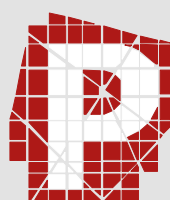


Wijzigingsplan

Oosterweg M 9
Purmer

Gemeente Waterland



Plannen-makers
experts in ruimtelijke ordening, stedenbouw en landschap

Planstatus: vastgesteld

Identificatiecode: NL.IMRO.0852.BWLGPUoosterM9-va01

Datum: 5 maart 2024

Contactpersoon Plannen-makers: Dhr. C. Vaartjes

Kenmerk Plannen-makers: PM22010

Opdrachtgever: Makeover Groep



Plannen-makers
Europalaan 500
3526 KS Utrecht
www.plannen-makers.nl
BTW id: NL863445639B01
KvK nummer: 84970502



Inhoudsopgave

2

1	Inleiding	4
1.1	Aanleiding en doelstelling	4
1.2	Leeswijzer	4
2	Het plan	5
2.1	Ligging van het plangebied	5
2.2	Beschrijving plan	5
3	Beleidsmatige onderbouwing	6
3.1	Rijksbeleid	6
3.2	Provinciaal en Regionaal beleid	8
3.3	Gemeentelijk beleid	11
3.4	Conclusie	15
4	Milieutechnische uitvoerbaarheid	16
4.1	Bedrijven en milieuzonering	16
4.2	Geur (Agrarische bedrijven)	16
4.3	Geluidhinder	17
4.4	Flora en Fauna	17
4.5	Bodem	17
4.6	Luchtkwaliteit	18
4.7	Externe Veiligheid	21
4.8	Archeologie en cultuurhistorie	23
4.9	Waterhuishouding	23
4.10	Verkeer en Parkeren	25
5	Juridische planbeschrijving	26
5.1	Plansystematiek	26
5.2	Opzet van de regels	26
5.3	De bestemmingen	27
6	Maatschappelijk en economische uitvoerbaarheid	28
6.1	Economische uitvoerbaarheid	28
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	28
7	Bijlagen	29



1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doelstelling

Aan de Oosterweg M 9 te Purmer ligt een boerderijwoning. Het perceel heeft de enkelbestemming 'Agrarisch'. Het initiatief betreft de omzetting van een agrarisch bedrijf naar een burgerwoning. Hiervoor moet de enkelbestemming 'Agrarisch' worden omgezet naar de enkelbestemming 'Wonen – Stolp'. Om dit planologisch te regelen moet het bestemmingsplan gewijzigd worden. In het vigerende bestemmingsplan zit een wijzigingsbevoegdheid die het college van B&W de bevoegdheid geeft om de bestemming te wijzigen naar Wonen – Stolp. Voorliggend wijzigingsplan is opgesteld om deze wijziging concreet uit te werken in een plan en dat het college vervolgens vast kan stellen.

1.2 Leeswijzer

Onderhavig wijzigingsplan bestaat naast deze inleiding uit een beschrijving van het beoogde plan in hoofdstuk 2. In hoofdstuk 3 wordt verantwoord waarom het plan past binnen het beleid van het Rijk, de provincie en de gemeente. In hoofdstuk 4 wordt de milieutechnische uitvoerbaarheid van het plan toegelicht. Hoofdstuk 5 bevat de juridische planbeschrijving. Tot slot wordt in hoofdstuk 6 de maatschappelijk en economische uitvoerbaarheid toegelicht.

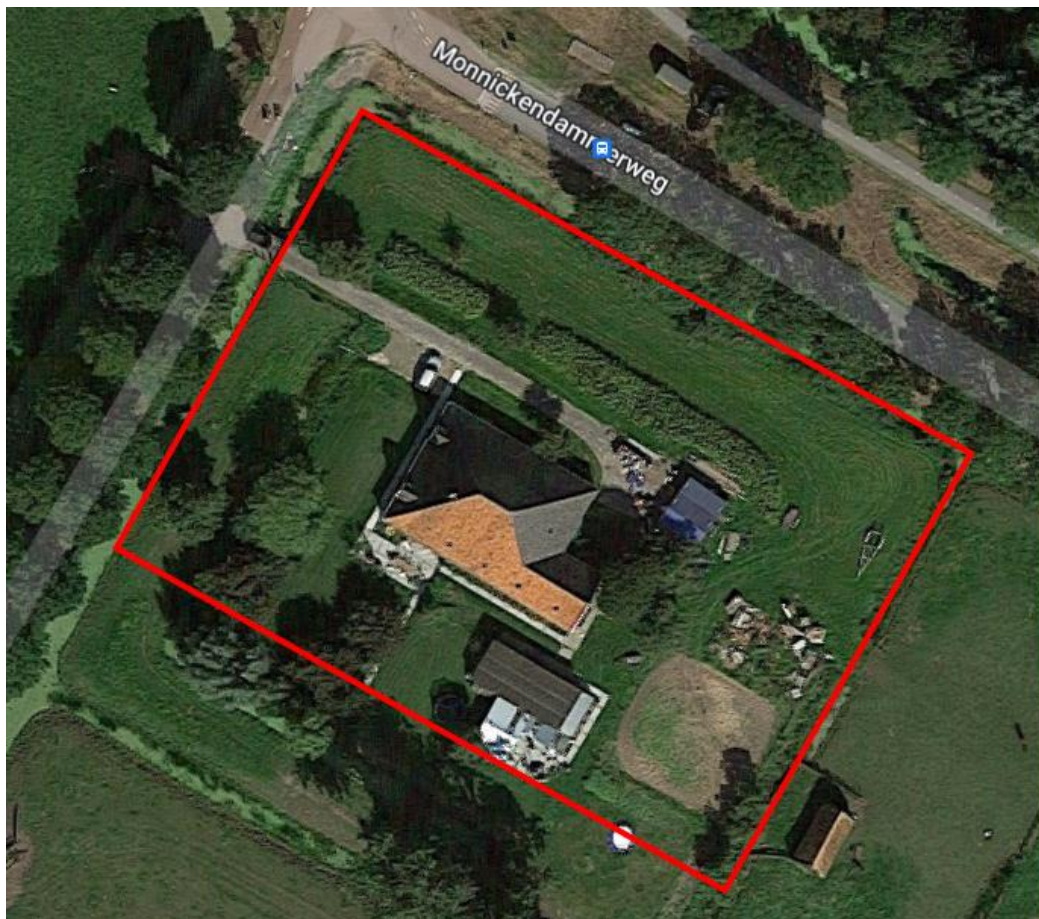
Na de toelichting volgen de regels en de verbeelding van het wijzigingsplan.



