

Tolkerdijk 21, Haringhuizen en Blockhuijsenlaan 3, Zijdewind

Wijzigingsplan



opsteller	R. Dekker, DNS Planvorming BV
projectnummer	19213
status	vastgesteld
datum	7 november 2019
IMRO-code	NL.IMRO.1911.BPBG2010wp02-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 Huidige situatie	7
2.2 Toekomstige situatie	8
3 Beleid	9
3.1 Inleiding.....	9
3.2 Rijksbeleid.....	9
3.2.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR).....	9
3.2.2 Besluit ruimtelijke ordening (Bro).....	9
3.3 Provinciaal beleid	10
3.3.1 Omgevingsvisie Noord-Holland 2050 en Provinciale ruimtelijke verordening	10
3.4 Gemeentelijk beleid	10
3.4.1 Omgevingsvisie gemeente Hollands Kroon.....	10
3.5 Conclusie beleidskader	11
4 Milieu- en omgevingsaspecten	12
4.1 Cultuurhistorie en archeologie	12
4.2 Bodemkwaliteit	12
4.3 Water.....	13
4.4 Natuur	13
4.5 Bedrijven en Milieuzonering.....	14
4.6 Verkeer en parkeren	14
4.7 Geluid.....	14
4.8 Luchtkwaliteit.....	15
4.9 Externe veiligheid.....	15
4.10 M.e.r.-beoordeling.....	16
4.11 Conclusie milieu- en omgevingsaspecten	16
5 Juridische planbeschrijving	17
5.1 Algemeen.....	17
5.2 Verbeelding	17
5.3 Planregels	17
6 Financiële uitvoerbaarheid.....	19
7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	20
7.1 Resultaten vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro.....	20
7.2 Procedure.....	20

TOELICHTING

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Naar aanleiding van de bedrijfsbeëindiging van de firma Gebroeders J. en N. Bakker is het voornemen om de agrarische bestemming van de percelen Tolkerdijk 21 te Haringhuizen en Blockhuijsenlaan 3 te Zijdewind te wijzigen naar een woonbestemming. Op grond van de woonbestemming kunnen de bewoners de voormalige bedrijfswoningen blijven bewonen. Daarnaast wordt voor de locatie Tolkerdijk 21 de mogelijkheid gecreëerd om in de toekomst de verouderde woning te slopen en een nieuwe woning op te richten.

Binnen de geldende agrarische bestemming is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarmee de bestemming kan worden gewijzigd naar 'Wonen'. 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.

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

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied aan de Tolkerdijk betreft een deel van het perceel aan de Tolkerdijk 21 te Haringhuizen, kadastraal bekend als Niedorp, sectie I, nummer 12. De locatie ligt tussen de provinciale weg N241 aan de oostzijde en de spoorlijn Alkmaar-Schagen aan de westzijde. Binnen het plangebied zijn de huidige opstallen opgenomen.



Afbeelding 1.1: luchtfoto's met ligging plangebied Tolkerdijk 21 (bron: Google Maps)



Afbeelding 1.2: luchtfoto's met ligging plangebied Blockhuijsenlaan 3 (bron: Google Maps)

1.3 Geldend bestemmingsplan

Voor het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Buitengebied voormalige gemeente Niedorp'. In dit bestemmingsplan hebben de percelen de bestemming 'Agrarisch met waarden'. Tevens geldt de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3' ter bescherming van mogelijk aanwezige archeologische waarden.

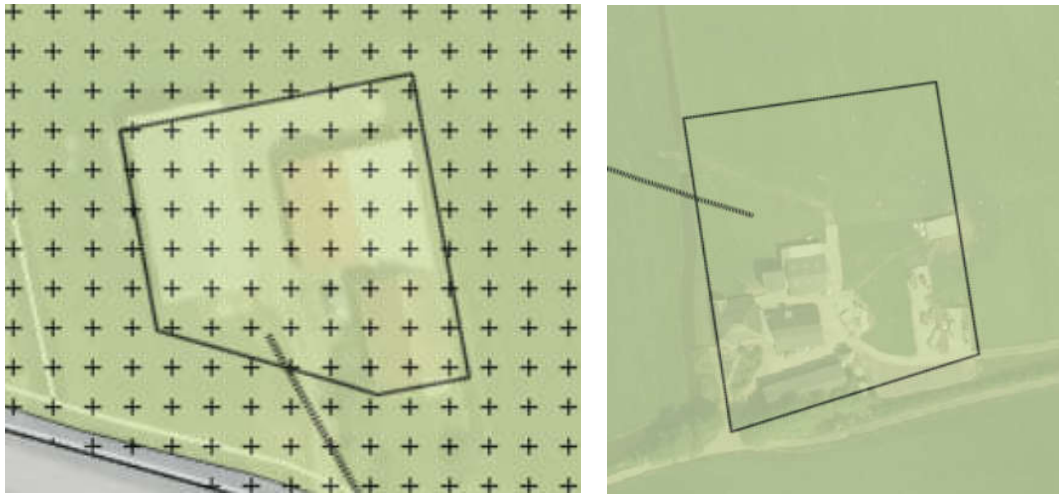
Binnen de agrarische bestemming is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarmee de bestemming onder voorwaarden kan worden gewijzigd naar 'Wonen'. Het betreft de volgende voorwaarden:

