



Wijzigingsplan Groetweg 7 Middenmeer

Gemeente Hollands Kroon

Toelichting

19 december 2017

Planstatus: Vastgesteld

Wijzigingsplan Groetweg 7 Middenmeer

Gemeente Hollands Kroon

19 december 2017

Planstatus: Vastgesteld

Inhoud:

Toelichting + bijlagen

Regels

Verbeelding

Toelichting

Inhoud:

Inleiding.....	5
2. Analyse van het plangebied	6
2.1 Ligging plangebied.....	6
2.2 Karakter van de omgeving.....	6
3. Planbeschrijving.....	8
3.1 Bestaande situatie	8
3.2 Toekomstig plan	8
3.3 Verkeer en Parkeren.....	9
3.4 Groen.....	9
4. Beleid.....	10
4.1 Rijksbeleid.....	10
4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)	10
4.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)	10
4.2 Provinciaal beleid	10
4.2.1 Structuurvisie Noord-Holland 2040.....	10
4.2.2 Provinciale Ruimtelijke Verordening.....	11
4.3 Gemeentelijk beleid	12
4.3.1 Omgevingsvisie ‘Ruimte voor elkaar’	12
4.3.1 Bestemmingsplan Buitengebied.....	13
5. Milieu- en omgevingsaspecten.....	16
5.1 Algemeen.....	16
5.2 Milieuzonering.....	16
5.3 Bodem, geluid, luchtverontreiniging.....	16
5.4 Externe veiligheid	16
5.5 Flora en Fauna	19
5.6 Water.....	19
5.6.1 Verharding en compenserende maatregelen	20
5.6.2 Waterkwaliteit.....	20
5.7 Cultuurhistorie.....	20

5.8	Archeologie.....	21
5.9	Duurzaamheid	21
5.10	Belemmeringen	22
6.	Juridische aspecten	23
6.1	Doelstelling.....	23
6.2	Relatie met het geldende bestemmingsplan	23
6.3	Planopzet.....	23
6.3.1.	Bestemmingsregels	23
7.	Uitvoerbaarheid	25
7.1	Economische uitvoerbaarheid.....	25
7.2	Planschade.....	25
7.3	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	25

Bijlagen:

Bijlage 1:	Tabel “Vernieuwend ondernemen”
Bijlage 2:	Kwantitatieve berekening groepsrisico
Bijlage 3:	Watertoets

Inleiding

Aan de Groetweg 7 in Middenmeer is een voormalig agrarisch bedrijf gevestigd in een Wieringermeerboerderij. De eigenaar is voornemens het perceel te verkopen en de beoogde nieuwe eigenaren zullen hier geen agrarisch bedrijf voortzetten. Het plan is om de bestemming van het perceel te wijzigen naar wonen. Hierdoor wordt het voor de kopers mogelijk om woonachtig te zijn op het perceel overeenkomstig de voorwaarden in het bestemmingsplan.

Daarnaast zal in de voormalige bedrijfswoning met schuur (Wieringermeerboerderij) een zorgboerderij worden gevestigd. Er is vanuit instanties en ouders een grote vraag naar nieuwe plekken om woongroepen te creëren. De woonboerderij bevindt zich buiten Middenmeer op een landelijke plek, zodat de druk van de maatschappij op afstand is. Het hoofddoel is om mensen met een verstandelijke beperking en/of psychiatrische aandoening, met in het bijzonder mensen met het 22Q11-syndroom, weer zin in het leven te geven. Dit kan door het aanbieden van een veilige beschermde woonomgeving waarbij kwaliteit, sfeer en vertrouwen voorop staan. De bewoners krijgen groepsbegeleiding, dagbesteding ter vervanging van werk, individuele begeleiding, persoonlijke verzorging en vervoer.

Dit alles kan worden gerealiseerd door een woonboerderij te betrekken in een natuurrijke omgeving, welke plaats biedt aan minimaal 5 bewoners, uitgroeiend naar 9 bewoners. De kracht is de kleinschaligheid en de unieke familie setting in plaats van instelling setting, doordat het ondernemersgezin ook op het bedrijf woont.

Om dit initiatief mogelijk te maken wordt aan het perceel de functieaanduiding 'Zorgboerderij' toegevoegd.

2. Analyse van het plangebied

2.1 Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Groetweg 7 in Middenmeer. Deze weg vormt niet alleen een verbinding tussen de dorpen Kolhorn en Aartswoud, maar is ook een belangrijke verbindingroute tussen de provinciale wegen N248, N242 en N239.



De ruimte rondom het voormalige agrarische bedrijf is voornamelijk in gebruik als grasland voor veeteelt en bouwland voor de teelt van akkerbouwproducten. De vruchtbare klei- en zavelgronden zijn zeer geschikt voor de teelt van verschillende soorten producten.

Aan de noordwestzijde van het plangebied is op een afstand van circa twee kilometer de dorpskern van Kolhorn gelegen.

2.2 Karakter van de omgeving

De planlocatie is gelegen in de Wieringermeerpolder. Dit is een vlak, agrarisch gebied, dat gekenmerkt wordt door een grote mate van openheid. Het enige reliëf in het landschap wordt gevormd door de dijk rondom de polder en de grote hoofdwaterlopen die de Wieringermeer doorkruisen.

De polder is slechts spaarzaam bebouwd en beplant. Alleen rondom de dorpen Wieringerwerf, Slootdorp, Middenmeer en Kreileroord is de bebouwing geconcentreerd, waarbij de grootste kern wordt gevormd door Wieringerwerf.

Aan de zuidoostzijde van de polder is de Agriport gelegen. Een gebied voor grootschalige glastuinbouw. Centraal in de Agriport is een bedrijventerrein aangelegd.