2 Het plan

2.1 Ligging van het plangebied

Het plangebied, Oosterweg m 9 te Purmer, ligt ten zuidoosten van Purmerend en ten zuidwesten van Volendam onder de polder de Purmer. Het ligt in de gemeente Waterland. Het perceel ligt aan de kruising van de Oosterweg (westen) en Monnickendammerweg (noorden).



Figuur 1. Uitsnede luchtfoto: plangebied weergegeven met rood kader (bron: Google Maps).

2.2 Beschrijving plan

Enkele jaren geleden is het bedrijf op het perceel beëindigd. De stolpboerderij en de bijgebouwen worden sindsdien gebruikt als particuliere woning. Het huidige gebruik van het pand komt niet overeen met de bestemming 'Agrarisch'. De initiatiefnemer is voornemens om het agrarische bedrijf om te zetten naar een burgerwoning. Er wordt niets gewijzigd op het perceel. De huidige bebouwing en het groen blijft staan. Ook de oprit blijft behouden.

Voorliggend plan betreft het omzetten van de op gronden van het plangebied rustende bestemming 'Agrarisch' naar de bestemming 'Wonen – Stolp'.



3 Beleidsmatige onderbouwing

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Wet ruimtelijke ordening / Omgevingswet

Op 1 juli 2008 is de Wet ruimtelijke ordening (Wro) in werking getreden. Deze gaat uit van een scheiding tussen beleid en normstelling (juridische verankering). Het beleid wordt opgenomen in structuurvisies. Normstelling vindt plaats in het bestemmingsplan en/of in algemene regels die overgenomen moeten worden in bestemmingsplannen. Streekplannen en planologische kernbeslissingen zijn vanaf 1 juli 2008 gelijkgesteld aan structuurvisies. Het overgangsrecht van de Wro regelt dat concrete beleidsbeslissingen van Rijk en provincie overgenomen moeten worden in bestemmingsplannen.

Naar verwachting treedt op 1 januari 2023 de Omgevingswet in werking. De Omgevingswet staat voor een goede balans tussen het benutten en beschermen van de fysieke omgeving. De Omgevingswet bundelt wetgeving en regels voor ruimte, wonen, infrastructuur, milieu, natuur en water. De nieuwe wet zorgt voor minder en overzichtelijkere regels, een samenhangende benadering van de leefomgeving, ruimte voor lokaal maatwerk en betere en snellere besluitvorming.

3.1.2 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) vastgesteld als rijksstructuurvisie. De NOVI vervangt onder andere de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). De NOVI is de langetermijnvisie voor een duurzame fysieke leefomgeving in Nederland.

De NOVI heeft als toekomstperspectief een duurzame leefomgeving waarbij de kwaliteiten van de omgeving worden behouden en versterkt. Daarnaast bestaan de Nederlandse uitdagingen van de ruimtelijke inrichting in een klimaatbestendige delta en zorgvuldig gebruik van de schaarse ruimte in Nederland. Dit kan worden bereikt door goede samenwerking tussen de verschillende betrokken instanties. De opgaven die voortkomen uit de nationale belangen van het Rijk zijn vertaald in vier integrale prioriteiten:

- Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie
- Duurzaam economisch groeipotentieel
- Sterke en gezonde steden en regio's
- Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied

Binnen deze prioriteiten zal aandacht zijn voor de onderlinge verwevenheden en spanningen daartussen en voor thema's en opgaven die daar dwars doorheen lopen, zoals leefomgevingskwaliteit, gezondheid, cultureel erfgoed, water, bodem en (nationale) veiligheid.

Binnen de prioriteiten hanteert het Rijk drie afwegingsprincipes die helpen om beleidskeuzes te maken:

1. Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal
3. Afwentelen wordt voorkomen

Planspecifiek

Dit plan betreft het wijzigen van de bestemming van 'Agrarisch' naar 'Wonen – Stolp' voor één woning. Er vinden geen fysieke wijzigingen plaats op het perceel. Het raakvlak met het rijksbeleid is dan ook nihil en er ontstaat geen strijdigheid met de NOVI.



3.1.2 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en Ladder voor duurzame verstedelijking

Op 1 oktober 2012 is het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd en is de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' hieraan toegevoegd. Overheden dienen op grond van het gewijzigde Bro nieuwe stedelijke ontwikkelingen te motiveren om tot een zorgvuldige ruimtelijke afweging en inpassing van die nieuwe ontwikkeling te komen. Een zorgvuldige benutting van de beschikbare ruimte voor verschillende functies vraagt om een goede onderbouwing van nut en noodzaak van een nieuwe stedelijke ruimtevraag en een zorgvuldige ruimtelijke inpassing van de nieuwe ontwikkeling.

De ladder voor duurzame verstedelijking is verankerd in artikel 3.1.6 van het Bro. Op 1 juli 2017 is het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd, waarbij een nieuwe Laddersystematiek geldt. In de nieuwe systematiek worden de huidige definities niet gewijzigd. Ten aanzien van de "treden" van de Ladder zijn er wel wijzigingen: in de nieuwe Ladder zijn de treden 1 en 2 samengevoegd en trede 3 is geschrapt, waardoor er geen sprake meer is van verschillende treden.

In artikel 1.1.1 Bro worden relevante begrippen gedefinieerd. Een woningbouwontwikkeling valt onder de definitie van stedelijke ontwikkeling als deze groter is dan 11 woningen.

Planspecifiek

Door onderhavige planologische ontwikkeling worden geen woningen toegevoegd. Het plan is dan ook niet aan te merken als een stedelijke ontwikkeling van 12 woningen of meer. De Ladder voor duurzame verstedelijking is dan ook niet van toepassing.

