

Gemeente Drechterland

Wijzigingsplan Twijver 15

4 juli 2018

Toelichting, regels en verbeelding

Kenmerk 0498-01-T01

Projectnummer 0498-01

Toelichting

Inhoudsopgave

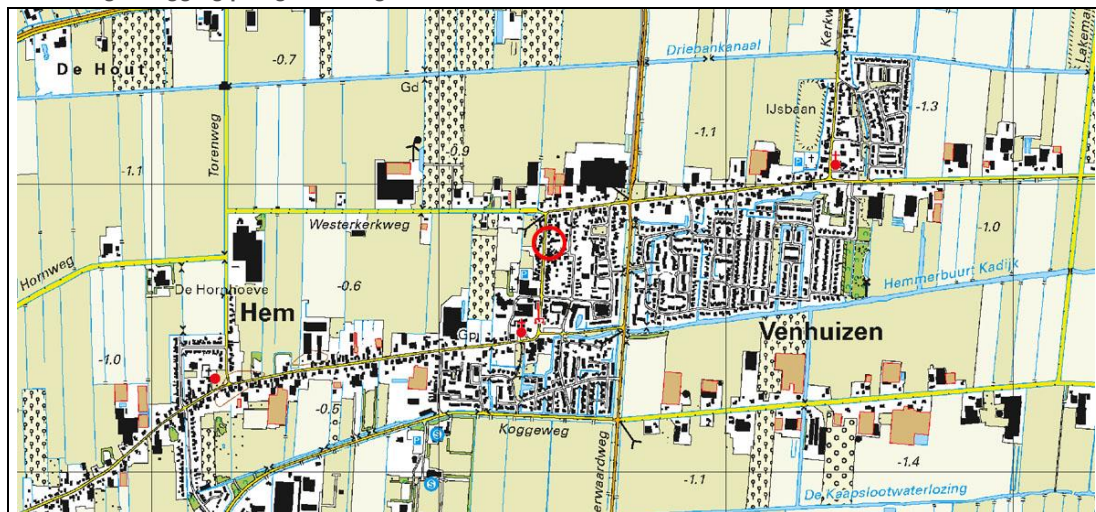
1.	Inleiding	1
1.1.	Aanleiding	1
1.2.	Ligging plangebied	1
1.3.	Geldende bestemmingsplannen	1
1.3.1.	Drechterland-Zuid	1
1.3.2.	Eerste herziening bestemmingsplan Drechterland Zuid	3
2.	Planbeschrijving	4
3.	Beleidskader	6
4.	Planologische en milieutechnische randvoorwaarden	7
4.1.	Bodem	7
4.2.	Waterhuishouding en waterparagraaf	7
4.3.	Geluid	7
4.4.	Luchtkwaliteit	7
4.5.	Externe veiligheid	8
4.6.	Flora en fauna	9
4.7.	Archeologie	10
4.8.	Bedrijven en milieuzonering	10
4.9.	Vormvrije MER-beoordeling	12
5.	Juridische planbeschrijving	14
5.1.	Algemeen	14
5.2.	Wijzigingsplan	14
5.3.	Wijzigingsregels bestemmingsplan	14
6.	Uitvoerbaarheid	16
6.1.	Economische uitvoerbaarheid	16
6.2.	Vooroverleg	16
6.3.	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	17

1. Inleiding

1.1. Aanleiding

De eigenaar van het perceel Twijver 15 in Venhuizen had in het verleden een verzekeringskantoor op dit adres. De bedrijfsactiviteiten op het perceel zijn enkele jaren geleden beëindigd. Het perceel had in het bestemmingsplan "Twijver 1999" de bestemming "Woningen met tuinen en erven (Wb)". Bij de totstandkoming van het nu geldende bestemmingsplan "Drechterland-Zuid" is op verzoek van de eigenaar de bestemming veranderd in de bestemming "Detailhandel". De eigenaar overweegt winkel te beëindigen en zou de bestemming willen wijzigen in een woonbestemming. In het vigerende bestemmingsplan "Drechterland-Zuid" is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen die dit mogelijk maakt. In deze toelichting zal worden aangetoond dat aan de wijzigingsvoorwaarden wordt voldaan.

Afbeelding 1: Ligging plangebied in groter verband.



Dit wijzigingsplan is vervaardigd om als toetsingskader te kunnen dienen voor de aanvragen om omgevingsvergunningen voor de bouwplannen.

1.2. Ligging plangebied

Het plangebied ligt aan de Twijver, de straat die de westelijke begrenzing van de bebouwde kom van Venhuizen vormt (zie afbeelding 1). De Twijver verbindt het Westeinde aan de zuidkant en de Westerkerkweg aan de noordkant met elkaar. Het plangebied bestaat uit delen van het kadastrale perceel G3339 en heeft een oppervlakte van 470 m².