- de wijziging mag uitsluitend betrekking hebben op de voormalige agrarische bebouwing met bijbehorende erven;
- de wijziging mag uitsluitend plaatsvinden bij een volledige beëindiging van de agrarische bedrijfsactiviteiten ter plekke;
- er ten hoogste 1 woning is toegestaan, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding "specifieke bouwaanduiding – stolp" er in de stolpboerderij 2 woningen zijn toegestaan;
- de wijziging geen betrekking kan hebben op de gronden ter plaatse van de aanduiding "bedrijfswoning uitgesloten";
- voor het overige na toepassing van de wijziging de bestemmingsregels van de bestemming 'Wonen' (artikel 17) 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 van derden;
- de verkeersveiligheid.

In dit wijzigingsplan is aangetoond dat aan bovenstaande voorwaarden, voorzover relevant, wordt voldaan.



Afbeelding 1.3: Uitsneden bestemmingsplan 'Buitengebied voormalige gemeente Niedorp' (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

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.

2 Het project

2.1 Huidige situatie

De bedrijfsvoering van de firma Gebroeders J. en N. Bakker vond vanaf twee locaties plaats. De locatie aan de Blockhuijsenlaan 3 te Zijdewind vormde hierbij de hoofdlocatie. Op de locatie aan de Tolkerdijk 21 is een tweede bedrijfswoning aanwezig met aangebouwde bijgebouwen, een vrijstaande schuur en tuingrond..

Het buurtschap Tolke ligt ten zuiden van Schagen. De vier kilometer lange Tolkerdijk begint op de kruising met de Valkkogerdijk/Oudedijk bij Valkkoog en eindigt op de kruising met de Provincialeweg N241. De dijk wordt doorsneden door de N245 en de spoorlijn Alkmaar-Schagen. In de 13de eeuw deed de Tolkerdijk al dienst als een waterkering, bedoeld om de golven uit de Witsmeer tegen te houden. Op deze locatie werd tol geheven voor de scheepvaart. De naam is hier van afkomstig. De woning aan de Tolkerdijk 21 is in 1960 gebouwd. De vrijstaande schuur is enige tijd later gerealiseerd. De locatie ligt vrij in het open landschap. Aan de westzijde zijn op ruim 50 meter afstand twee burgerwoningen aanwezig. Aan de oostzijde is de afstand tot het meest nabijgelegen gebouw (een woning) circa 450 meter

Het buurtschap Blokhuisen ligt ten noorden van Zijdewind. De recent gereconstrueerde N241 loopt dwars door het buurtschap. Aan de Blockhuijsenlaan 3 is een Noord-Hollandse stolpboerderij aanwezig (bouwjaar 1896) met meerdere stallen en schuren die in de jaren '80 en '90 zijn gerealiseerd. De locatie ligt aan een doodlopende weg waaraan op meer dan 100 meter afstand nog twee woningen zijn gesitueerd. Deze woningen hebben beide een woonbestemming.



Afbeelding 2.1: Foto bestaande situatie Blockhuijsenlaan 3



Afbeelding 2.2: Foto bestaande situatie Tolkerdijk 21

2.2 Toekomstige situatie

Het onderhavige wijzigingsplan heeft betrekking op een gebruikswijziging van de percelen als gevolg van de bedrijfsbeëindiging. Door een bestemmingswijziging van 'Agrarisch met waarden' naar 'Wonen' kan het huidige gebruik worden voortgezet. In verband met de grootte van het bouwvlak aan de Blockhuijsenlaan behoudt een deel van deze gronden de agrarische bestemming (zonder bouwvlak).

De gronden die ten behoeve van de woning, bijgebouwen en tuin in gebruik zijn krijgen een woonbestemming. Voor Tolkerdijk 21 zijn de direct aangrenzende gronden aan de oostzijde meegenomen in het bestemmingsvlak. Hiermee wordt de mogelijkheid geschapen om in de toekomst ten oosten van de bestaande, verouderde woning een nieuwe woning te realiseren. Na realisatie zullen de bestaande woning en de aangebouwde bijgebouwen worden gesloopt. De vrijstaande schuur blijft gehandhaafd. Er wordt voldaan aan de voorwaarde uit de Provinciale Ruimtelijke Verordening waarin is bepaald dat een bestemmingsvlak met de bestemming Wonen maximaal 2.500 m² mag bedragen.