3.1.3 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro, 2011)

Om uitvoering te geven aan de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte, is op 30 december 2011 het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) in werking getreden. Hierin staat een aantal projecten beschreven die van Rijksbelang zijn en waarmee gemeenten rekening dienen te houden bij het vaststellen van bestemmingsplannen en wijzigings- of uitwerkingsplannen. De projecten zijn exact ingekaderd en voorzien van regels, waaraan bestemmingsplannen moeten voldoen. Het betreft de onderstaande projecten:

- Rijksvaarwegen
- Project Mainportontwikkeling Rotterdam
- Kustfundament
- Grote rivieren
- Waddenzee en waddengebied
- Defensie
- Hoofdwegen en landelijke spoorwegen
- Elektriciteitsvoorziening
- Buisleidingen van nationaal belang voor het vervoer van gevaarlijke stoffen
- Natuurnetwerk Nederland
- Primaire waterkeringen buiten het kustfundament
- IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte)
- Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde
- Ruimtereservering parallelle Kaagbaan

Planspecifiek

Voorliggend plan ligt niet in een van de benoemde gebieden of aandachtsvelden als bedoeld in het Barro. Vanuit het Barro volgen dan ook geen aanvullende randvoorwaarden voor het plan.

Conclusie

Voorliggend plan is niet in strijd met het rijksbeleid.



3.2 Provinciaal en Regionaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie NH2050 - Balans tussen economische groei en leefbaarheid

De Omgevingsvisie NH2050 – “*Balans tussen economische groei en leefbaarheid*” is de opvolger van de Structuurvisie 2040 uit 2010. De Omgevingsvisie is op 19-11-2018 door Provinciale Staten van de provincie Noord-Holland vastgesteld.

De Omgevingsvisie is een van de kerninstrumenten van de Omgevingswet. De Omgevingswet integreert een groot deel van de wetgeving op het gebied van ruimte, wonen, infrastructuur, milieu, natuur en water. De huidige wettelijk verplichte provinciale plannen (Structuurvisie, het Provinciaal Verkeer- en Vervoerplan, het Milieubeleidsplan en de Watervisie) komen te vervallen en gaan op in één integrale omgevingsvisie voor de fysieke leefomgeving met onderliggende programma's.

In de Omgevingsvisie legt de provincie vast welke provinciale belangen een rol spelen bij de ruimtelijke ordening. De visie dient als leidraad voor de manier waarop de ruimte zich de komende dertig jaar zou moeten ontwikkelen. De Omgevingsvisie NH2050 is in co-creatie tot stand gekomen met continue inbreng van een groot aantal partijen, professionals en inwoners.

Sturingsfilosofie

De provincie hanteert het principe ‘lokaal wat kan, regionaal wat moet’. De opgave bepaalt het schaalniveau, de samenstelling van samenwerkende partijen en de tijdspanne. De provincie is terughoudend met het opstellen van regels.

Hoofddambitie

De hoofddambitie zoals die geformuleerd is in de Omgevingsvisie NH2050 is tot een balans te komen tussen economische groei en leefbaarheid. Een economisch vitale provincie draagt bij aan het welzijn, en een leefbare provincie draagt bij aan economische vitaliteit. Dit evenwicht staat ten dienste van duurzame ontwikkeling: toekomstige generaties moeten ook profiteren van de keuzes die gemaakt worden. De provincie zet met deze visie een richting uit om houvast te bieden naar de toekomst. Die richting bestaat uit het benoemen van een aantal bewegingen naar de toekomst, ontwikkelprincipes en waar nodig randvoorwaarden en regels.

Ambities

- Een gezonde en veilige leefomgeving in de hele provincie
Hiermee wordt een woon-werkomgeving bedoeld waar mensen zo min mogelijk worden blootgesteld aan ongezonde stoffen en veiligheidsrisico's en die een gezonde levensstijl ondersteunt.
- Natuur en biodiversiteit: natuurinclusief ontwikkelen
Om de biodiversiteit in Noord-Holland op peil te houden zullen toekomstige ontwikkelingen (verstedelijking, landbouw, klimaatmaatregelen) zoveel mogelijk natuurinclusief moeten zijn. Daarmee leveren ze een bijdrage aan behoud en vergroting van de biodiversiteit. Hierbij gaat het niet alleen om de kwantiteit (hectares) maar ook om de kwaliteit (soortenrijkdom, toegankelijkheid).
- Duurzame en vernieuwende economie
Economische ontwikkelingen dienen qua aard, omvang en vorm aan te sluiten bij de regio of plek.
Een duurzame economie houdt rekening met en bouwt voort op de kenmerken en karakteristieken van de locatie. De activiteiten zijn bij voorkeur vernieuwend, circulair en schoon en dragen bij aan een gezonde en duurzame leefomgeving.
- Toekomstbestendige landbouw in Noord-Holland
Er is in de land- en tuinbouw een omslag gaande naar een adaptieve kringlooplandbouw, die meer rekening houdt met behoud en versterking van biodiversiteit en bodem- en waterkwaliteit.



Om de regionale kwaliteiten te versterken en innovatie te stimuleren, bieden we ruimte voor experimenten. Indien nodig wordt ruimte geboden aan schaalvergroting.

- Klimaatadaptatie
Essentieel is dat wij zowel het landelijk als het stedelijk gebied beschermen tegen de gevolgen van klimaatverandering. Dat vergt aanpassingen in zowel de ruimtelijke inrichting als het watersysteem. We zorgen ervoor dat we voldoende zijn voorbereid op wateroverlast, hittestress, verdroging, verzilting en de gevolgen van een overstroming. Nieuwe ontwikkelingen moeten klimaatbestendig en waterrobuust zijn.
- Energietransitie
De provincie stuurt op een energietransitie met een maximale opwekking van duurzame energie voor de volledige energievraag in Noord-Holland in 2050. Om dit doel van een klimaatneutraal Noord-Holland in 2050 te bereiken, is een optimale mix nodig van energiebesparing en allerlei vormen van duurzame energie. Op weg naar 2050 houden we daarom oog voor alle nieuwe technologieën – ook buiten de energiesector – die daaraan een bijdrage kunnen leveren.
- Ontwikkeling van stad en land
De locatiekeuze voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen staat onder invloed van de effecten van klimaatverandering, van bereikbaarheid, behoud van landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten en van de energie-infrastructuur.
De woningbouwbehoefte wordt vooral in en aansluitend op de bestaande verstedelijkte gebieden gepland, in overeenstemming met de kwalitatieve behoeftes en trends. Nabijheid van functies is een belangrijk duurzaamheidsprincipe. Daarbij wordt in het ontwerp rekening gehouden met voldoende afvoermogelijkheden van (regen)water, voldoende groen in en om de stad, en optimale verkeersontsluiting met multimodale knooppunten.
Uitgangspunt is – en daarop zal het verkeers- en vervoersnetwerk worden geoptimaliseerd – dat men zich effectief, veilig en efficiënt kan verplaatsen, waarbij de negatieve gevolgen van de mobiliteit op klimaat, gezondheid, natuur en landschap steeds nadrukkelijk meegewogen worden. Daarbij heeft men zo veel mogelijk keuzevrijheid in het bepalen van zijn of haar vervoerswijze.
- Metropoolregio Amsterdam: dynamiek in balans houden
Door de grote economische dynamiek zijn woon- en werklocaties vooral nodig in het zuidelijk deel van Noord-Holland, de Metropoolregio Amsterdam, met Amsterdam als zwaartepunt. Het is nodig om hierin te investeren juist ook uit oogpunt van benutting van de agglomeratiekracht. De grote economische dynamiek betekent dat de druk op het metropolitane landschap groot is, terwijl dat bijzonder belangrijk is voor het vestigingsklimaat. Zorgvuldigheid is dus geboden.
- Noord-Holland Noord: ontwikkeling unieke kracht en kwaliteit
Het noordelijk deel van Noord-Holland beschikt over bijzondere eigen kenmerken en kwaliteiten, zoals (meer) rust, ruimte, groen, natuur en (gezonde) lucht. Om deze kwaliteiten te waarborgen is dynamiek en ontwikkeling in Noord-Holland Noord nodig. Verstedelijking nabij knooppunten van openbaar vervoer en in de omgeving van historische binnensteden en de nodige voorzieningen komt daarvoor het meest in aanmerking.