1.3. Geldende bestemmingsplannen

1.3.1. Drechterland-Zuid

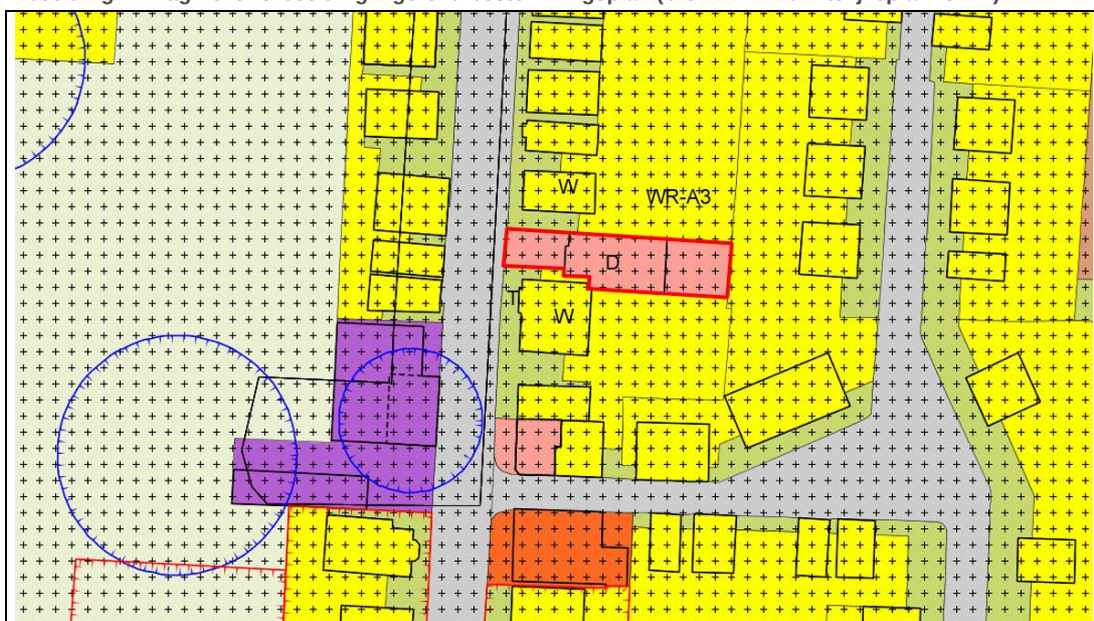
Voor het perceel vigeert het bestemmingsplan "Drechterland-Zuid" dat op 24 juni 2013 door de gemeenteraad van de gemeente Drechterland is vastgesteld. Het perceel heeft de bestemming "Detailhandel" (artikel 13). De gronden zijn onder meer bestemd voor gebouwen en overkap-

pingen ten behoeve van detailhandelsbedrijven en voor bedrijfswoningen en bijgebouwen bij bedrijfswoningen, al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan-huis-verbonden beroep of een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit. Het gebruik als 'burger'woning past niet binnen deze bestemmingsomschrijving. Door middel van een bouwvlak is de bestaande bebouwing aangegeven. Op grond van de wijzigingsbevoegdheid in artikel 13, lid 13.6.2 van het bestemmingsplan kunnen burgemeester en wethouders het plan wijzigen in die zin dat de bestemming 'Detailhandel' wordt gewijzigd in de bestemming 'Wonen - Lint 1' of 'Wonen - Lint 2', mits:

- na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid de regels van artikel 38 of 39 van overeenkomstige toepassing zijn;
- de bedrijfsactiviteiten ter plaatse zijn beëindigd;
- er geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
- de woonfunctie ondergebracht wordt in de voormalige bedrijfswoning, dan wel een aanwezig voormalig boerderijpand;
- een aanwezig voormalig boerderijpand of andere beeldbepalende bouwvorm als landschappelijk waardevolle verschijningsvorm worden gehandhaafd;
- geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Het plangebied heeft verder de dubbelbestemming "Waarde - Archeologie – 3". Op grond van deze dubbelbestemming is archeologisch onderzoek noodzakelijk bij bodemingrepen die de ondergrens van 500 m² en 40 cm overschrijden. Omdat er sprake is van een functiewijziging is geen archeologisch onderzoek nodig voor de functiewijziging.

Afbeelding 2: Fragment verbeelding vigerend bestemmingsplan (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl).



In paragraaf 5.3 van deze toelichting wordt aangetoond dat aan bovengenoemde wijzigingsvoorwaarden wordt voldaan.