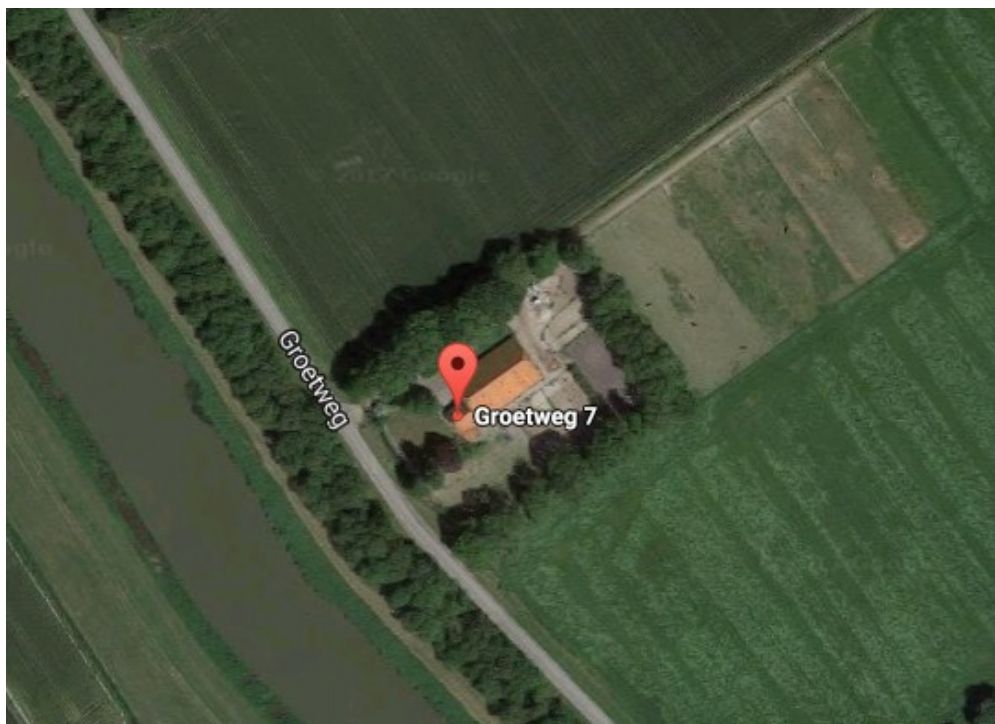
Langs diverse wegen in de polder zijn boomsingels aangeplant. Langs de Groetweg is aan één zijde een brede boomsingel aangebracht. Rondom de agrarische bouwpercelen zijn veelal ook windsingels aangebracht, maar voor de rest is de Wieringermeer een vlak en open gebied.

3. Planbeschrijving

3.1 Bestaande situatie

Op de locatie aan de Groetweg 7 is de voormalige bedrijfswoning met bijbehorende schuur (Wieringermeerboerderij) op 60 meter van de weg gelegen. Aan diverse zijden van de bedrijfsbebouwing is verharding aangebracht en het op het perceel is een paardenbak aanwezig.

Het bestaande bedrijfsgebouw wordt in de huidige situatie hobbymatig gebruikt voor het opslaan van goederen. In verband met de omvangrijke oppervlakte van het perceel is het noodzakelijk om diverse machines en materieel voor het onderhoud te kunnen stallen. Rondom het perceel is een brede windsingel aanwezig.



3.2 Toekomstig plan

Het hoofddoel is om mensen met een verstandelijke beperking en/of psychiatrische aandoening weer zin in het leven te geven. Dit kan door het aanbieden van een veilige beschermde woonomgeving waarbij kwaliteit, sfeer en vertrouwen voorop staan. De bewoners krijgen groepsbegeleiding, dagbesteding ter vervanging van werk, individuele begeleiding, persoonlijke verzorging en vervoer.

Elke bewoner zal een eigen privé zit/slaapkamer of appartement krijgen. De gezelschapsruimte en keukens zijn gezamenlijke ruimtes.

De dagbesteding bestaat niet alleen uit de algemene dagelijkse levensverrichtingen, maar ook uit het erfonderhoud, verzorging van kleine huisdieren en creatieve vaardigheden.

De kracht is de kleinschaligheid en de unieke familie setting in plaats van instelling setting, doordat het ondernemersgezin ook op het bedrijf woont.

3.3 Verkeer en Parkeren

Qua ontsluitingsfunctie behoort de Groetweg tot de secundaire linten in het buitengebied. Deze secundaire linten spelen een belangrijke rol voor het landbouw- en bestemmingsverkeer. De toegestane snelheid bedraagt hier 80 kilometer per uur.

Het aantal verkeersbewegingen van en naar de zorgboerderij zal gemiddeld 10 tot 15 per dag bedragen. Voor het vervoer van cliënten om bijvoorbeeld boodschappen te doen of een wandeling te maken, zal een bestelbus worden gebruikt. Het is ook mogelijk dat cliënten zelf van een auto gebruik maken. Het aantal verkeersbewegingen zal in vergelijking met het voormalige agrarische bedrijf niet toenemen.

De bestaande uitrit blijft gehandhaafd en levert vanuit het oogpunt van verkeersveiligheid of verkeersbelasting geen enkel probleem op. Het zicht op de weg is goed en de uitrit is voldoende breed.

Op het perceel aan de Groetweg worden in ieder geval 10 parkeerplaatsen gerealiseerd. Per kamer wordt een norm (CROW) van 0,7 parkeerplaats gehanteerd. Dit is inclusief eventuele bezoekers aan de zorgboerderij. Met een totaal van maximaal 8 kamers is dit ruim voldoende (5,6 parkeerplaatsen). De overige parkeerplaatsen zijn voor de eigenaren van het perceel en personeel.

Het perceel aan de Groetweg 7 is dusdanig groot dat het aantal parkeerplaatsen kan worden uitgebreid indien dit nodig is.

3.4 Groen

Binnen de Wieringermeer is in het algemeen weinig groen aanwezig. Langs de wegen in de polder zijn bomenrijen aangeplant en rondom de agrarische bouwpercelen zijn veelal windsingels aangebracht. Dit zorgt voor groene accenten in de polder. Aan één zijde van de Groetweg is een zeer brede boomsingel aanwezig.

4. Beleid

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en is de "kapstok" voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties. De Structuurvisie is op 13 maart 2012 in werking getreden.

Het Rijk stelt heldere ambities voor Nederland in 2040, die inspelen op de (inter)nationale ontwikkelingen die de ruimtelijke en mobiliteitsopgaven bepalen tot aan 2040. Het Rijk zet het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid in voor een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland.

Het Rijk formuleert drie hoofddoelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk economische structuur van Nederland;
- het verbeteren, in stand houden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuur-historische waarden behouden zijn.

Conclusie: Voor het plan heeft de SVIR geen directe consequenties.

4.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Op 30 december 2011 is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) in werking getreden. Bij het vaststellen van ruimtelijke plannen dient rekening te worden gehouden met het Barro, inclusief de wijzigingen.

Conclusie: De in het Barro opgenomen regelingen hebben geen consequenties voor het voorliggende wijzigingsplan.