Planspecifiek

Het plan betreft enkel een planologische wijziging. Er vinden geen fysieke wijzigingen of wijzigingen in feitelijk gebruik plaats. Er vinden geen ingrepen in het landschap plaats. Als gevolg van voorliggend plan worden dan ook geen belangen van de provincie zoals bedoeld in de Omgevingsvisie geschaad. Het plan geeft invulling aan de beleidskeuze van een zorgvuldig ruimtegebruik. Alhoewel door het omzetten van de bedrijfswoning geen extra woning wordt toegevoegd wijzigt de netto woningvoorraad niet. Enkel de relatie van de bedrijfswoning met een agrarisch bedrijf komt te vervallen. Rondom het plangebied is een gemengd gebied van agrarische bedrijven en burgerwoningen aanwezig. De beoogde ontwikkeling sluit dan ook aan bij dit deel van Purmer. Ten tweede verbetert het plan de ruimtelijke



kwaliteit zoals bedoeld bij de beleidskeuze over het zorgen voor een samenhangend en kwalitatief hoogwaardig bebouwd gebied. Het plan zorgt immers dat de agrarische bedrijfsmogelijkheden en bijbehorende milieuaspecten verdwijnen.

Geconcludeerd kan worden dat het plan in lijn is met de Omgevingsvisie.

3.2.2 Omgevingsverordening NH2020

Op donderdag 22 oktober 2020 hebben de Provinciale Staten de Omgevingsverordening NH2020 vastgesteld. De Omgevingsverordening NH2020 geldt vanaf 17 november 2020 en vervangt alle bestaande verordeningen die betrekking hebben op de leefomgeving, zoals de Provinciale Ruimtelijke Verordening, de Provinciale Milieuverordening, de Waterverordeningen en de Wegenverordening.

In de Omgevingsverordening NH2020 zijn regels samengevoegd op het gebied van natuur, milieu, mobiliteit, erfgoed, ruimte en water. Hierdoor is het makkelijker geworden om te zien welke regels waar gelden.

De provincie wil met de omgevingsverordening ontwikkelingen, zoals woningbouw en de energietransitie, mogelijk maken en zet in op het beschermen van mooie en bijzondere gebieden in Noord-Holland. We zoeken naar een evenwichtige balans tussen economische groei en leefbaarheid. De belangrijkste belangrijke ambities voor Noord-Holland, zoals omschreven in de Omgevingsvisie, zijn verankerd in de nieuwe Omgevingsverordening Noord-Holland.

Planspecifiek

Om te bepalen of er vanuit de omgevingsverordening ruimtelijke randvoorwaarden van toepassing zijn op het plangebied is de digitale kaart van de verordening geraadpleegd. Op basis van de kaart zijn de volgende ruimtelijke aspecten van toepassing op voorliggend plan.

Afdeling 4.3 Bodemsanering

Afdeling 4.3. regelt de voorwaarden met het oog op de bescherming van de bodem. In paragraaf 4.5 is verantwoord of bodemonderzoek nodig is voor voorliggend plan.

Artikel 6.9 MRA landelijk gebied

Artikel 6.9 geeft de voorwaarden die van toepassing zijn wanneer in het landelijk gebied de functie wijzigt naar Wonen. In art. 6.9 lid 3 is aangegeven onder welke voorwaarden het omzetten van de agrarische bedrijfswoning is toegestaan:

art. 6.9 lid 3:

In afwijking van het eerste lid kan een ruimtelijk plan voorzien in functiewijziging van een agrarisch bouwperceel naar wonen in de vorm van maximaal twee burgerwoningen, indien wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. ter plaatse van het bestaande agrarisch bouwperceel is ten minste één bedrijfswoning planologisch toegestaan;
- b. de functiewijziging naar een woonfunctie beperkt de bedrijfsvoering en de ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende agrarische bedrijven niet;
- c. de bestaande bedrijfsbebouwing op de overige gronden wordt gesloopt en aan deze gronden wordt een bestemming toegekend zonder bouwmogelijkheden; en
- d. een tweede burgerwoning is alleen mogelijk als meer dan 1.000 m² grondoppervlakte aan bestaande bedrijfsbebouwing op het bestemmingsvlak wordt gesloopt.

In het vigerende bestemmingsplan is ter plaatse van het plangebied 1 bedrijfswoning toegestaan. In paragraaf 4.1 van het bestemmingsplan is verantwoord dat de bedrijfsvoering van omliggende bedrijven niet beperkt wordt. Op het perceel is geen bedrijfsbebouwing aanwezig enkel een berging



behorende bij de bedrijfswoning. Het mogelijk maken van de tweede woning is in eerste instantie alleen mogelijk wanneer voldoende bedrijfsbebouwing gesloopt wordt. Voorvoorliggend plan kan echter gebruik gemaakt worden van de afwijking opgenomen in art. 6.9 lid 5 die aangeeft dat in een karakteristieke boerderij een tweede burgerwoning is toegestaan mits dit geen afbreuk doet aan het oorspronkelijke karakter van de bebouwing. In voorliggend plan blijft de Stolpboerderij behouden en de uitstraling aan de buitenzijde wijzigt niet.