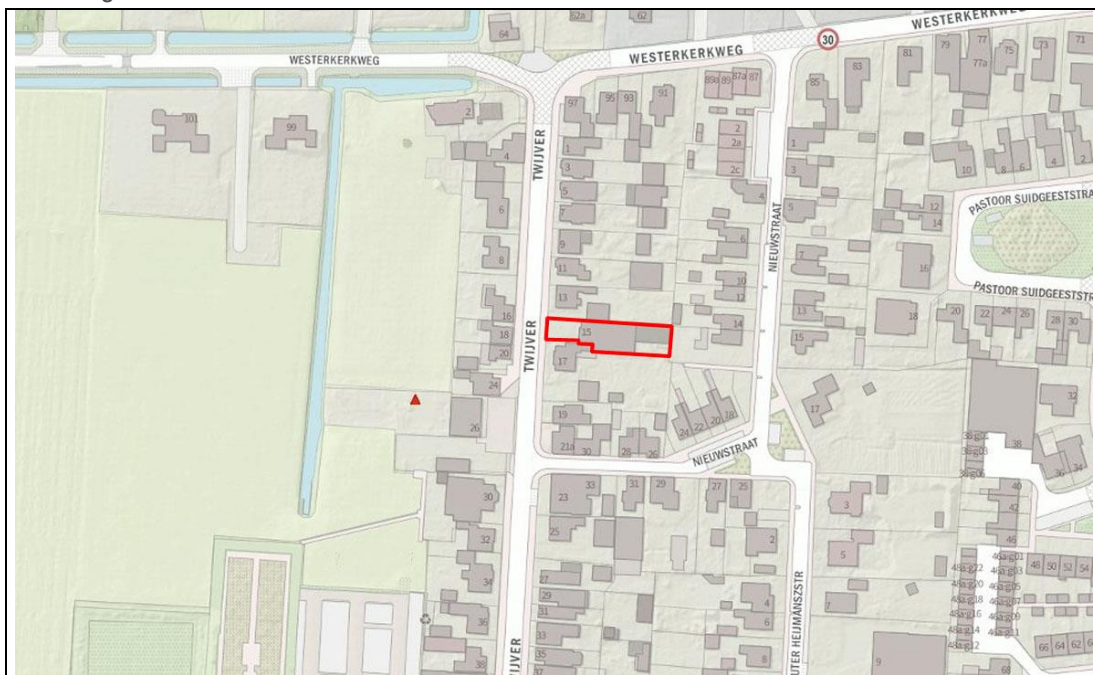
1.3.2. Eerste herziening bestemmingsplan Drechterland Zuid

Op 26 oktober 2015 heeft de gemeenteraad van Drechterland de "Eerste herziening bestemmingsplan Drechterland Zuid" vastgesteld. De wijzigingsbevoegdheid uit het bestemmingsplan Drechterland Zuid is in artikel 13, lid 13.6.2 daarbij aangepast zodat ook wijziging in de bestemming "Tuin - 1" mogelijk is.

2. Planbeschrijving

Venhuizen is van oudsher een lintdorp dat gevormd werd door het Westeinde, de Twijver en de Westerkerkweg. De Twijver vormde daarbij de noord-zuidverbinding tussen de beide andere parallel lopende wegen. Van oudsher stonden de boerderijen en de woningen aan de weg en de eventuele (agrarische) bedrijfsbebouwing daarachter. In de jaren '60 van de vorige eeuw is aan de oostzijde een tweedelijns bebouwing gerealiseerd, die de aanzet vormde tot de verdere groei van het dorp. Het bebouwingslint langs de Twijver lag aan het eind van de 19e eeuw alleen nog aan de westkant van de weg. Op de topografische kaart uit 1912 is ongeveer ter plaatse van het onderhavige plangebied ook de eerste lintvorming aan de oostkant van de Twijver te zien. In de loop van de vorige eeuw is het lint steeds verder verdicht. Het lint wordt nog steeds gekenmerkt door voornamelijk woonbebouwing met een individuele architectuur. De panden bestaan in het algemeen uit één bouwlaag met een kap. Veel van die panden staan globaal gesproken in één rooilijn. Het pand aan de Twijver 15 vormt hier een uitzondering op en staat op ruim 12 meter vanaf het openbaar gebied.

Afbeelding 3: Bestaande situatie.



Het pand op de Twijver 15 is aan Twijver 17 aangebouwd. Het bestaat aan de straatzijde uit twee bouwlagen met een kap.

Rondom het perceel zijn voornamelijk woningen aanwezig. Ruimtelijk-functioneel gezien past een woning daarmee uitstekend binnen de bestaande omgeving.

Afbeelding 4: Foto bestaande situatie.



3. Beleidskader

In dit hoofdstuk zijn de beleidsuitgangspunten van het rijk, de provincie, de regio en het gemeentelijk beleid opgenomen waarmee rekening moet worden gehouden bij de ontwikkeling van het wijzigingsplan Twijver 15. Omdat de beleidsuitgangspunten uit het recent vastgestelde bestemmingsplan Drechterland-Zuid nog steeds van kracht zijn, wordt in dit hoofdstuk verwezen naar hoofdstuk 4 'Beleidskader' van dat bestemmingsplan.

4. Planologische en milieutechnische randvoorwaarden

4.1. Bodem

In artikel 2.4.1, lid 1 van de Bouwverordening is bepaald dat een omgevingsvergunningsplichtig bouwwerk niet mag worden gebouwd op een zodanig verontreinigd terrein, dat schade of gevaar is te verwachten voor de gezondheid van de gebruikers of het milieu. In artikel 2.1.5 leden 1 en 2 van de Bouwverordening is het voorschrift gegeven dat bij het indienen van een aanvraag om omgevingsvergunning een bodemonderzoeksrapport overlegd moet worden, dat bestaat uit de resultaten van een recent verkennend onderzoek volgens NEN 5740.

Er vinden geen bodemingrepen plaats. Bovendien mag het pand al gebruikt worden als bedrijfswoning. Daarmee zal na de toepassing van de wijzigingsbevoegdheid geen gevoeliger bestemming zijn toegestaan. Verkennend bodemonderzoek is derhalve niet noodzakelijk.