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Structuurvisie Noord-Holland 2040

Op 21 juni 2012 is de Structuurvisie Noord-Holland 2040 vastgesteld door Provinciale Staten van Noord-Holland. Inmiddels zijn er diverse herzieningen vastgesteld, waarvan de laatste in 2015.

In de structuurvisie kiest de provincie ervoor om het bijzondere karakter van Noord-Holland te willen bewaken. Tegelijkertijd constateert de visie ontwikkelingen als globalisering, klimaatverandering en trends, zoals vergrijzing en krimp die een grote ruimtelijke impact hebben.

In de structuurvisie beschrijft de provincie hoe en op welke manier met deze ontwikkelingen en keuzes wordt omgegaan en hoe de provincie er in 2040 moet uitzien.

Het plan aan de Groetweg 7 bevindt zich binnen een gebied wat door de provincie wordt aangeduid als aandijkingenlandschap en een gebied voor grootschalige land- en tuinbouw. Tussen de Westfriesedijk en de Kromme Gouw zijn natuurgebieden gerealiseerd en langs het Waard- en Groetkanaal zijn verbindingzones gelegen die onderdeel uitmaken van het Natuurnetwerk Nederland (NNN). De provincie ziet binnen dit gebied vooral mogelijkheden voor:

- schaalvergroting, structuurverbetering en concurrerende productielandbouw, de bijbehorende be- en verwerking, handel en distributie en het uitplaatsen van groeiende bedrijven uit stedelijk of kwetsbaar gebied;
- voor bollenteelt en glastuinbouw worden clustergebieden aangewezen. Deze gebieden zorgen voor ruimtelijke clustering van bepaalde landbouwsectoren, wat leidt tot economische en landschappelijke voordelen. De toeleverende en uitbestedende bedrijven kunnen zich in de nabijheid vestigen. Dit levert voordelen op voor milieu en logistiek;
- de reizende bollenkraam en andere grondgebonden teelten behouden de ruimte om op een gezonde en duurzame manier de vruchtwisseling in stand te houden en zijn daarmee een belangrijke drager voor de melkveehouderij;
- een belangrijk onderdeel van de provinciale groenstructuur is het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Dit netwerk bestaat voor een groot deel uit reeds bestaande natuurgebieden en grote wateren. Daarnaast worden nieuwe natuurgebieden gerealiseerd. Een groot deel van het NNN is ook onderdeel van Natura 2000, het Europese natuurnetwerk. Het ontwikkelen van de natuurnetwerken maakt dat de levensgemeenschappen van soorten groter en robuuster worden.

Het wijzigen van de bestemming op het perceel aan de Groetweg en de vorming van een zorgboerderij zal de mogelijkheden binnen het gebied niet beperken.

Conclusie: *Het plangebied is in overeenstemming met dit beleid.*

4.2.2 Provinciale Ruimtelijke Verordening

Voor de doorwerking van het in de structuurvisie vastgelegde beleid staan de provincie diverse juridische instrumenten ter beschikking zoals een provinciale ruimtelijke verordening, een proactieve aanwijzing, een inpassingsplan en andere instrumenten. De Provinciale Ruimtelijke Verordening (hierna te noemen PRV) is het aangewezen instrument als het gaat om algemene regels betreffende de inhoud van gemeentelijke bestemmingsplannen of projectbesluiten. Na diverse partiële herzieningen is de PRV op 12 december 2016 opnieuw integraal vastgesteld en op 1 maart 2017 in werking getreden. Het plangebied ligt binnen wat in de verordening is gedefinieerd als een gebied voor grootschalige landbouw. Binnen de gebieden met grootschalige landbouw heeft de gemeente een grote mate van beleidsvrijheid.

In artikel 5c van de PRV staat beschreven dat een kleinschalige ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied mogelijk is binnen een bestaand bouwblok dat al voorziet in een stedelijke functie. Het aantal woningen mag hierbij niet toenemen.

Door de wijziging van de bestemming naar wonen neemt het aantal woningen op het perceel niet toe. De huidige bedrijfswoning zal in gebruik worden genomen voor particuliere bewoning.

De kwaliteitseis voor verstedelijking in het landelijk gebied staat omschreven in artikel 15 van de PRV. Belangrijk onderdeel hierbij zijn de kernkwaliteiten van het landschap. Door de wijziging van de bestemming zullen de kernkwaliteiten van het landschap niet worden aangetast. Op het perceel wordt aan de huidige bebouwing niets gewijzigd.

In afwijking van het bepaalde in artikel 5c staat in artikel 17, lid 1 de mogelijkheid beschreven om in de bestaande bebouwing op een voormalig agrarisch bouwperceel een kleinschalige vorm van bijzondere huisvesting, werken en zorg toe te staan mits:

- er sprake is van een volledige bedrijfsbeëindiging;
- de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van omringende agrarische bedrijven en de woonfunctie van omringende woningen niet wordt beperkt;
- buitenopslag in relatie tot niet-agrarisch gebruik niet is toegestaan;
- de functie geen verkeersaantrekkende werking heeft en er sprake is van een acceptabele verkeerssituatie;
- benodigde parkeerplaatsen op eigen terrein worden gerealiseerd.
- In geval van bijzondere huisvesting uitsluitend sprake is van afhankelijke woonruimtes of woningen als onderdeel van zorgfuncties.

In artikel 17, lid 2 is de mogelijkheid opgenomen om een voormalige agrarische bedrijfswoning om te vormen naar een particuliere woning. Daarvoor gelden overigens ook de bovenstaande voorwaarden.

De bestemming op het perceel wordt gewijzigd naar wonen en de voormalige bedrijfswoning wordt omgevormd naar particuliere woning. Daarnaast zal in de Wieringermeerboerderij een woongroep worden gerealiseerd. Er is daarbij sprake van afhankelijke woonruimtes als onderdeel van de zorgfunctie.

Het plan is mogelijk, omdat de huidige agrarische bedrijfsvoering is gestaakt. Door de grote afstand van het perceel tot naastgelegen bedrijven en woningen zullen deze niet in hun bedrijfsvoering of ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt.

Het wijzigen van de bestemming naar wonen heeft geen verkeersaantrekkende werking. Ook de zorgfunctie zal nauwelijks een verkeersaantrekkende werking hebben aangezien de cliënten op de boerderij wonen en niet dagelijks gehaald of gebracht moeten worden.

In het algemeen kan worden gesteld dat het aantal verkeersbewegingen zal afnemen in vergelijking met de voormalige agrarische bedrijfsvoering. Er is voldoende ruimte om parkeerplaatsen op eigen terrein te realiseren.