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. Dit geldt ook voor een wijzigingsplan.

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 woningbouw toegevoegd. De bouwmogelijkheden 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 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 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.

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 14 januari 2019 door Provinciale Staten vastgesteld en op 1 februari 2019 in werking getreden.

Betekenis voor het project

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 worden 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 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 omringende agrarische bedrijven en woningen (zie paragraaf 4.5). De bestemmingsvlakken met de bestemming Wonen zijn niet groter dan 2.500 m². De sloopverplichting geldt uitsluitend bij het oprichten van extra woningen. Daar is hier geen sprake van.

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 *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 naar wonen de hoeveelheid erfbebouwing 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).

Betekenis voor het project

Het initiatief is passend binnen de Omgevingsvisie.

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

De gemeenteraad heeft op 15 februari 2011 de Beleidsnota Cultuurhistorie 2011 en de bijbehorende Beleidskaart Archeologie vastgesteld. Op basis van deze beleidsnota hebben de gronden aan de Tolkerdijk een archeologische verwachting waarbij archeologisch onderzoek nodig is bij bodemingrepen dieper dan 40cm over een oppervlak groter dan 500m². Voor de gronden aan de Blockhuijsenlaan geldt een verplichting voor het uitvoeren van archeologisch onderzoek bij plannen groter dan 10.000 m² en dieper dan 40 cm.

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.

Stolpen behoren tot het cultureel erfgoed van Noord-Holland. 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 van stolpen kan bijdragen aan het behoud van stolpen. Met het onderhavige initiatief tot dubbele bewoning van een stolp wordt hier invulling aan gegeven.

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 aan dat de gronden voldoende onderzocht danwel gesaneerd zijn.

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 het plan is advies¹ aangevraagd bij het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK) in het kader van de watertoets via www.dewatertoets.nl. Hierbij is door HHNK aangegeven dat voor het plan geen waterschapsbelang aanwezig is. Hiermee is bepaald dat het plan geen invloed heeft op de waterhuishouding en/of de afvalwaterketen. Verder overleg met Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier is niet nodig. Het hoogheemraadschap geeft een positief wateradvies.

Geconcludeerd kan worden dat er vanuit het oogpunt van water geen belemmeringen zijn voor het initiatief.

4.4 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.

Soortenbescherming

De huidige bebouwing blijft gehandhaafd en er vinden ruimtelijk geen aanpassingen plaats op het perceel. 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. Bij mogelijke sloop van bebouwing in de toekomst zal in het kader van de Wet natuurbescherming natuuronderzoek moeten worden uitgevoerd. De initiatiefnemers zijn hiervan op de hoogte.

¹ Advies Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier, 14 januari 2019

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 woningen en bedrijven met betrekking tot de aanvaardbaarheid van een plan vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening.

Er zijn geen functies in de omgeving aanwezig die voor hinder kunnen zorgen in het plangebied. Er zijn geen bedrijven aanwezig in de directe omgeving van het plangebied. Aan de westzijde, op circa 50 meter van het plangebied aan de Tolkedijk 21, is een voormalig agrarisch bedrijf aanwezig. Dit perceel heeft echter een woonbestemming. De achterliggende gronden zijn in gebruik als weidegrond.

In de nabijheid van Blockhuijsenlaan 3 zijn geen bedrijven aanwezig die hinder zouden kunnen veroorzaken in het plangebied. De hoogspanningsverbinding is op ruim 220 meter van de stolpwoning aanwezig. Dit levert geen belemmeringen op voor de woonfunctie.

Voor beide locaties geldt dat op aangrenzende gronden geen sprake is van toepassing van bestrijdingsmiddelen op basis waarvan gezondheidsrisico's zijn te verwachten voor de bewoners van de woningen.

Tevens worden bedrijven in de omgeving niet in de bedrijfsvoering beperkt als gevolg van de gebruikswijziging. Wonen is namelijk al toegestaan in de huidige bedrijfswoning. Vanuit het oogpunt van milieuzonering zijn er daarom geen belemmeringen voor de uitvoerbaarheid van het plan.

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

De gebruikswijziging zal niet leiden tot relevante effecten op het gebied van verkeer en parkeren. Er zijn momenteel al bedrijfswoningen aanwezig. Het wegbestemmen van de agrarische gebruiksmogelijkheden zal eerder een afname in verkeer tot gevolg hebben.