4.2. Waterhuishouding en waterparagraaf

Sinds 1 november 2003 is de watertoets verplicht bij ruimtelijke plannen. Omdat er in dit geval uitsluitend sprake is van een planologische functiewijziging en het verhard en bebouwd oppervlak niet toeneemt, is er vanuit waterhuishoudkundig oogpunt geen sprake van ingrijpende veranderingen. De onderhavige ontwikkeling heeft derhalve geen negatieve gevolgen voor het waterhuishoudkundige systeem ter plaatse.

4.3. Geluid

Volgens de Wet geluidhinder (Wgh) zijn woningen geluidgevoelige bestemmingen. Volgens artikel 77 van de Wet geluidhinder is het nodig akoestisch onderzoek te verrichten naar woningen die in een geluidszone vallen. In het kader van de Wet geluidhinder bevinden zich langs alle wegen geluidszones, met uitzondering van:

- woonerven;
- 30 km/uur-gebieden.

De Twijver en de wegen in de omgeving maken onderdeel uit van een 30 km/uur-gebied. Bovendien hoeven bij de vaststelling van een bestemmingsplan of een wijzigingsplan bestaande geluidsgevoelige bestemmingen gelegen in de zone van bestaande wegen op basis van artikel 76, lid 3 Wgh niet getoetst te worden. Derhalve is op grond van de Wet geluidhinder geen akoestisch onderzoek noodzakelijk. Ook vanuit het criterium 'een goede ruimtelijke ordening' is in dit geval geen onderzoek noodzakelijk omdat ter plaatse al een bedrijfswoning is toegestaan.

4.4. Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit samen met de AMvB 'Niet in betekenende mate bijdragen' (NIBM), de ministeriële regeling NIBM, de ministeriële regeling Projectsaldering en de ministeriële regeling Beoordeling luchtkwaliteit in werking getreden.

Projecten die 'niet in betekenende mate bijdragen' aan de luchtverontreiniging, hoeven volgens de nieuwe wet niet meer afzonderlijk getoetst te worden aan de grenswaarden voor de buiten-

lucht. Het Besluit NIBM omschrijft het begrip nader: een project dat minder dan 3% van de grenswaarden bijdraagt is NIBM. Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor fijn stof en NO₂. Voor woningbouw ligt de 3%-grens op 1.500 woningen.

Omdat in het plangebied het aantal woningen niet toeneemt, kan worden geconcludeerd dat er voor wat betreft de woningbouw uit het oogpunt van de 'Wet luchtkwaliteit' er geen belemmeringen zijn voor de realisatie van het plan.

4.5. Externe veiligheid

Bij de externe veiligheid gaat het om het beheersen van de veiligheid van personen in de omgeving van een risico-opleverende activiteit met gevaarlijke stoffen. Het kan daarbij gaan om industriële activiteiten (bedrijven), transportroutes of buisleidingen.

De wetgeving rond externe veiligheid heeft tot doel de risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld door activiteiten met gevaarlijke stoffen tot het aanvaarde maximum te beperken. Het gaat daarbij om het beperken van de kans op en effect van een ernstig ongeval vanwege activiteiten met gevaarlijke stoffen. Het doel wordt vertaald naar de begrippen plaatsgebonden risico en groepsrisico.

- Plaatsgebonden risico (PR):
Risico op een plaats buiten een inrichting, route of leiding, uitgedrukt als een kans per jaar dat een persoon onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen een inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is.
- Groepsrisico (GR):
Cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting en een ongewoon voorval binnen de inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is.

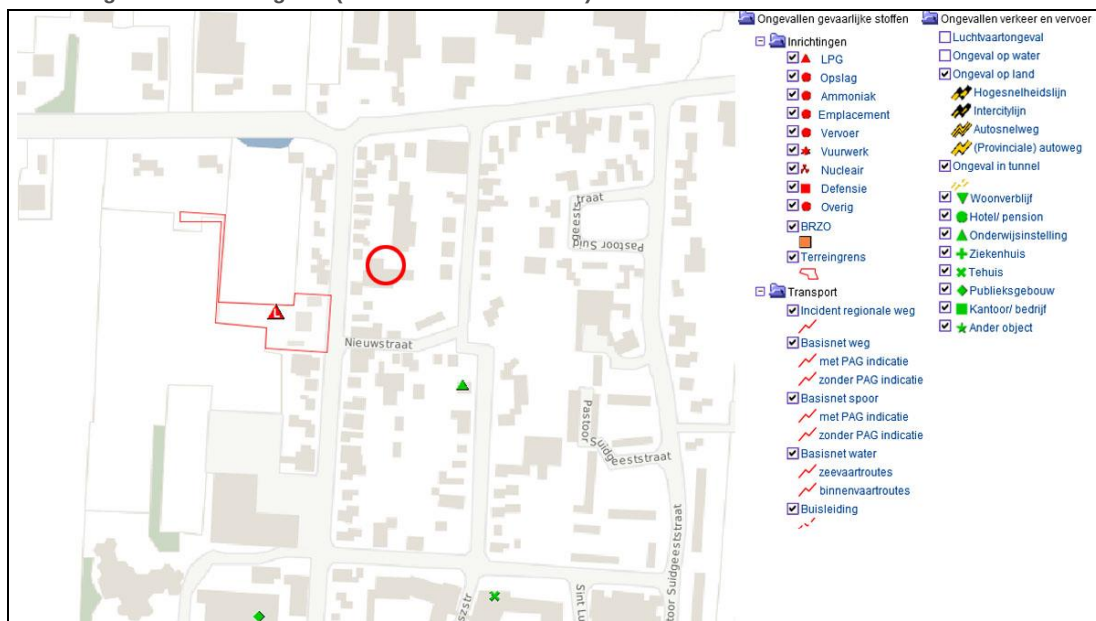
In het Bevi zijn de risiconormen wettelijk vastgelegd. Deze normen zijn niet effectgericht maar gebaseerd op een kansberekening. Voor bedrijven is de norm voor het Plaatsgebonden risico 10⁻⁶. Deze norm komt uitdrukking in een afstand: de PR-contour.