Conclusie: Geconcludeerd kan worden dat het zonder meer mogelijk is om binnen de regels van de Provinciale Ruimtelijke Verordening het bestemmingsplan te wijzigen.

4.3 Gemeentelijk beleid

4.3.1 Omgevingsvisie 'Ruimte voor elkaar'

De omgevingsvisie is een integrale visie en een helder fundament voor het beleid van de gemeente Hollands Kroon en de uitvoering ervan voor de periode tot 2030.

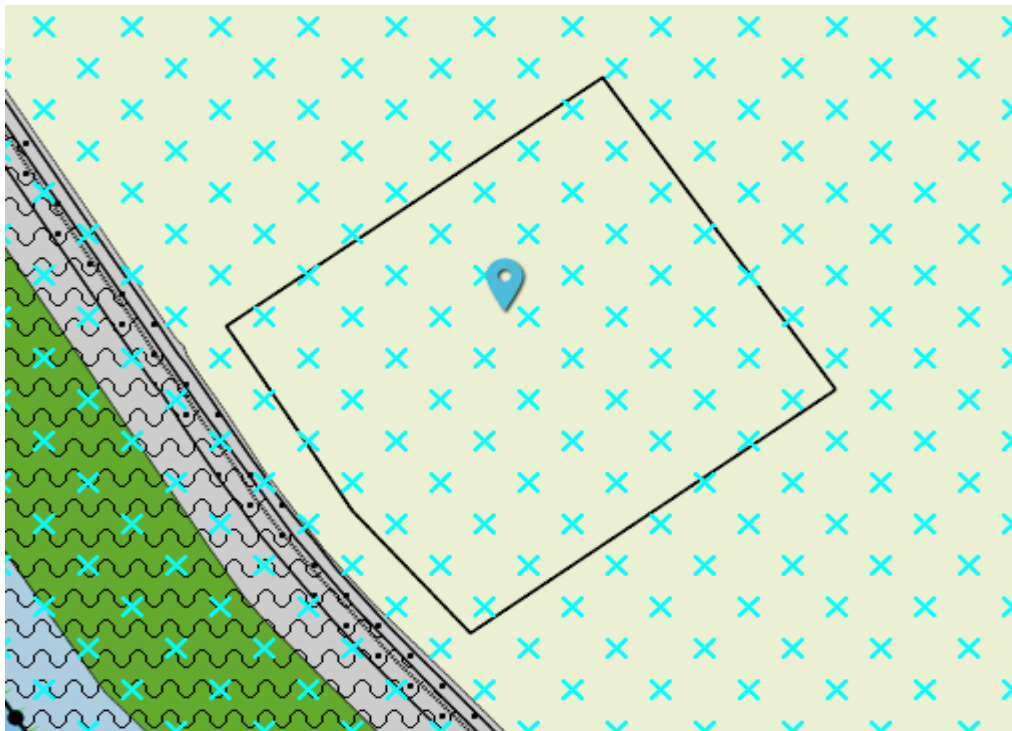
Voor woningbouw geldt in het bijzonder dat er behoefte is aan sturen in tijd van robuuste veranderingen. Om deze reden worden kaders gesteld die moeten zorgen voor heldere keuzes en tegelijkertijd flexibiliteit, zodat bijsturen mogelijk is waar nodig. Kaders die zijn gestoeld op realisme. Het bijgestelde woningbouwprogramma getuigt daar van. Andere tijden vragen niet alleen om een andere rol van de overheid, maar ook om meer burgerkracht. Hierdoor ontstaat er ook een andere woningbehoefte in het bijzonder in relatie tot zorg.

Gemeente Hollands Kroon staat voor een gezonde woningvoorraad! De focus wordt gelegd op kwaliteit in plaats van kwantiteit.

Conclusie: *Het plan is in overeenstemming met deze visie.*

4.3.1 Bestemmingsplan Buitengebied

Het perceel Groetweg 7 is gelegen binnen het bestemmingsplan “Buitengebied 2009” wat op 17 oktober 2011 door de voormalige gemeente Wieringermeer is vastgesteld.



Het beoogde gebruik van de bestemming is in strijd met het geldende bestemmingsplan waarin het perceel de bestemming ‘Agrarisch’ heeft. De bestemming van het perceel dient te worden gewijzigd naar ‘Wonen’ met een functieaanduiding ‘Zorgboerderij’.

In de regels van het bestemmingsplan in artikel 3.8.5 is bepaald dat in overeenstemming met artikel 3.6, lid 1 onder a van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) burgemeester en wethouders bevoegd zijn, bij algehele bedrijfsbeëindiging van agrarische bedrijven, de bestemming van de gronden gelegen binnen het agrarisch bouwperceel te wijzigen conform de tabel "Vernieuwend ondernemen" (zie bijlage 1). Hierbij dient de oppervlakte van het bouwvlak te worden teruggebracht tot de gewenste / noodzakelijke bedrijfsomvang. In

bijlage 1 staat onder punt 8 de zorgboerderij met dag- en nachtverblijf vermeld en onder punt 25 de wijziging naar wonen.

Om de bestemming te wijzigen naar wonen en het toevoegen van de functieaanduiding 'Zorgboerderij' is het doorlopen van een afzonderlijke planologische procedure noodzakelijk. Voor de wijziging dient onder andere te worden voldaan aan de onderstaande voorwaarden:

- a. de functiewijziging geen beperkingen veroorzaakt voor de omliggende (agrarische) bedrijven en het woon- en leefgenot van omliggende woningen;
- b. de wijziging uitsluitend mag plaatsvinden bij een volledige beëindiging van de agrarische bedrijfsactiviteiten ter plekke;
- c. de nieuwe functie mag alleen worden gerealiseerd binnen de bestaande bebouwing van het (voormalig) agrarische bouwperceel;
- d. er tussen de gemeente en de aanvrager een planschade overeenkomst wordt gesloten;
- e. indien bestaande bebouwing wordt afgebroken, mag nieuwbouw plaatsvinden, waarbij de oppervlakte van de nieuwbouw maximaal 50% mag zijn;
- f. de hoeveelheid extra verkeer moet passen bij de wegenstructuur;
- g. het parkeren behorende bij het ander gebruik dient op eigen terrein binnen het agrarisch bouwperceel plaats te vinden;
- h. er geen opslag van goederen in de open lucht plaatsvindt;
- i. het gebruik qua aard en schaal past bij de specifieke kwaliteiten en schaal van de omgeving, met name op het gebied van visuele aspecten, zoals reclame-uitingen en technische installaties;
- j. de waterhuishoudkundige belangen niet worden geschaad;
- k. detailhandel in zelfgemaakte, - bewerkte, - gekweekte of geteelde producten is toegestaan;
- l. per agrarisch bouwperceel maximaal drie verschillende functies zijn toegestaan, waarbij de woonfunctie niet wordt meegerekend;
- m. er vanuit het oogpunt van externe veiligheid geen bezwaren zijn tegen de wijziging;
- n. voor de functie zoals bedoeld onder 24 in bijlage 2, het bedrijfsperceel niet binnen de aanduiding 'milieuzone – stiltegebied' is gelegen;
- o. de veiligheidssituatie acceptabel wordt bevonden, waaronder in ieder geval wordt begrepen de toegankelijkheid voor de brandweer;
- p. in aanvulling op de bovenstaande voorwaarden kan de bestemming 'Agrarisch' worden gewijzigd in de bestemming 'Wonen', met dien verstande dat:
 1. alleen de voormalige bedrijfswoning als burgerwoning mag worden gebruikt. In het geval er sprake is van karakteristieke bebouwing (stolp, Wieringerboerderij, Wieringermeerboerderij) dan mag de volledige karakteristieke bebouwing voor wonen worden gebruikt;
 2. in geval van een karakteristieke stolp, deze mag worden gesplitst in maximaal twee woningen als wordt aangetoond dat geen afbreuk wordt gedaan aan het oorspronkelijke karakter van de bebouwing;
 3. er kan worden voldaan aan de bepalingen uit de Wet geluidhinder en de relevante Amvb's.

De agrarische bedrijfsvoering op het perceel is beëindigd. Het voornemen is om in de voormalige bedrijfswoning en schuur (Wieringermeerboerderij) te gaan wonen en een

woongroep te realiseren waarbij 24 uur per dag zorgbegeleiding aanwezig is. De mensen kunnen onder begeleiding wonen en er wordt een gevarieerde dagbesteding aangeboden. De oppervlakte van de kamers/appartementen zal maximaal 40 m² bedragen overeenkomstig de voorwaarde in het bestemmingsplan.

Door de grote afstand van het perceel tot naastgelegen bedrijven en woningen zullen deze niet in hun bedrijfsvoering of ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt. In dit wijzigingsplan wordt aangetoond dat aan de bovenstaande voorwaarden wordt voldaan.

5. Milieu- en omgevingsaspecten

5.1 Algemeen

Het wijzigingsplan voor Groetweg 7 is bedoeld voor slechts één locatie, waarbij het de bedoeling is om de bestemming van het perceel te wijzigen en een zorgboerderij te realiseren.

Dit wijzigingsplan heeft enigszins het karakter van een ruimtelijke onderbouwing.

Uit de bestaande omgevingssituatie kunnen (wettelijke) belemmeringen en/of voorwaarden voortkomen voor dit plan. In de volgende paragrafen zijn de randvoorwaarden die voortvloeien uit de omgevingsaspecten beschreven.

5.2 Milieuzonering

Een goede ruimtelijke ordening voorziet onder meer in het voorkomen van voorzienbare hinder door milieubelastende activiteiten. De planologische wijziging voor het perceel Groetweg 7 kan alleen worden gerealiseerd indien er wordt voldaan aan de milieutechnische bepalingen en de omliggende bedrijven niet wettelijk worden beperkt.

Aan de zuidzijde van de planlocatie is een veehouderijbedrijf gelegen (Groetweg 9) op een afstand van circa 160 meter. Ten noorden van het plangebied is een agrarisch bedrijf gelegen voor bouwkundige dienstverlening.

In de huidige situatie is op het perceel aan de Groetweg 7 al een milieugevoelige functie aanwezig en toegestaan en aan deze situatie wordt niets gewijzigd. Doordat er niets aan de huidige situatie wijzigt, worden de omringende agrarische bedrijven niet in hun bedrijfsvoering of ontwikkelingsmogelijkheden beperkt.

5.3 Bodem, geluid, luchtverontreiniging

Het plan betreft alleen een wijziging van de bestemming van agrarisch naar wonen en het realiseren van een zorgboerderij in de voormalige agrarische bedrijfswoning. Het betreft hier een interne aanpassing van de nu gebruikte woondelen.

Vanuit milieuhygiënisch en akoestisch oogpunt is er geen bezwaar voor het wijzigen van de bestemming en het realiseren van de zorgboerderij, omdat de functie als woning gehandhaafd blijft.

5.4 Externe veiligheid

Externe veiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van opslag of handelingen met gevaarlijke stoffen. Dit kan betrekking hebben op inrichtingen (bedrijven) of transportroutes. Op beide categorieën is verschillende wet- en regelgeving van toepassing. Het huidige beleid voor inrichtingen (bedrijven) is afkomstig uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het beleid voor transportmodaliteiten staat beschreven in de circulaire Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en het beleid met betrekking tot buisleidingen is opgenomen in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). Binnen het beleidskader voor externe veiligheid staan twee kernbegrippen centraal: het plaatsgevonden risico en het groepsrisico.

Het plaatsgebonden risico (PR) gaat over de kans om op een bepaalde plaats te overlijden ten gevolge van een ongeval bij een risicovolle activiteit.

Het groepsrisico (GR) is een maat voor de kans dat bij een ongeval een groep slachtoffers valt met een bepaalde omvang.

Het GR wordt bepaald binnen het invloedsgebied van een risicovolle activiteit. Dit invloedsgebied wordt doorgaans begrensd door de 1% letaliteitsgrens, ofwel door de afstand waarop nog 1% van de blootgestelde mensen in de omgeving komt te overlijden bij een calamiteit met gevaarlijke stoffen.

Bij de beoordeling van de verschillende externe veiligheidsaspecten van het plan voor de Groetweg 7 gaat het om de volgende risicobronnen:

- bedrijven waar handelingen met gevaarlijke stoffen worden uitgevoerd
- vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg
- vervoer van gevaarlijke stoffen over water
- transport van gevaarlijke stoffen door een buisleiding

Nagegaan is welke risicobronnen er in de directe omgeving van het plangebied zijn gesitueerd. De conclusie van de beoordeling is:

- a. er bevinden zich geen bedrijven in de omgeving waar handelingen met gevaarlijke stoffen worden uitgevoerd;
- b. er bevinden zich geen routes voor vervoer van gevaarlijke stoffen in de nabijheid van het plangebied;
- c. langs de Groetweg is een buisleiding (gasleiding) gelegen waardoor vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt (W-574-01, Gasunie, 40 bar, aardgas met een diameter van 21,9 cm). Het plangebied is buiten de risicocontour gesitueerd en dus is het plaatsgebonden risico niet van toepassing, maar het groepsrisico dient te worden verantwoord.

ad c.