2. In afwijking van het eerste lid kan een ruimtelijk plan voorzien in een functiewijziging van een karakteristieke boerderij naar een woonfunctie waarbij de karakteristieke boerderij mag worden gesplitst in meerdere burgerwoningen, indien geen afbreuk wordt gedaan aan het oorspronkelijke karakter van de bebouwing.

Voorts zijn op basis van de verordening nog verschillende artikelen van toepassing namelijk: art 4.49 vrijstelling (tav ontgrondingen); 6.21c datacenters uitgesloten; 6.82 peilbesluit; Artikel 6.36 Permanente bollenteelt.

Deze onderwerpen zijn echter niet van toepassing op voorliggend plan danwel omdat de fysieke situatie niet wijzigt volgen er geen randvoorwaarden uit deze artikelen die verwerkt moeten worden in het plan.

Geconcludeerd kan worden dat voorliggend plan niet in strijd is met de Omgevingsverordening.

3.2.3 Regiovisie Waterland 2040

De regio Waterland heeft in januari 2009 de Regiovisie Waterland 2040 opgesteld. Het motto van de Regiovisie is: Vitaal met Karakter. De Regiovisie Waterland 2040 vormt de basis voor de gemeentelijke plannen die gemaakt gaan worden. Tevens wordt de visie gebruikt voor het inbrengen van de mening van de regio Waterland bij plannen van de Provincie Noord-Holland en die van de Metropoolregio Amsterdam.

Volgens de visie dient de sociaal-economische vitaliteit van de kernen te worden bewaakt. Hieraan dient het ruimtelijke beleid zoveel mogelijk bij te dragen, zonder het authentieke karakter van het landschap aan te tasten. Verder is er een 'plus' nodig op het gebied van woningbouw ter bevordering/instandhouding van de vitaliteit van de kernen.

Planspecifiek

Voorliggend plan betreft het wijzigen van de bestemming 'Agrarisch' naar 'Wonen - Stolp'. Het authentieke landschap blijft behouden met deze wijziging.

Conclusie

Voorliggend plan is niet in strijd met het provinciaal en regionaal beleid.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Omgevingsvisie Waterland 2030

De gemeente Waterland heeft de koers van het ruimtelijk beleid tot 2030 vastgelegd in een omgevingsvisie, zoals op 9 maart 2017 door de gemeenteraad is vastgesteld. De omgevingsvisie geeft niet alleen richting aan ruimtelijke ontwikkelingen in de komende jaren, maar ook een visie op de manier waarop wordt omgegaan met nieuwe ruimtelijke initiatieven. De omgevingsvisie is hierdoor onder meer belangrijk voor plannen die niet kunnen worden gerealiseerd op basis van een vigerend bestemmingsplan.

Bij nieuwe (ruimtelijke) ontwikkelen dienen de 'waarden van Waterland' in acht genomen te worden.

Deze worden in de omgevingsvisie als 5 kernprincipes omschreven, te weten:

- vertrek vanuit historie, landschap en natuur;
- wees groot in kleinschaligheid;
- houd de stad op afstand maar versterk de verbindingen;



- ga voor duurzaam;
- beleef en respecteer het water.

Planspecifiek

Voorliggend plan betreft enkel een planologische wijziging, waarbij een agrarische bestemming wordt omgezet naar een woonbestemming. De stolpboerderij wordt behouden ten behoeve van historie en het landschap. Er vinden hierbij geen fysieke wijzigingen plaats. Het plan draagt bij aan een duurzame instandhouding van een al bestaande woning. Hierbij vindt geen aantasting van de landschappelijke waarden plaats. Tevens worden omringende watergangen niet geroerd. Geconcludeerd kan worden dat het plan in lijn is met de Omgevingsvisie Waterland 2030.

3.3.2 Afsprakenkader ontwikkeling landbouw en landschap Waterland-oost

Het Afsprakenkader richt zich op het faciliteren van de gewenste ontwikkeling van de landbouw in Waterland-oost, zodat de landbouw economisch vitaal blijft en een rol kan blijven spelen in het beheer van het gebied. Tegelijkertijd een karakteristiek en vitaal veenweidelandschap behouden blijft. Dit Afsprakenkader geeft aan binnen welke kaders dit mogelijk is. Het stadsdeel Amsterdam-Noord en de gemeente Waterland beschouwen Waterland-oost als een gebied, waarin voor de ontwikkeling van de landbouw binnen de kaders van behoud en ontwikkeling van natuur en landschap, één beleid van toepassing is.

Daarnaast gaat het Afsprakenkader niet alleen in op ontwikkeling van de landbouw, maar geeft het ook aan hoe wordt omgegaan met bebouwing van stoppende agrarische bedrijven. Daarbij gaat het om het herbestemmen van voormalige agrarische bedrijven, waarbij het streven is de oppervlakte bebouwing te verminderen.

Planspecifiek

In het afsprakenkader staan voorwaarden waar aan voldaan moet worden bij bedrijfsbeëindiging en het omzetten naar de woonfunctie:

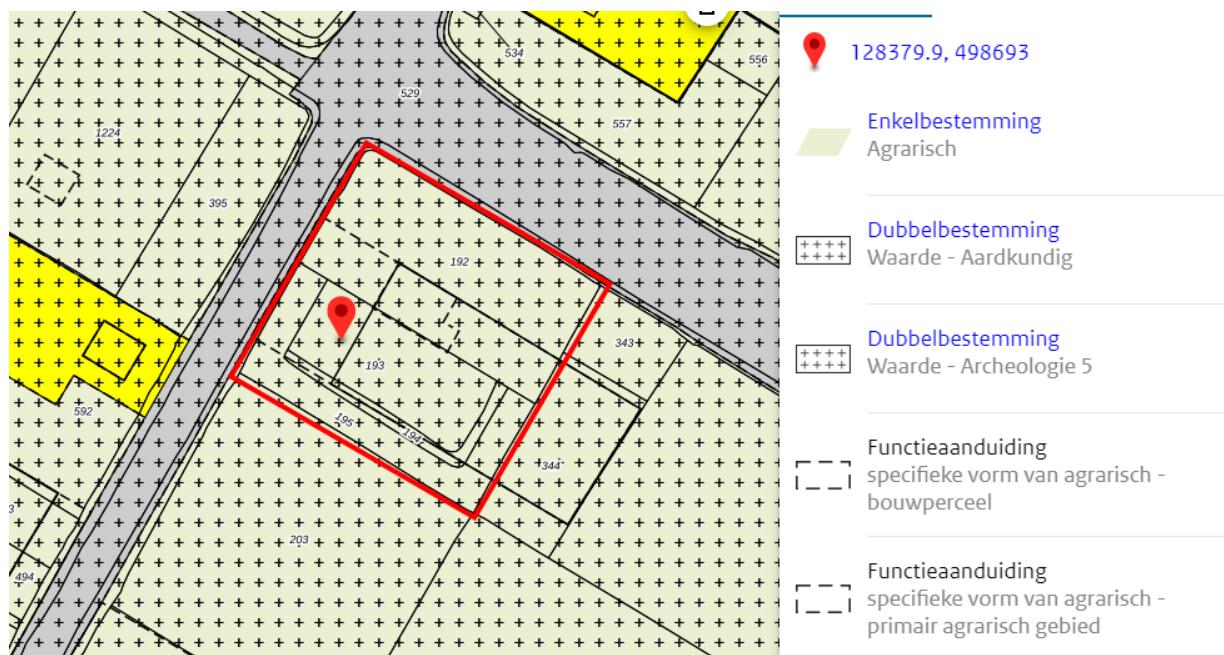
1. *sloop van alle bedrijfsgebouwen (exclusief bedrijfswoning);*
op voorliggende planlocatie staat geen bedrijfsbebouwing meer. Er staat enkel één schuur ten behoeve van bergingen bij de woonfunctie en bij de paardenbak een paardenstal.
2. *het aantal terug te bouwen woningen is afhankelijk van de oppervlakte gesloopte bedrijfsgebouwen, exclusief de bedrijfswoning. In principe wordt de regel gehanteerd dat 15 % van de gesloopte oppervlakte gebouwen mag worden teruggebouwd;*
Er worden in het plan geen nieuwe woningen gebouwd.
3. *bij bouw van nieuwe woningen, mogen geen 'nieuwe dorpen' (5 of meer huizen) ontstaan;*
Er worden in het plan geen nieuwe woningen gebouwd.
4. *er wordt naar gestreefd om tenminste 50 % van het bouwvlak om te zetten in agrarisch cultuurgrond en in beheer te geven aan een lokale agrariër of een natuurbeschermingsorganisatie.*

De gronden aan de voor- en achterzijde van de woning worden bestemd als Natuur – 3. Dit betreft een oppervlakte van ca. 2.800 m². Hiermee wordt tenminste 50% van het oppervlak van het bouwvlak (ca. 4.750 m²) bestemd zodat het gebruikt wordt als agrarisch cultuurgrond. Er wordt dan ook aan deze voorwaarde voldaan.



3.3.3 Vigerend bestemmingsplan

Het vigerend bestemmingsplan voor de locatie is het bestemmingsplan 'Bestemmingsplan Buitengebied Waterland 2013' (vastgesteld 27-11-2014)



Figuur 2. Uitsnede vigerend bestemmingsplan (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Het perceel heeft de enkelbestemming 'Agrarisch'. Binnen de bestemming is een bedrijfswoning toegestaan. Hiernaast heeft het perceel de dubbelbestemmingen Waarde – Archeologie 5 en Waarde – Aardkundig. Verder heeft het perceel de functieaanduidingen specifieke vorm van agrarisch – bouwperceel en specifieke vorm van agrarisch – primair agrarisch gebied. Er geldt ook nog een specifieke bouwaanduiding – stulp voor de bedrijfswoning. Dit houdt in dat het een stulpboerderij is en het pand niet gewijzigd mag worden.

Het huidige gebruik van (regulier) wonen is niet in overeenstemming met de bestemming 'Agrarisch'. Om de situatie correct planologisch te bestemmen is een herbestemming nodig. Dit kan met de wijzigingsbevoegdheid van het college die in het bestemmingsplan is opgenomen. In artikel 3.7.8 van de planregels is deze wijzigingsbevoegdheid opgenomen met daarbij de voorwaarden waaraan voldaan moet worden. De voorwaarden van artikel zijn onderstaand weergegeven, ook is verantwoord hoe hieraan voldaan wordt.

De huidige oprit naar de boerderij ligt niet binnen de aanduiding bouwperceel. Deze gronden kunnen dus niet op basis van de wijzigingsbevoegdheid 3.7.8. gewijzigd worden naar Wonen. Omdat de oprit gebruikt zal worden voor de woonfunctie en het gebruik overeenkomstig moet zijn met het gebruik wordt voor deze gronden de bestemming gewijzigd op basis van bevoegdheid in artikel 3.7.9. Onderstaand is ook aangegeven hoe aan deze voorwaarden voldaan wordt.

3.7 Wijzigingsbevoegdheid

3.7.8 Wijziging naar wonen ten behoeve van functieverandering

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat de bestemming 'Agrarisch', uitsluitend voorzover ter plaatse voorzien van een bouwperceel, wordt gewijzigd in de bestemming 'Wonen' of 'Wonen - Stulp' ten behoeve van een functieverandering van een bouwperceel, mits:

- a. na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid de regels van artikel 27 of 28 van overeenkomstige toepassing zijn;



Aan artikel 28 wordt voldaan. De woning is een stolpboerderij en er wordt niks gewijzigd aan het pand.

- b. *bij de toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid de voorwaarden en criteria worden gehanteerd uit het Afsprakenkader Ontwikkeling Landbouw en Landschap Waterland-oost, 31 juli 2012, voor zover deze van toepassing zijn op het perceel waarop de wijziging betrekking heeft;*
Het bedrijfsgebouw is een stolpboerderij en heeft cultuurhistorische waarde, het wordt hierom niet gesloopt. De bijgebouwen blijven ook staan, deze worden een paardenstal en een opslagplaats. Er worden verder geen extra gebouwen toegevoegd aan het perceel.
- c. *de aanduiding "specifieke vorm van agrarisch - bouwperceel" ter plaatse wordt verwijderd;*
De aanduiding "specifieke vorm van agrarisch - bouwperceel" wordt verwijderd.
- d. *geen sprake is van een onevenredige beperking van de ontwikkelingsmogelijkheden van aangrenzende bedrijven;*
Zie paragraaf 4.1.
- e. *in de voormalige bedrijfswoning een woonfunctie wordt ondergebracht;*
De stolpboerderij (en dus voormalige bedrijfswoning) wordt een particuliere woning.
- f. *het voormalige boerderijpand of andere beeldbepalende bouwvormen als landschappelijk waardevolle verschijningsvorm worden gehandhaafd;*
Er wordt niks gewijzigd aan het huidige pand.
- g. *geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.*
Naast het wijzigen van de bestemming verandert er niets aan het perceel. In hoofdstuk 4 wordt nader in gegaan op de milieusituatie en gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende (agrarische) gronden. Tevens wordt in dit hoofdstuk aangetoond dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van het plangebied.