De risiconormen geven alleen de kans weer om als direct gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen te overlijden. Gezondheidsschade en de kans op verwonding of materiële schade zijn daarin niet meegenomen. Er is geen harde norm voor het groepsrisico vastgesteld. Er is voor gekozen om de norm voor het groepsrisico als oriëntatiewaarde te handhaven, zij het met een nadrukkelijke verantwoordingsplicht.

Volgens de risicokaart (afbeelding 5) is aan de Twijver 24 een benzineservicestation aanwezig, waar LPG wordt verkocht. Hier vindt onder andere de opslag van LPG plaats (de zogenoemde doorzet van LPG is ten hoogste 500 m³ per jaar). De risicovolle onderdelen van dit bedrijf zijn het LPG-vulpunt, -reservoir en de afleverinstallatie. Bij deze onderdelen is een risicozone voor

het plaatsgebonden risico (10^{-6}) van achtereenvolgens 25, 25 en 15 meter aanwezig. Het pand Twijver 15 ligt buiten die risicozone. Ook is hierbij een risicozone voor het groepsrisico (het zogenoemde invloedsgebied) van 150 meter aanwezig. Het pand ligt hier weliswaar binnen. Omdat echter in de huidige situatie ook al een (bedrijfs)woning in het pand is toegestaan, neemt het groepsrisico niet toe. Derhalve is voor wat dit aspect geen aanvullend onderzoek noodzakelijk.

Afbeelding 5: Externe veiligheid (bron www.risicokaart.nl).



Voor het overige zijn geen risicovolle inrichtingen in de omgeving van het perceel aanwezig. Evenmin is er sprake van routes en/of buisleidingen voor gevaarlijke stoffen. Onderzoek externe veiligheid is derhalve niet noodzakelijk.

4.6. Flora en fauna

Per 1 januari 2017 is de huidige Flora- en faunawet samen met de Boswet en Natuurbeschermingswet vervangen door de Wet natuurbescherming (Wnb). Onder de Wet natuurbescherming vervallen de voormalige tabellen 1, 2 en 3 (Flora- en faunawet) waarin de beschermde soorten zijn opgenomen. Tevens zijn er circa 200 soorten niet langer beschermd en worden enkele bedreigde soorten toegevoegd. De soortenbescherming binnen de Wet natuurbescherming is opgedeeld in de volgende beschermingsregimes: Vogelrichtlijnsoorten, Habitatrichtlijnsoorten en andere soorten. Voor alle beschermde soorten geldt een ontheffingsplicht. Het bevoegd gezag (de provincie) kunnen voor de soorten die zijn opgenomen in het 'beschermingsregime andere soorten' vrijstellingsbesluit nemen en hierin onderscheid maken tussen meer en minder strikt beschermde soorten.

Het plangebied ligt niet in of naast een Natura 2000-gebied of een beschermd Natuurmonument. Het gebied maakt ook geen onderdeel uit van de Ecologische Hoofdstructuur. De wettelijke gebiedsbescherming vormt geen belemmering voor de realisatie van het plan. Er is uitsluitend sprake van functiewijziging, waarbij het pand eventueel inpandig zou kunnen worden verbouwd. De planontwikkeling heeft daarmee vooralsnog geen invloed op de soortenbescherming. Derhalve is geen quick scan flora en fauna noodzakelijk. Bij een eventuele inpandige verbouwing (vergunningsvrij danwel vergunningsplichtig) wordt geadviseerd wel een quickscan natuur uit te voeren.

4.7. Archeologie

In de Erfgoedwet die op 1 juli 2016 in werking is getreden zijn de uitgangspunten van het Verdrag van Malta binnen de Nederlandse wetgeving geïmplementeerd. De wet regelt de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem, de inpassing ervan in de ruimtelijke ontwikkeling en de financiering van opgravingen: "de veroorzaker betaalt". Om dit te kunnen onderbouwen dient de gemeente er voor te zorgen dat de archeologische waarden en verwachtingen binnen het gemeentelijk grondgebied bekend zijn.

