De stikstofdepositie die uitvoering van de plannen zal veroorzaken vormt een zodanig gering percentage van de kritische depositiewaarde van de ter plaatse voorkomende stikstofgevoelige habitattypen, dat er ecologisch gezien geen zichtbare of meetbare effecten zullen optreden en er zeker geen sprake is van significante gevolgen waardoor de instandhoudingsdoelstellingen van de betrokken Natura 2000-gebieden in gevaar zouden kunnen komen.

Het plangebied ligt niet binnen de begrenzing van het Natuurnetwerk Nederland, inclusief de zogenaamde verbindingszones die verschillende NNN-gebieden kunnen verbinden. Daarnaast is geen sprake van weidevogelleefgebied.

Gezien de aard van de plannen, de reikwijdte daarvan en de locatie van het plangebied ten opzichte van beschermde gebieden, worden geen negatieve effecten op beschermde natuurgebieden verwacht.

Soortenbescherming

Uit de quickscan natuur volgen de volgende conclusies met betrekking tot soortenbescherming:

- Het onderzoeksgebied is in potentie geschikt voor beschermde soorten vogels, grondgebonden zoogdieren en vleermuizen;

² Noord Zijperweg 83 Wieringerwaard - Toetsing in het kader van de natuurwetgeving, Van de Goes en Groot, 14 april 2020

³ Noord Zijperweg 83 Wieringerwaard – Stikstofberekening in het kader van de Wet natuurbescherming, Van de Goes en Groot, 15 november 2019

- In het plangebied kunnen broedvogels met niet-jaarrond beschermde nesten voorkomen. Negatieve effecten op broedvogels zijn gezien de aard van de werkzaamheden uitgesloten;
- In het plangebied kunnen jaarrond beschermde verblijfplaatsen van vogels voorkomen. Negatieve effecten op deze soort zijn gezien de aard van de werkzaamheden uitgesloten;
- In het onderzoeksgebied kunnen beschermde grondgebonden zoogdieren voorkomen die zijn beschermd als 'andere soort'. Het betreft kleine marterachtigen (m.n. Bunzing). Negatieve effecten op deze soorten zijn gezien de aard van de werkzaamheden uitgesloten;
- In het plangebied kunnen verblijvende en foeragerende vleermuizen voorkomen. Negatieve effecten op deze soorten zijn gezien de aard van de werkzaamheden uitgesloten.

Uit het uitgevoerde natuuronderzoek volgt dat er geen vervolgacties nodig zijn in het kader van de Wet natuurbescherming. Het aspect natuur staat de uitvoerbaarheid van het plan niet in de weg.

4.5 Bedrijven en milieuzonering

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

De doelen van milieuzonering zijn:

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

Betekenis voor het project

De VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' geeft indicatieve afstanden tussen bedrijven/functies en woningen met betrekking tot de aanvaardbaarheid van een plan vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening. Binnen gemengd gebied kunnen de richtafstanden met één afstandsstap worden verlaagd. Een gemengd gebied is volgens de VNG-brochure een gebied met matige tot sterke functiemenging. De brochure geeft als voorbeeld o.a. lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid. Ter plaatse van de omgeving van het plangebied zijn agrarische bedrijven en burgerwoningen aanwezig. Er is geen sprake van overwegend agrarische en andere bedrijvigheid. Om die reden wordt uitgegaan van het omgevingstype rustig woongebied.

De schuur zal worden gebruikt ten behoeve van opslag van materieel ten behoeve van een nabijgelegen montagebedrijf. De VNG-brochure hanteert voor opslaggebouwen (SBI 52109 verhuur opslagruimte) een richtafstand van 30 meter tot woningen. Activiteiten die enige geluidbelasting zouden kunnen veroorzaken vinden plaats in het gebouw en aan de westzijde van de schuur, waar de toegang zich bevindt. Ten behoeve van de opslag in het gebouw bestaan de enige bedrijfsactiviteiten uit laad- en losactiviteiten. Er is geen sprake van andere bedrijfsactiviteiten. Omdat de activiteiten inpandig plaatsvinden is het niet aannemelijk dat dit leidt tot een onaanvaardbare geluidbelasting op de naastgelegen woning.