Op eigen terrein is voldoende ruimte voor 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 Wet Luchtkwaliteit maakt onderscheid 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 voormalige ministerie van VROM heeft de definitie van 'in betekende mate' vastgelegd in het Besluit NIBM. Projecten die de concentratie CO₂ of fijn stof met meer dan 3% van de grenswaarde verhogen, dragen in betekende mate bij aan de luchtvervuiling.

Betekenis voor het project

De bestemmingswijziging leidt niet tot extra verkeersgeneratie. Het aspect luchtkwaliteit vormt 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. Beide locaties bevinden zich niet binnen het invloedsgebied van transportleidingen met gevaarlijke stoffen en risicovolle inrichtingen. Met het plan worden geen nieuwe risicovolle activiteiten geïntroduceerd. De locatie Boshuysenlaan 3 te Zijdewind is gelegen binnen het invloedsgebied van een transportroute voor gevaarlijke stoffen over de weg (N241). Over de N241 worden gevaarlijke stoffen getransporteerd. Voor de N241 zijn geen telgegevens bekend. Op basis van telgegevens van omringende wegen/wegvakken en risicobronnen in de omgeving kan worden verondersteld dat over de N241 transport plaatsvindt van vloeibare brandstoffen (stofcategorie LF1 en LF2) en LPG/propana (stofcategorie GF3). Maatgevend voor het groepsrisico en de omvang van het invloedsgebied is het aantal GF3 transporten (omvang invloedsgebied 355 meter). De betreffende woning aan de Boshuysenlaan 3 te Zijdewind is gelegen binnen het invloedsgebied van de N241.

De betreffende woning bevindt zich op ongeveer 183 meter van het hart van de N241. Overeenkomstig artikel 8 van het Bevt moeten situaties binnen 200 meter van de weg worden beschouwd ten aanzien van het groepsrisico. De wijziging betreft de functiewijziging van bedrijfs-woning naar woning. De voorgenomen wijziging heeft hierdoor geen effect op de persoon-dichtheid in het plangebied en daarmee niet op de hoogte van het groepsrisico langs de N241. Het groepsrisico zal gezien het beperkte aantal transporten en de omgevingssituatie in de bestaande en nieuwe situatie lager zijn dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde. Een verdere verantwoording van het groepsrisico en een advies van de Veiligheidsregio Noord-Holland Noord kan hierdoor achterwege blijven.

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering 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 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 voormalige gemeente Niedorp' bepaald dat een agrarische bestemming kan worden gewijzigd in een woonbestemming. Met het voorliggende wijzigingsplan wordt gebruik gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid ten behoeve van een bestemmingswijziging naar 'Wonen'.

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 voormalige gemeente Niedorp'. 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 voormalige gemeente Niedorp'. 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 wijzigingsplan komen de volgende bestemmingen voor:

- Agrarisch
- 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 voormalige gemeente Niedorp.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

- Artikel 2: Agrarisch met waarden

Voor de als 'Agrarisch met waarden' bestemde gronden blijven de gebruiksregels gelden die reeds van toepassing zijn op basis van de huidige bestemming. Omdat het bouwvlak wordt verwijderd mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouw zijnde worden gebouwd. woning toegestaan met een maximale goot- en bouwhoogte van 3,5 respectievelijk 9 meter.

- Artikel 3: Wonen

De als 'Wonen' bestemde gronden zijn aangewezen voor wonen, al dan niet in combinatie met aan-huis-verbonden beroepen en bedrijven, het hobbymatig gebruik voor bed & breakfast en het hobbymatig houden van vee. Tevens zijn bij deze bestemming behorende groenvoorzieningen, openbare nutsvoorzieningen, voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, verkeers- en verblijfsvoorzieningen en waterlopen en -partijen toegestaan. Er is ter plaatse één woning toegestaan met een maximale goot- en bouwhoogte van 3,5 respectievelijk 9 meter.

- Artikel 4: Waarde – Archeologie 3

De gronden met de bestemming Waarde – Archeologie 3 zijn mede bestemd voor het behoud van aanwezige archeologische waarden. Voor het realiseren van bouwwerken of werkzaamheden die de ondergrond verstoren en dieper gaan dan 40 cm onder maaiveld bij een oppervlak van meer dan 500 m² is nader archeologisch onderzoek nodig.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 5: Van toepassing zijnde bepalingen uit het bestemmingsplan 'Buitengebied voormalige gemeente Niedorp'

In dit artikel is opgenomen welke artikelen uit het moederplan, bestemmingsplan 'Buitengebied voormalige gemeente Niedorp', van toepassing zijn en blijven op dit wijzigingsplan.

- 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 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. In dit kader is het plan reeds afgestemd met het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK).

7.2 Procedure

Het ontwerp wijzigingsplan is op grond van artikel 3.9a van de Wet ruimtelijke ordening vanaf 5 september 2019 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.