Het plangebied heeft in het vigerende bestemmingsplan Drechterland-Zuid de dubbelbestemming "Waarde - Archeologie – 3". Op grond van deze dubbelbestemming is archeologisch onderzoek noodzakelijk bij bodemingrepen die de ondergrens van 500 m² en 40 cm overschrijden. Het perceel is kleiner dan 500 m². Bovendien vinden er, omdat er sprake is van een functiewijziging, geen bodemingrepen plaats. Derhalve is geen archeologisch onderzoek nodig voor de functiewijziging.

4.8. Bedrijven en milieuzonering

In planologische procedures waarin de vestiging van woningen in de nabijheid van bedrijven mogelijk wordt gemaakt, moet rekening worden gehouden met ruimtelijk relevante milieuhygiënische aspecten van die bedrijven. In het bestemmingsplan staat het begrip 'een goede ruimtelijke ordening' centraal. Ook het milieubeleid beoogt handhaving en bevordering van een goede kwaliteit van het leefmilieu. Om dit te realiseren wordt het begrip milieuzonering gehanteerd. Milieuzonering zorgt voor voldoende afstand tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en milieugevoelige functies (zoals woningen) in ruimtelijke plannen en heeft twee doelen:

- het 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 onder aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen: 'zware' bedrijven zullen verder van gevoelige bestemmingen worden gesitueerd dan 'lichte' bedrijven.

Milieuzonering heeft met name betrekking op milieuaspecten die een ruimtelijke dimensie hebben, te weten geur, stof, geluid en gevaar. Een belangrijk hulpmiddel om hiermee rekening te houden is de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering', die voor het eerst in 1986 verscheen en voor het laatst in 2009 geactualiseerd. In deze brochure is een omvangrijke lijst van bedrij-

ven opgenomen, waarin per bedrijf voor een aantal aspecten de mate van ruimtelijk relevante hinderlijkheid is weergegeven. Voor dit bestemmingsplan zijn de richtafstandenlijst en omgevingstypen belangrijkste bouwstenen van milieuzonering:

- richtafstandenlijst

In de richtafstandenlijst zijn bedrijven op grond van hun potentiële milieubelasting ingedeeld in zes categorieën. De categorie 1 staat voor de laagste potentiële milieubelastingen en de categorie 6 staat voor de hoogste potentiële milieubelasting. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie en daarmee ook voor de uiteindelijke richtafstand. De richtafstandenlijst gaat uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet zullen worden uitgeoefend, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting, in plaats van de richtafstanden. Bij activiteiten met ruimtelijk duidelijk te onderscheiden deelactiviteiten (zoals productie, opslag, kantoren, parkeerterreinen) kunnen deze deelactiviteiten desgewenst als afzonderlijk te zoneren activiteiten worden beschouwd, bijvoorbeeld bij ligging van de activiteit binnen zones met een verschillende milieucategorie.

- omgevingstype

Hoe gevoelig een gebied is voor milieubelastende activiteiten, is onder meer afhankelijk van het omgevingstype. De richtafstanden van de richtafstandenlijst gelden ten opzichte van het omgevingstype rustige woonwijk. Een rustige woonwijk is ingericht volgens het principe van de functiescheiding: afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies voor; langs de randen is weinig verstoring door verkeer. Wanneer sprake is van het omgevingstype gemengd gebied kunnen de richtafstanden tussen milieubelastende functies en richtafstanden met één afstandsstap verlaagd worden, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat.

Afbeelding 6: Omgevingstype.

Milieucategorie	Richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied	Richtafstand tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 meter	0 meter
2	30 meter	10 meter
3.1	50 meter	30 meter
3.2	100 meter	50 meter
4.1	200 meter	100 meter
4.2	300 meter	200 meter

Het uitgangspunt van de VNG handreiking is dat de gemeente deze gemotiveerd toepast. Het is een hulpmiddel, maar het legt niet vast wat wel en wat niet is toegestaan. Een gemeente dient zelf zorgvuldig af te wegen, te bepalen en te motiveren welke functies en activiteiten zij in een bepaald gebied toelaatbaar acht en welke Staat van Bedrijfsactiviteiten zal worden toegepast, zodat maatwerk en flexibiliteit voor een plangebied ontstaat.

Situatie plangebied

Op het perceel Twijver 24 is een benzineservicestation aanwezig. Dit is een bedrijfsactiviteit die behoort tot milieucategorie 4.1 en een richtafstand heeft van 200 meter. De grootte van deze

richtafstand is uitsluitend gebaseerd op het aspect gevaar. Voor de overige aspecten geldt een richtafstand van 30 meter. In paragraaf 4.5 is aangetoond dat er vanuit het aspect externe veiligheid geen belemmeringen zijn voor de functiewijziging. Het benzineservicepunt vormt daarmee geen belemmering voor de functiewijziging.

Daarnaast zijn bedrijven toegestaan die behoren tot de categorieën 1 en 2 van Staat van bedrijfsactiviteiten. Hiervoor geldt een richtafstand van 30 meter. De daadwerkelijke afstand vanaf de rand van de bedrijfsbestemming tot de woning bedraagt ruim 27 meter. Gelet op het feit dat de afstand tussen de woning en het bedrijf korter is dan de aangegeven richtafstand, zou de bouw van een nieuwe woning niet zonder meer mogelijk zijn. Door gemotiveerde toepassing van en rekening houdend met de handreiking is het mogelijk de bestaande bedrijfswoning op deze locatie planologisch om te zetten in een 'normale' woning ten opzichte van de bestaande bedrijfsactiviteiten toe te laten.