Op het buitenterrein gaat het uitsluitend om het komen en gaan van auto's. Deze activiteiten vinden plaats op meer dan 40 meter afstand van zowel de voormalige agrarische bedrijfswoning aan de Noord Zijperweg 83 als de woning aan de andere zijde aan de Noord Zijperweg 82. Er wordt voor beide woningen voldaan aan de richtafstand. Geconcludeerd wordt dat de bedrijfsmatige opslagactiviteiten een goed woon- en leefklimaat voor de nabijgelegen woningen niet in de weg staan.

Het agrarisch bouwvlak dat in het bestemmingsplan Buitengebied 2006 voor de locatie Noord Zijperweg 83 is opgenomen, grenst aan het naastgelegen perceel van Noord Zijperweg 82 (zie afbeelding 2.2 in paragraaf 1.3). Voor een agrarisch bedrijf dat nu mogelijk is geldt, afhankelijk van de precieze bedrijfsactiviteiten, een richtafstand van 30 meter tot 100 meter. In dit wijzigingsplan worden de gebruiksmogelijkheden beperkt en is een buffer van 10 meter tussen de bedrijfsbestemming en de naastgelegen woning aan de Noord Zijperweg 82 aangehouden. Kortom, met de voorgenomen bestemmingswijziging wordt de hinder die planologisch mogelijk is, beperkt.

Bedrijven in de omgeving worden niet in de bedrijfsvoering beperkt als gevolg van de gebruikswijziging. Wonen is namelijk al toegestaan in de huidige agrarische bedrijfswoning. Tevens worden de bedrijven al beperkt door woningen die op kortere afstand gesitueerd zijn.

Conclusie

Met het onderhavige wijzigingsplan wordt de agrarische bestemming van het perceel voor het overgrote deel gewijzigd in de bestemmingen Wonen en Bedrijf – Opslag. Het agrarisch bouwvlak wordt opgeheven. De bedrijfsactiviteiten hebben uitsluitend betrekking op opslag en daarbij behorende laad- en losactiviteiten. Deze activiteiten staan een goed woon- en leefklimaat voor nabijgelegen woningen niet in de weg. Gelet op de maatbestemming Bedrijf – Opslag die in het onderhavige bestemmingsplan is opgenomen en het feit dat het agrarisch bouwvlak volledig wordt opgeheven, is sprake van een goede ruimtelijke ordening.

4.6 Verkeer en parkeren

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

Betekenis voor het project

Verkeer

De CROW hanteert in de Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie (2018) voor een arbeidsex-tensief/bezoekersextensief bedrijf (loods, opslag, transportbedrijf) op een niet stedelijke locatie in het buitengebied een gemiddelde verkeersgeneratie van 4,8 verkeersbewegingen per 100 m² BVO. Voor de schuur komt de (theoretische) verkeersgeneratie dan op 48 verkeersbewegingen per dag. In de praktijk zal de verkeersgeneratie veel lager liggen omdat de schuur alleen ge-bruikt zal worden voor opslag door één (montage)bedrijf.

De CROW hanteert voor een camping (parkeerterrein) op de onderhavige locatie een gemid-delde verkeersgeneratie van 0,4 verkeersbewegingen per dag. In dit geval is sprake van 5 cam-perplaatsen. Omdat bij camperplaatsen op een kleinschalig terrein over het algemeen sprake is van kort verblijf is dit kencijfer in het hoogseizoen aan de lage kant. Twee tot vier verkeersbe-wegingen per camperplaats ligt in dit geval meer voor de hand. Voor de verkeersgeneratie van de camperplaatsen kan daarom worst-case worden uitgegaan van gemiddeld 10 tot 20 ver-keersbewegingen per dag in het hoogseizoen bij een volledige bezetting.

Gelet op het bovenstaande bedraagt de maximale verkeersgeneratie per dag circa 68 verkeers-bewegingen per dag. Hierbij moet worden opgemerkt dat de verkeersgeneratie in de praktijk fors lager zal liggen.

Het agrarisch bouwvlak wordt opgeheven. Uitsluitend de bestaande schuur blijft bedrijfsmatig in gebruik. Met het wegbestemmen van de agrarische gebruiksmogelijkheden zal de ontwikkeling per saldo leiden tot slechts een beperkte verkeerstoename.