In het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) zijn bepalingen opgenomen voor de bevolkingsdichtheid rondom een risicovolle leidingen. De norm ten aanzien van de bevolkingsdichtheid betreft geen harde norm, maar een oriënterende waarde. Hiervoor bestaat een verantwoordingsplicht. Dit wordt aangegeven als het groepsrisico (GR).

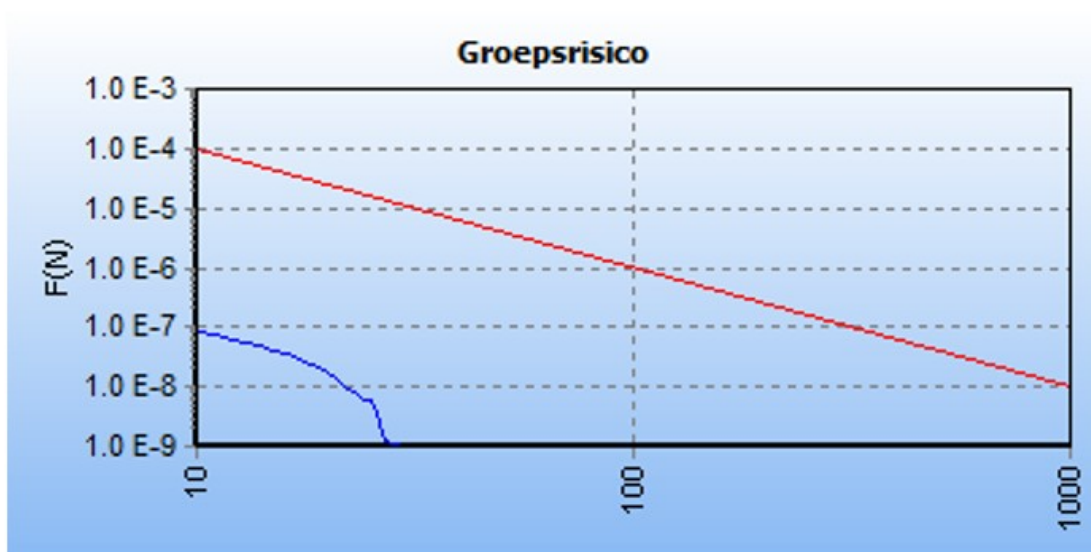
Bij de beoordeling is ook het gebruik van de objecten binnen het invloedsgebied van een risicovolle buisleiding van belang. Er worden kwetsbare- en beperkt kwetsbare objecten onderscheiden. Kwetsbare objecten, zoals woningen, hebben een hoger beschermingsniveau dan beperkt kwetsbare objecten. De woning aan de Groetweg 7 moet worden beoordeeld als een beperkt kwetsbaar object, omdat dit een woning betreft die verspreid in het landschap is gelegen.

In het geval van de planlocatie aan de Groetweg 7 is een gedeelte van het perceel binnen de 100%-letaliteitscontour gelegen (tot 50 meter vanuit hogedrukaardgasleiding) en bijna geheel binnen de 1%-letaliteitszone (95 meter vanuit hogedrukaardgasleiding, zie Handboek buisleidingen in bestemmingsplannen).



Indien het plangebied geheel of gedeeltelijk binnen de 1%-letaliteitscontour is gelegen, moet het groepsrisico worden berekend. Op basis van de berekening kan worden bepaald of:

- het groepsrisico lager is dan 10% van de oriëntatiewaarde;
- de toename van het groepsrisico ten gevolge van het besluit minder is dan 10% van de oriëntatiewaarde.



Uit de berekening voor het groepsrisico (zie bijlage 2) blijkt dat aan de bovenstaande uitgangspunten wordt voldaan. Indien dit het geval is kan worden overgegaan tot een beperkte verantwoording van het groepsrisico en hoeft alleen te worden gekeken naar de bestrijding en beperking van rampen en de zelfredzaamheid van personen binnen het plangebied.

Om een ramp te beperken is gekeken naar de vluchtwegen vanuit de woning. Deze vluchtwegen zijn van de risicobron af gericht en er is voldoende ruimte rondom de woning om te kunnen vluchten.

Er zijn geen obstakels aanwezig in het landschap en men kan op eenvoudige wijze op de omliggende percelen komen om te vluchten. Aan de noord- en oostzijde van het perceel kan een brug worden aangelegd over de droge greppel om de vluchtroute eenvoudiger te maken.

Door de korte afstand tot de brandweerkazerne kan de brandweer snel ter plaatse zijn en het perceel is van alle kanten goed bereikbaar.

Naar aanleiding van het advies van de Veiligheidsregio Noord Holland Noord zullen de bewoners worden gealarmeerd via NL-Alert. Het betreft een groep bewoners met een licht verstandelijk handicap, maar zij zijn wel in staat zichzelf in veiligheid te stellen.

Aan de inspanningsverplichting om na te gaan of de toename van het groepsrisico zoveel als redelijkerwijs mogelijk gereduceerd kan worden, is voldaan. Gezien het belang om de bestemming te wijzigen en een zorgboerderij te realiseren en gegeven de afwegingen van de mogelijke maatregelen en alternatieven wordt het risico acceptabel geacht.

5.5 Flora en Fauna

In het kader van de Natuurbeschermingswet kunnen de volgende stappen worden onderscheiden voor het toetsen van een plangebied:

- a. vaststellen of sprake is van beschermde gebieden in of nabij het plangebied;
- b. vaststellen of de ruimtelijke ontwikkeling effect heeft op natuur.

Gebiedsbescherming

Het plangebied heeft geen belangrijke ecologische relaties met de beschermde gebieden in het kader van Natura-2000.

Gezien de ligging van het plangebied (> 3 kilometer) ten opzichte van beschermde gebieden en de aard van het plan zal de functiewijziging geen negatieve gevolgen hebben voor de instandhoudingsdoelstellingen van natuurlijke habitats en soorten.

Soortenbescherming

In het kader van de Natuurbeschermingswet dient rekening gehouden te worden met verbodsbepalingen. Het is verboden beschermde dieren opzettelijk te verontrusten, te doden, te verwonden of te vangen.