3.7.9 Wijziging vergroten bestemmingsvlakken wonen

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat de bestemming 'Agrarisch' wordt gewijzigd in de bestemming 'Wonen' of 'Wonen - Stolp' uitsluitend ten behoeve van het vergroten van bestemmingsvlakken met de bestemming 'Wonen' of 'Wonen - Stolp', mits:

- a. *na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid de regels van artikel 27 of 28 van overeenkomstige toepassing zijn;*
Aan dit artikel wordt voldaan. De gronden worden gebruikt ten behoeve van de woonfunctie.
- b. *de oppervlakte van het bestemmingsvlak met de bestemming 'Wonen' of 'Wonen - Stolp' na toepassing van de wijzigingsbevoegdheid ten hoogste 500 m² bedraagt;*
Het extra oppervlak aan woonbestemming ter plaatse van de oprit bedraagt 500 m²
- c. *geen sprake is van een onevenredige beperking van de ontwikkelingsmogelijkheden van aangrenzende bedrijven;*
Naast het wijzigen van de bestemming verandert er niets aan het perceel. In hoofdstuk 4 wordt nader in gegaan op de milieusituatie en gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende (agrarische) gronden. Tevens wordt in dit hoofdstuk aangetoond dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van het plangebied.
- d. *de toegevoegde grond uitsluitend als zij- of achtererf wordt gebruikt;*
Het betreft de herbestemming van de inrit naar de woning. Deze gronden zullen dus als zijerf gebruikt worden.
- e. *met een erfinpassingsplan wordt aangetoond dat de ontwikkeling op een zorgvuldige wijze landschappelijk wordt ingepast;*



Voorliggen plan betreft de herbestemming van de gronden, in het concrete geval de oprit naar de boerderij. Er wordt geen fysieke wijziging doorgevoerd. Een landschappelijk inpassingsplan is dan ook niet noodzakelijk.

- f. *de geluidsbelasting van de geluidsgevoelige gebouwen niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde of een vastgestelde hogere waarde;*
Het plan houdt geen wijziging van een geluidgevoelig object in. De bestaande woning, een geurgevoelig object is op de locatie reeds toegestaan. Een nadere verantwoording is niet nodig.
- g. *geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de natuurlijke en landschappelijke waarden, de archeologische waarden en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.*
Naast het wijzigen van de bestemming verandert er niets aan het perceel. In hoofdstuk 4 wordt nader in gegaan op de milieusituatie en gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende (agrarische) gronden. Tevens wordt in dit hoofdstuk aangetoond dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van het plangebied

Naast dit bestemmingsplan is ook het bestemmingsplan 'Waterland-Parapluplan 2018' (vastgesteld 7 juni 2018) vigerend. Met het parapluplan worden enkele ondergeschikte aanpassingen van diverse geldende bestemmingsplannen en wijzigingsplannen in de gemeente Waterland doorgevoerd. Dit parapluplan is een herstelbestemmingsplan dat een doorwerking heeft op alle onderliggende vastgestelde en van toepassing verklaarde bestemmingsplannen en wijzigingsplannen.

3.4 Conclusie

Onderhavig plan is in overeenstemming met het rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid. Ten aanzien van rijks- en provinciaal beleid is het plan dermate kleinschalig dat er geen directe relatie is met dit beleid. Tot slot past het plan niet in het vigerend bestemmingsplan omdat de functie Agrarisch is en niet Wonen. Voorliggend plan voorziet dan ook in een wijzigingsplan om de bestaande situatie correct te bestemmen.



4 Milieutechnische uitvoerbaarheid

Een bestemmingsplan moet voorzien in een goede ruimtelijke ordening, zoals de Wro ex art 3.1 stelt. De invulling van dit vereiste is in de jurisprudentie verder gepreciseerd. Onderstaand is per woon- en omgevingsaspect beoordeeld of en wat voor een wijziging er optreedt en of een goed woon- en leefklimaat voor zowel de omgeving als het plangebied zelf gegarandeerd is.

4.1 Bedrijven en milieuzonering

Een goede ruimtelijke ordening beoogt het voorkomen van voorzienbare hinder en gevaar door milieubelastende activiteiten. Door bij nieuwe ontwikkelingen voldoende afstand in acht te nemen tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en milieugevoelige functies (zoals woningen), worden hinder en gevaar beperkt of voorkomen en wordt het voor bedrijven of woonfuncties mogelijk gemaakt zich binnen aanvaardbare voorwaarden te vestigen.

Om dit gestandaardiseerd te kunnen beoordelen zijn in de VNG-brochure Bedrijven en Milieuzonering richtafstanden opgesteld. Deze afstanden geven voor gemiddelde bedrijfssituaties aan op welke afstand geen hinder is te verwachten. De meer verfijnde afstemming voor de beperking of voorkoming van milieuhinder vindt vervolgens plaats in het kader van de Wet milieubeheer.

In de brochure wordt onderscheid gemaakt in verschillende omgevingstypen. Voor een rustige woonomgeving gelden andere afstanden (strengere eisen) dan voor andere gebieden, zoals drukke woonwijken, gemengde gebieden en landelijke gebieden. De betreffende VNG-publicatie vormt geen wettelijk kader. De in de publicatie opgenomen afstanden betreffen richtafstanden.

Planspecifiek

De bestemming van de locatie wijzigt van Agrarisch naar Wonen – Stulp. Dit betreft een milieugevoelige functie waar bedrijven in de omgeving rekening mee moeten houden en wat dus ook hun bedrijfsvoering kan belemmeren. Ten tweede moet ook beoordeeld worden of de woning inpasbaar is vanuit het oogpunt van een goed woon- en leefklimaat. Direct ten westen en noorden van het plangebied liggen woonbestemmingen. Op circa 360 meter zit agrarisch loon- en grondverzetbedrijf gesitueerd. Deze vormt echter geen belemmering voor voorliggend plan gezien er 2 woonbestemmingen dichterbij dit bedrijf liggen dan onderhavig plangebied.