De woning levert bovendien geen belemmeringen op voor eventuele uitbreidingsmogelijkheden van het bedrijf omdat er al andere woningen zijn die dichterbij het bedrijf zijn gesitueerd, zoals de woning aan de Twijver 17. Deze woningen is bepalend voor de uitbreidingsmogelijkheden van het bedrijf. Voor deze woningen staat het woon- en leefklimaat niet ter discussie. Derhalve kan geconcludeerd worden dat er ook voor de woning in het onderhavig plangebied geen sprake is van een onaanvaardbaar woon- en leefklimaat door de aanwezigheid van het bedrijf.

Conclusie

Uit het oogpunt van milieuzonering zijn er daarom geen belemmeringen voor de functiewijziging.

4.9. Vormvrije MER-beoordeling

Sinds kort zijn er veranderingen opgetreden in de wettelijke bepalingen met betrekking tot milieueffectrapportages (Besluit m.e.r.). Voorheen kon worden volstaan met de conclusie dat de omvang van de activiteit onder de drempelwaarde voor m.e.r.(-beoordeling) lag en dus geen m.e.r.(-beoordeling) noodzakelijk was, onder de nu geldende regeling dient er een motivering te worden gegeven.

De consequentie van de nieuwe regeling is dat in elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteiten die voorkomen op de D-lijst aandacht moet worden besteed aan m.e.r. De voorgenomen realisatie is een activiteit die beantwoordt aan de omschrijving van categorie D 11.2 van onderdeel D van de bijlage bij het Besluit m.e.r., te weten: de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject. Het komt er op neer dat voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die beneden de drempelwaarden vallen uit de D-lijst, een toets moet worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets, die dus een nieuw element is in de m.e.r.-regelgeving, wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd. Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

- belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen m.e.r.-beoordeling) noodzakelijk;
- belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet een m.e.r.-beoordeling plaatsvinden of er kan direct worden gekozen voor m.e.r.

De toetsing in het kader van de vormvrije m.e.r.-beoordeling dient te geschieden aan de hand van de selectiecriteria in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling, te weten: de kenmerken van het project; de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële effecten.

De in dit hoofdstuk beschreven onderzoeksresultaten voldoen niet alleen aan de onderzoeksverplichting van het Besluit ruimtelijke ordening, maar kunnen ook worden opgevat als de vormvrije m.e.r.-beoordeling. Gelet op alle kenmerken van het project ten opzichte van de referentiesituatie en de uitkomsten van de daarbij verrichte onderzoeken, kan worden uitgesloten dat het verschil tussen de milieueffecten van het nieuwe plan en de milieueffecten van de referentiesituatie belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kan hebben.

Daarbij kan worden geconcludeerd dat belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten en dat er geen m.e.r. noodzakelijk is.

5. Juridische planbeschrijving

5.1. Algemeen

Vanaf 1 januari 2010 is het toepassen van de digitale standaarden verplicht. Vanaf 1 juli 2013 dient hiervoor het rapport Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP-2012) te worden toegepast. Deze standaard is voor het onderhavige wijzigingsplan toegepast.

Dit wijzigingsplan bestaat uit een toelichting, regels en een verbeelding schaal 1:1.000.

5.2. Wijzigingsplan

Het digitale wijzigingsplan Twijver 15 is de verzameling geometrisch bepaalde planobjecten dat is vervat in een GML-bestand (NL.IMRO.0498.WPTwijver15-VG01) met bijbehorende regels. Dit wijzigingsplan is via elektronische weg uitwisselbaar en raadpleegbaar. Het geeft de bestemming en de bebouwingsmogelijkheden van de gronden aan.

Regels

In artikel 1 is een aantal begrippen opgenomen, zodat duidelijk wordt wat onder het bestemmingsplan "Drechterland-Zuid" en het wijzigingsplan "Twijver 15" wordt verstaan.

In artikel 2 is de verhouding tussen het bestemmingsplan "Drechterland-Zuid" en het wijzigingsplan "Twijver 15" vastgelegd. De regels behorende bij het bestemmingsplan "Drechterland-Zuid" zijn onverminderd van toepassing voor dit wijzigingsplan.

In de regels van het wijzigingsplan is voorts een aantal algemene regels opgenomen. Er is een eigen antidubbeltelbepaling (artikel 3) opgenomen en eigen overgangsrecht (artikel 4). Het opnemen van deze bepalingen is volgens het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) voor elk plan verplicht, dus ook voor een wijzigingsplan. Het wijzigingsplan is van later datum dan het bestemmingsplan, waardoor niet teruggevallen kan worden op de soortgelijke bepalingen uit dat plan. De citeertitel staat tenslotte in artikel 5.