De functiewijziging van agrarisch naar wonen en de realisatie van de zorgboerderij vindt plaats binnen de bestaande bebouwing en zal geen negatief effect hebben op de flora en fauna op het perceel. Er vindt alleen een interne verbouwing plaats van de nu gebruikte woondelen. Gelet op de aard en de omvang van het plan is een inventarisatie op grond van de Natuurbeschermingswet niet nodig.

5.6 Water

Via de Digitale Watertoets is aan het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK) gevraagd een reactie te geven op het plan Groetweg 7 in Middenmeer (bijlage 2). In dit advies staan de maatregelen opgenomen die HHNK adviseert om wateroverlast te voorkomen en het water in de sloten schoon te houden. Op basis van de door de aanvrager ingevoerde gegevens heeft HHNK aangegeven geen waterschapsbelang te hebben.

In het Waterprogramma 2016-2021 van het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK) zijn de programma's en beheerstaken van het hoogheemraadschap opgenomen en deze zijn bepalend voor het waterbeleid binnen het beheersgebied van HHNK. Het Waterprogramma is nodig om het beheersgebied klimaatbestendig te maken en is toegespitst op de thema's waterveiligheid, wateroverlast, watertekort, schoon en gezond water en crisisbeheersing. Daarnaast beschikt HHNK over een verordening, de Keur 2016. Hierin staan de geboden en verboden die betrekking hebben op waterlopen en waterkeringen. Voor het uitvoeren van werkzaamheden kan een vergunning nodig zijn. De werkzaamheden in of nabij de waterlopen en waterkeringen worden getoetst aan de beleidsregels. Doordat het plan niet in de nabijheid van waterlopen of waterkeringen is gelegen, is het niet nodig om een watervergunning aan te vragen.

5.6.1 Verharding en compenserende maatregelen

Uit de gegevens blijkt dat er geen sprake is van een toename van verharding, zodat er geen compenserende maatregelen hoeven te worden getroffen. Het betreft een interne verbouwing van de Wieringermeerboerderij en een functiewijziging van het perceel.

5.6.2 Waterkwaliteit

Binnen het plan is geen sprake van activiteiten die tot gevolg kunnen hebben dat vervuild hemelwater naar het oppervlaktewater afstroomt. Het hemelwater kan dus als schoon worden beschouwd en worden geloosd op de waterlopen. Tenslotte wordt wel geadviseerd om het gebruik van uitloogbare materialen, zoals zink, lood en koper zoveel mogelijk te voorkomen.

5.7 Cultuurhistorie

Rond de 9^e eeuw bestond de Wieringermeer uit land. Er was zelfs meer land aanwezig dan de polder zoals deze nu is ingepolderd. Onder invloed van het klimaat is het gebied onder water gelopen en onderdeel van de zee geworden. Aan het begin van de twintigste eeuw was er dringend behoefte aan landbouwgrond en vanaf 1927 werd begonnen met de aanleg van de Wieringermeerpolder. In augustus 1930 viel de polder droog en vanaf 1934 werd het nieuwe land in gebruik genomen. De kavelgroottes voor nieuwe boeren werden bepaald op 20 hectare en uitgegeven middels een pachtstelsel. Ook de dorpen en de boerderijen werden gepland. Aan het eind van de Tweede Wereldoorlog werd de polder door de Duitse militairen onder water gezet om geallieerde luchtlandingen te verhinderen. Op 17 april 1945 bliezen zij de dijk op, waarna de polder weer snel onder water liep. Alle gewassen en vrijwel alle bebouwing ging verloren. Na de oorlog werden de gaten in de dijk gedicht en december 1945 viel de polder weer droog.

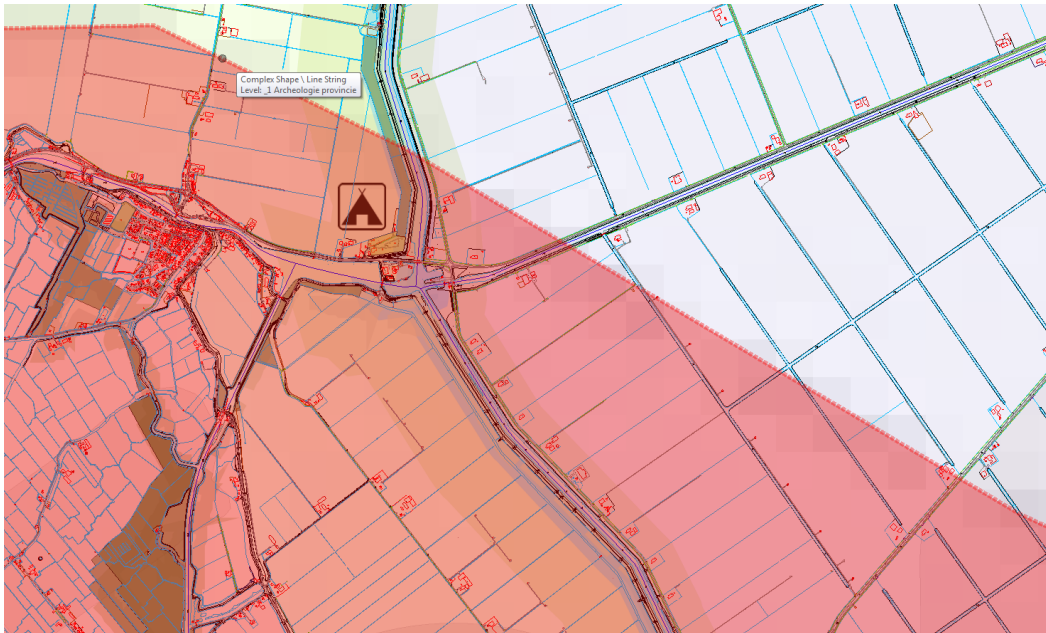
De hoofdstructuur van Wieringermeer wordt gevormd door kanalen, vaarten en verbindingswegen met begeleidende beplantingen. De dorpen maken onderdeel uit van het omringende agrarische landschap. De strakke lijnvormige hoofdstructuur van wegen en waterlopen vormt de basis voor de groenvoorziening en wordt ruimtelijk herkenbaar gehouden.

In de huidige tijd is de Wieringermeer een modern landbouwgebied waar voornamelijk veeteelt en akkerbouw plaatsvindt en in het zuidoosten een concentratiegebied voor glastuinbouw is gerealiseerd.