Parkeren

De gemeente hanteert op grond van de Parkeerregeling Hollands Kroon 2018 voor het bepalen van de parkeerbehoefte de richtlijnen van het CROW. De CROW (2018) hanteert voor een arbeidsextensief/bezoekersextensief bedrijf (loods, opslag, transportbedrijf) op een niet stedelijke locatie in het buitengebied een gemiddelde parkeerbehoefte van 1,05 parkeerplaats per 100 m² BVO. Voor de schuur leidt dit tot een parkeerbehoefte van 10,5 parkeerplaatsen, afgerond 11. In de praktijk staan er ook niet meer auto's dan dit aantal. Op het buitenterrein van ruim 1.000 m² dat in dit bestemmingsplan de bestemming Bedrijf – Opslag krijgt, is echter meer dan voldoende ruimte om 11 auto's te parkeren.

Wat betreft de camperplaatsen is sprake van campers die per definitie op de staplaats parkeren. Het creëren van extra parkeerplaatsen voor de camperstapplaatsen is niet aan de orde of noodzakelijk.

Voor de voormalige bedrijfswoning die in dit bestemmingsplan een woonbestemming krijgt, geldt een parkeerbehoefte van gemiddeld 2,4 parkeerplaatsen op de onderhavige locatie. Aan de noordoostzijde van de woning is voldoende ruimte om 3 of meer auto's te parkeren.

4.7 Geluid

In het kader van geluid is de Wet geluidhinder van toepassing. Doel van deze wet is het terugdringen van hinder als gevolg van geluid en het voorkomen van een toename van geluidhinder in de toekomst. In dit geval is wegverkeerslawaaï en spoorwegverkeerslawaaï van belang. worden vastgesteld. Deze hogere waarde is te verlenen tot 63 dB binnen de bebouwde kom.

Betekenis voor het project

Op grond van de Wet geluidhinder dient de geluidbelasting afkomstig van geluidgezoneerde wegen en spoorwegen 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.

4.8 Luchtkwaliteit

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

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

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

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

Betekenis voor het project

De bestemmingswijziging leidt naar verwachting niet tot extra verkeersgeneratie. In combinatie met de lage achtergrondwaarden ter plaatse van het plangebied is luchtkwaliteit geen belemmering voor het voorgenomen plan.

4.9 Externe veiligheid

Vanuit een goede ruimtelijke ordening is het van belang te kijken naar gevaarleverende functies in of in de nabijheid van het plangebied. Op grond van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) wordt daarom gekeken naar zogenaamde risicovolle inrichtingen. Daarnaast wordt gekeken naar vervoer van gevaarlijke stoffen en buisleidingen.

Betekenis voor het project

Met behulp van de risicokaart (www.risicokaart.nl) is een inventarisatie gemaakt van de in de omgeving van het plangebied aanwezige risicobronnen ten aanzien van externe veiligheid. Op circa 200 meter van het plangebied is aan de Noord Zijperweg 85 een propaantank aanwezig. Op ruim 750 meter ten noorden van het plangebied ligt een buisleiding van de Gasunie. Het plangebied valt ruim buiten het invloedsgebied van de propaantank en de buisleiding. Er zijn met betrekking tot externe veiligheid geen belemmeringen voor het plan.

4.10 M.e.r.-beoordeling

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

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

Betekenis voor het project

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

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

4.11 Duurzaamheid

Door bij de opstelling van een bestemmingsplan/wijzigingsplan al rekening te houden met het aspect duurzaamheid, kan al in een vroeg stadium van een planontwikkeling worden bewerkstelligd dat de mogelijkheden voor efficiënt gebruik van energie en de inzet van nieuwe energiebronnen kunnen worden benut.

Betekenis voor het project

Bij het onderhavige project is uitsluitend sprake van een gebruikswijziging. Er vinden geen ruimtelijke ingrepen plaats. Het grasveld voor de camperplaatsen blijft onverhard.

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 2006' bepaald dat een agrarische bestemming kan worden gewijzigd in een woonbestemming en bedrijfsbestemming. Met het voorliggende wijzigingsplan wordt gebruik gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid ten behoeve van een bestemmingswijziging naar 'Wonen' en 'Bedrijf'. Tevens behoudt een deel van het plangebied de agrarische bestemming maar wordt het bouwvlak verwijderd.