5.3. Wijzigingsregels bestemmingsplan

Burgemeester en wethouders kunnen de wijzigingsbevoegdheid uitsluitend toepassen indien wordt voldaan aan de wijzigingsregels zoals die zijn opgenomen in artikel 23, lid 23.3 van het bestemmingsplan:

- a. na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid de regels van artikel 30 en 38 of 39 van overeenkomstige toepassing zijn. *De bestemmingen Tuin -1 en Wonen - Lint 1 zijn van toepassing. Op stedenbouwkundige gronden heeft het de voorkeur dat bebouwing langs de Twijver bestaat uit één bouwlaag met een kap. Het gedeelte van het gebouw dat reeds een grotere goothoogte heeft dan de 3,5 meter valt daardoor onder het overgangsrecht maar mag worden gehandhaafd;*
- b. de bedrijfsactiviteiten ter plaatse zijn beëindigd. *De bedrijfsactiviteiten van het verzekeringskantoor zijn enkele jaren geleden beëindigd;*

- c. er geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt. *Uit paragraaf 4.8 van deze toelichting blijkt dat omliggende bedrijven niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;*
- d. de woonfunctie ondergebracht wordt in de voormalige bedrijfswoning, dan wel een aanwezig voormalig boerderijpand. *In de huidige situatie mag het volledige pand als bedrijfswoning worden gebruikt. In dit wijzigingsplan mag dat pand als woning worden gebruikt;*
- e. een aanwezig voormalig boerderijpand of andere beeldbepalende bouwvorm als landschap-pelijk waardevolle verschijningsvorm worden gehandhaafd. *Er is in het onderhavige geval geen sprake van een voormalig boerderijpand of andere beeldbepalende bouwvorm. Deze bepaling is derhalve niet relevant voor het onderhavige wijzigingsplan;*
- f. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de woonsituatie en de ge-bruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden. *Uit hoofdstuk 4 van deze toelichting blijkt dat geen afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de woonsituatie en de gebruiks-mogelijkheden van de aangrenzende gronden.*

6. Uitvoerbaarheid

6.1. Economische uitvoerbaarheid

Conform artikel 6.12. lid 1 Wro dient de gemeenteraad een exploitatieplan vast te stellen voor gronden waarop een bouwplan gerealiseerd wordt. Volgens artikel 6.2.1. van het Bro wordt hier in ieder geval de bouw van één of meerdere hoofdgebouwen onder verstaan. Er is in dit geval uitsluitend sprake van een functiewijziging. Derhalve is geen exploitatieplan noodzakelijk.

Het plan wordt gerealiseerd door een particuliere initiatiefnemer. Uit de (globale) exploitatieberekeningen blijkt dat het onderhavige wijzigingsplan financieel uitvoerbaar is. De Gemeente Drechterland zal een planschadeovereenkomst sluiten met deze initiatiefnemer. In deze planschadeovereenkomst heeft de Gemeente Drechterland het het afwentelen van eventuele planschadeclaims op de initiatiefnemer geregeld.

6.2. Vooroverleg

In het kader van het vooroverleg op grond van artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening is het ontwerp wijzigingsplan naar diverse instanties verzonden. In dat kader hebben de Gasunie en het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier per e-mail aangegeven geen opmerkingen te hebben.

De Veiligheidsregio Noord-Holland Noord constateert dat het plangebied is in het invloedsgebied van het LPG tankstation aan de Twijver 24 in Venhuizen ligt. De veiligheidsregio heeft daarom ten behoeve van de besluitvorming, in het kader van externe veiligheid, een advies verstrekt om inzicht te geven in het gevaar en de mogelijkheden voor de hulpverlening. In dit advies wordt geconstateerd dat de hulpverlening in staat is gedurende het eerste uur van de ramp de bestrijding in te zetten en de gewonden af te voeren naar de 4 regionale ziekenhuizen (Noordwest Ziekenhuisgroep locatie Alkmaar, Noordwest ziekenhuisgroep locatie Den Helder, Westfries Gasthuis in Hoorn en het Rode Kruisziekenhuis in Beverwijk). Geadviseerd wordt:

- het groepsrisico als gevolg van de geplande ontwikkeling te verantwoorden;
- ten aanzien van zelfredzaamheid de bevolking te alarmeren via NL-Alert;
- de bevindingen te vertalen naar het bestemmingsplan en mee te wegen bij de groepsrisico-verantwoording.

In paragraaf 4.5 van deze toelichting is al aangegeven dat in de huidige situatie ook al een (bedrijfs)woning in het pand is toegestaan. Het groepsrisico neemt daardoor niet toe.

De Regionale Uitvoeringsdienst Noord-Holland Noord wijst er in zijn reactie op dat er bij een (interne) verbouwing van het pand in het kader van de soortenbescherming onderzocht moet worden of er schade optreedt voor beschermde soorten. De toelichting is aangevuld waarbij is aangegeven dat de initiatiefnemer zich dient te houden aan de Wet natuurbescherming en dat deze bij een eventuele inpandige verbouwing (vergunningsvrij danwel vergunningsplichtig) wordt geadviseerd een quickscan natuur uit te voeren.

6.3. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het ontwerpwijzigingsplan Twijver 15 geeft vanaf 10 mei 2018 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn belanghebbenden in de gelegenheid gesteld om zienswijzen kenbaar te maken. Daarvan is geen gebruik gemaakt.