Door de bestemmingswijziging op het perceel aan de Groetweg zullen de cultuurhistorische waarden van de polder niet worden aangetast.

5.8 Archeologie

De provincie Noord-Holland heeft 10 archeologische gebieden aangewezen die van provinciaal belang zijn. Eén van deze gebieden is West-Friesland, waaronder een gedeelte van de Wieringermeer.



Als in dit gebied waardevolle archeologische vindplaatsen worden aangetast, vraagt de provincie om aan te geven op welke wijze met de archeologische waarden wordt omgegaan. Door de functiewijziging op het perceel aan de Groetweg 7 zullen eventueel aanwezige archeologische waarden niet worden aangetast. De bestaande bebouwing blijft gehandhaafd en alleen de functie wordt gewijzigd van agrarisch naar wonen. Er vinden geen werkzaamheden plaats op het perceel.

Geconcludeerd kan worden dat de bestemmingswijziging van agrarisch naar wonen geen nadelige invloed heeft op eventuele archeologische waarden op het perceel.

5.9 Duurzaamheid

In de Omgevingsvisie van de gemeente Hollands Kroon staat aangegeven dat:

- duurzaamheid een leidend en verbindend principe is;
- slimme energie de toekomst heeft.
-

Op de zorgboerderij aan de Groetweg 7 vormt duurzaamheid een onderdeel van het dagelijks leven. De boerderij wordt voorzien van een aardwarmtesysteem, op het dak worden zonnepanelen geplaatst en er wordt gebruikt gemaakt van LED-verlichting. Het is de bedoeling om grotendeels zelfvoorzienend te zijn.

5.10 Belemmeringen

Voor zover bekend bevinden zich binnen het plangebied alleen huisaansluitingen voor gas, water, elektriciteit en datatransport ten behoeve van de aanwezige bebouwing. Geen sprake is van de aanwezigheid van hoofdtransportleidingen. De opdrachtnemer dient voorafgaand van de graafwerkzaamheden een Klic-melding uit te voeren.

Bovengronds zijn er voor zover bekend geen beperkingen.

6. Juridische aspecten

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de juridische opbouw van de regels en de verbeelding (plankaart) van het wijzigingsplan Groetweg 7 Middenmeer.

De regels en de plankaart vormen samen het juridisch bindende gedeelte van het wijzigingsplan.

De toelichting is niet juridisch bindend, maar bevat een uitleg van de aan het wijzigingsplan ten grondslag liggende gedachten en onderzoeken die hebben geleid tot de gewenste ontwikkeling binnen het plangebied.

Op de bij het wijzigingsplan behorende verbeelding zijn alle noodzakelijke gegevens ingetekend. De regels laten vervolgens zien op welke wijze de gronden binnen de bestemming gebruikt mogen worden. De regels zullen worden overgenomen vanuit het bestemmingsplan “Buitengebied 2009”.

6.1 Doelstelling

Het wijzigingsplan Groetweg 7 Middenmeer (verder het wijzigingsplan) maakt het volgende particuliere initiatief mogelijk:

- a. het wijzigen van de bestemming op het perceel van ‘Agrarisch’ naar ‘Wonen’;
- b. het toevoegen van de functieaanduiding ‘Zorgboerderij’.

Het wijzigingsplan voorziet tevens in een actueel juridisch-planologische situatie met betrekking tot de gebruiksmogelijkheden en daarbij de bouwmogelijkheden, van grond en opstal. Het wijzigingsplan is opgesteld volgens de uit de Wet ruimtelijke ordening voortvloeiende digitale standaarden.

6.2 Relatie met het geldende bestemmingsplan

De plankaart behorende bij het wijzigingsplan vervangt op deze locatie de plankaart van het bestemmingsplan “Buitengebied 2009”. De regels van het moederplan blijven van kracht.

6.3 Planopzet

Het wijzigingsplan bestaat uit de verbeelding en de regels. Deze elementen zijn direct bindend en vormen onder andere de toetsingsgrond voor een aanvraag om een omgevingsvergunning. Het wijzigingsplan gaat vergezeld van een toelichting, die niet bindend is. Het wijzigingsplan is opgesteld volgens de geldende RO-standaarden en is gebaseerd op de regels van het moederplan “Buitengebied 2009”.

6.3.1. Bestemmingsregels

De bestemmingsregels zijn onderverdeeld in 3 hoofdstukken.

In hoofdstuk 1, artikel 1, wordt verwezen naar regels van het bestemmingsplan “Buitengebied 2009”. Deze regels zijn noodzakelijk voor een juiste interpretatie van de bestemmingsregels. In het tweede hoofdstuk staat vermeld dat de bestemmingsregels van het moederplan onverminderd van toepassing zijn op het wijzigingsplan met dien verstande dat indien in het

moederplan wordt verwezen naar de verbeelding, de bij het wijzigingsplan behorende verbeelding wordt bedoeld.

In het derde hoofdstuk zijn de overgangs- en slotregels opgenomen. In de slotbepaling is aangegeven onder welke benaming de regels kunnen worden aangehaald: het wijzigingsplan Groetweg 7 Middenmeer van de gemeente Hollands Kroon.

7. Uitvoerbaarheid

7.1 Economische uitvoerbaarheid

Het plan betreft een particulier initiatief, waarmee de gemeente geen financiële bemoeienis heeft. De kosten zijn voor rekening van de aanvrager.

7.2 Planschade

Artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening biedt de grondslag voor de vergoeding van zogenoemde planschade. Deze schadevergoeding wordt (in beginsel) door het college van burgemeester en wethouders van de betreffende gemeente toegekend aan degene die als gevolg van een planontwikkeling schade lijdt. Artikel 6.4a Wro bepaalt dat de gemeente de mogelijkheid heeft om met een initiatiefnemer van een planontwikkeling een overeenkomst te sluiten. De strekking van een dergelijke planschadeovereenkomst is dat de door derden geleden schade geheel of gedeeltelijk voor rekening komt van de initiatiefnemer, omdat de schade voortvloeit uit het op zijn of haar verzoek ten behoeve van een planontwikkeling wijzigen van het bestemmingsplan of verlenen van een omgevingsvergunning. Voorwaarde voor de wijziging van de bestemming is dat een planschadeovereenkomst met de gemeente wordt afgesloten.

7.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het wijzigingsplan (ontwerp) zal te zijner tijd gedurende zes weken ter visie worden gelegd waarop eenieder zienswijzen kan indienen.