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 2006'. Derhalve is in deze wijziging naast de bestemmingsregels, alleen de naam waaronder het plan kan worden aangehaald vastgelegd. Voor de inleidende regels, de algemene regels en de overgangsregels wordt verwezen naar het bestemmingsplan 'Buitengebied 2006'. Wel zijn in het wijzigingsplan de begrippen 'plan' en 'wijzigingsplan' gedefinieerd.

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

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de systematiek en leeswijzer bij de verbeelding en regels en de handhaafbaarheid.

5.2 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 bestemmingsplan komt de volgende bestemmingen voor:

- Agrarisch
- Bedrijf - Opslag
- Wonen
- Waarde – Archeologie 3 (dubbelbestemming)

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

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

- Artikel 1: Begrippen

Zoals in paragraaf 5.1 is toegelicht zijn in artikel 1 'Begrippen' enkel de begrippen 'plan' en 'wijzigingsplan' gedefinieerd. Voor de overige begrippen wordt verwezen naar het bestemmingsplan 'Buitengebied 2006'.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

- Artikel 2: Agrarisch

Voor de bestemming Agrarisch zijn de regels van artikel 3 'Agrarische Doeleinden I', voor zover relevant voor dit wijzigingsplan, van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2006' van overeenkomstige toepassing.

- Artikel 3: Bedrijf - Opslag

Omdat de bedrijfsbestemming uit het moederplan niet goed aansluit bij de verbeelding van dit wijzigingsplan is voor de bestemming Bedrijf een eigen regeling opgenomen. Binnen de bestemming 'Bedrijf - Opslag' is een bouwvlak opgenomen waarbinnen het bestaande bedrijfsgebouw is toegestaan. In de regels is verder aangesloten bij de voor deze locatie relevante regels uit de bestemming 'Bedrijfsdoeleinden' in het bestemmingsplan Buitengebied 2006.

- Artikel 4: Wonen

Voor de bestemming Wonen zijn de regels van artikel 5 'Woondoeleinden', voor zover relevant voor dit wijzigingsplan, van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2006' van overeenkomstige toepassing. Aanvullend is een bepaling opgenomen op basis waarvan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie – camperplaatsen' maximaal 5 camperplaatsen worden toegestaan.

- Artikel 5: Waarde - Archeologie 3

Voor de bestemming Waarde - Archeologie 3 zijn de regels van artikel 31 'Archeologisch waardevol gebied III', voor zover relevant voor dit wijzigingsplan, van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2006' van overeenkomstige toepassing.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

- Artikel 6: Algemene bouwregels

In de algemene bouwregels is een voorwaardelijke verplichting opgenomen op grond waarvan een omgevingsvergunning voor bouwen uitsluitend verleend kan worden als in voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien.

- Artikel 7: Algemene gebruiksregels

In de algemene gebruiksregels is aangegeven welk gebruik in ieder geval in strijd is met het bestemmingsplan. Tevens is een voorwaardelijke verplichting opgenomen waarin is geborgd dat voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

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

- Artikel 8: Slotregel

Dit artikel geeft de naam en datum van het wijzigingsplan aan.

6 Financiële uitvoerbaarheid

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

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

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

7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.1 Participatie omgeving

De bewoners van Noord Zijperweg 81, 84 en 85 en Zuid Zijperweg 76, 77 en 80 zijn door de initiatiefnemer geïnformeerd over het planvoornemen en hebben aangegeven geen bezwaar te hebben. Met de burens op nummer 82 heeft geen contact plaatsgevonden.

7.2 Resultaten vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro

Overeenkomstig het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.1) is bij de voorbereiding van het wijzigingsplan vooroverleg gevoerd met de besturen van de instanties die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan betrokken zijn. Het onderhavige wijzigingsplan is voorgelegd aan de provincie Noord-Holland. Door de provincie is aangegeven dat men akkoord is met de inhoud van het wijzigingsplan.

7.3 Procedure wijzigingsplan

Het ontwerp wijzigingsplan is op grond van artikel 3.9a van de Wet ruimtelijke ordening vanaf 29 oktober 2020 gedurende 6 weken ter inzage gelegd, waarbij door een ieder zienswijzen bij het college van burgemeester en wethouders konden worden ingediend. Er is één zienswijze ingediend. Deze is in de Nota van zienswijze van beantwoording voorzien. De zienswijze heeft niet geleid tot een aanpassing van het wijzigingsplan.