4.2 Geur (Agrarische bedrijven)

Veehouderijen kunnen hinder veroorzaken voor gevoelige functies. Een belangrijk hinderaspect is geur. De regelgeving die hiervoor van toepassing is, is vastgelegd in de Wet geurhinder en veehouderij. De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt het toetsingskader voor de geurbelasting die afkomstig is van dierenverblijven bij veehouderijen.

De Wet geurhinder en veehouderij maakt onderscheid in:

- dieren met een vastgestelde geuremissiefactor
- dieren zonder een vastgestelde geuremissiefactor

De afstand van de buitenzijde van een dierenverblijf tot de buitenzijde van een geurgevoelig object dient in alle gevallen tenminste 50 meter te bedragen indien het geurgevoelige object gelegen is binnen de bebouwde kom en 25 meter te bedragen indien het geurgevoelige object buiten de bebouwde kom is gelegen.

Planspecifiek

Het plangebied ligt buiten de bebouwde kom. Er liggen geen dierenverblijven binnen een straal van 50 meter van de gevel van de woning. De afstanden tot de naastgelegen bedrijven zijn dus groter dan de vastgelegde minimale afstand van 50 meter tot aan een geurgevoelig object. In principe kan er dan van



worden uitgegaan dat de naastgelegen bedrijven door de verandering van de bestemming niet in hun bedrijfsvoering worden belemmerd.

Het aspect geur vormt geen belemmering voor dit wijzigingsplan.

4.3 Geluidhinder

In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt ernaar gestreefd om de geluidhinder als gevolg van spoor-, wegverkeer of industrie te beperken. Op basis van de Wet geluidhinder (Wgh) zijn er normen gesteld tot welke maximale geluidsniveaus geluidgevoelige functies belast mogen worden. De Wgh geeft tevens aan in welke situaties middels onderzoek aangetoond moet worden of aan deze normen voldaan kan worden. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening en bijbehorende jurisprudenties zijn aanvullende onderzoeksverplichtingen gesteld.

Planspecifiek

Voorliggend plan betreft het wijzigen van de bestemming Agrarisch naar Wonen – Stolp. In de bestaande situatie is een agrarische bedrijfswoning aanwezig in de toekomstige situatie komt op exact dezelfde plek een reguliere woning. Beide woningen zijn in het kader van de Wet geluidhinder een geluidgevoelig object. De functiewijziging heeft voor het aspect geluid, volgens de wet, dus ook geen gevolgen.

Het aspect geluid vormt op basis van bovenstaande conclusie geen belemmering voor het plan.

4.4 Flora en Fauna

In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet bepaald worden of een plan geen nadelige effecten heeft voor beschermde plant- en diersoorten in en nabij het plangebied. Indien de ontwikkeling verstoring of uitroeiing van beschermde soorten kan inhouden dient onderzocht te worden of eventuele soorten aanwezig zijn. Wanneer dit het geval is moet tevens aangetoond worden middels welke ingrepen deze verstoring voorkomen wordt dan wel gecompenseerd.

Planspecifiek

Voorliggend plan betreft geen wijziging in het feitelijk gebruik en wordt de bebouwing niet fysiek gewijzigd. Bepaald moet worden of er geen beschermde soorten worden aangetast door de planontwikkeling. Voor voorliggend plan hoeven geen bomen gekapt, panden gesloopt, watergangen gedempt of bosschages worden verwijderd. Doordat alleen de bestemming wijzigt en het gebruik niet, is er geen sprake van extra vervoersbewegingen van en naar de planlocatie. Er is daarom geen sprake van nadelige effecten op de ecologie. Gezien bovenstaande conclusie vormt het aspect Flora en Fauna geen belemmering voor het voorliggende plan.

4.5 Bodem

Het is wettelijk geregeld (Wbb en bouwverordening) dat bouw pas kan plaatsvinden als de bodem geschikt is (of geschikt is gemaakt) voor het beoogde doel. Een nieuwe bestemming mag pas worden opgenomen, als is aangetoond dat de bodem geschikt (of geschikt te maken) is voor de nieuwe of aangepaste bestemming. Indien sprake is van een verdachte locatie dient onderzocht te worden in welke mate de bodem verontreinigd is en wat voor gevolgen een eventuele bodemverontreiniging heeft voor de uitvoerbaarheid van het plan.

Planspecifiek

Voorliggend plan betreft het wijzigen van de bestemming Agrarisch naar Wonen – Stolp. Het feitelijk gebruik van de gronden wijzigt niet. In de bestaande situatie worden de gronden al gebruikt op een vergelijkbare manier als wonen maar dan enkel als bedrijfswoning. Het plan houdt ook geen graafwerkzaamheden in de ondergrond in enkel een bestemmingswijziging. Verkennend bodemonderzoek wordt dan ook niet noodzakelijk geacht. Het aspect bodem vormt geen belemmering voor voorliggend plan.



4.6 Luchtkwaliteit

Het toetsingskader voor luchtkwaliteit wordt gevormd door de Wet milieubeheer luchtkwaliteitseisen (ook wel Wet luchtkwaliteit genoemd, Wlk). De Wlk bevat grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijn stof, lood, koolmonoxide en benzeen. Hierbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk langs wegen vooral de grenswaarden voor stikstofdioxide (jaargemiddelde) en fijn stof (jaar- en daggemiddelde) van belang. De grenswaarden van de laatstgenoemde stoffen zijn in onderstaande tabel weergegeven.

Tabel grenswaarden maatgevende stoffen Wet luchtkwaliteit

Stof	Toetsing van	Grenswaarde	Advieswaarde (WHO)
Stikstofdioxide (NO ₂)	jaargemiddelde concentratie	40 µg / m ³	10 µg / m ³
	Uurgemiddelde (mag max. 18 keer per jaar worden overschreden)	200 µg / m ³	
Fijn stof (PM ₁₀)	jaargemiddelde concentratie	40 µg / m ³	15 µg / m ³
	24-gemiddelde concentratie (mag max. 35 keer per jaar worden overschreden)	50 µg / m ³	
Fijn stof (PM _{2,5})	jaargemiddelde concentratie	25 µg / m ³	5 µg / m ³

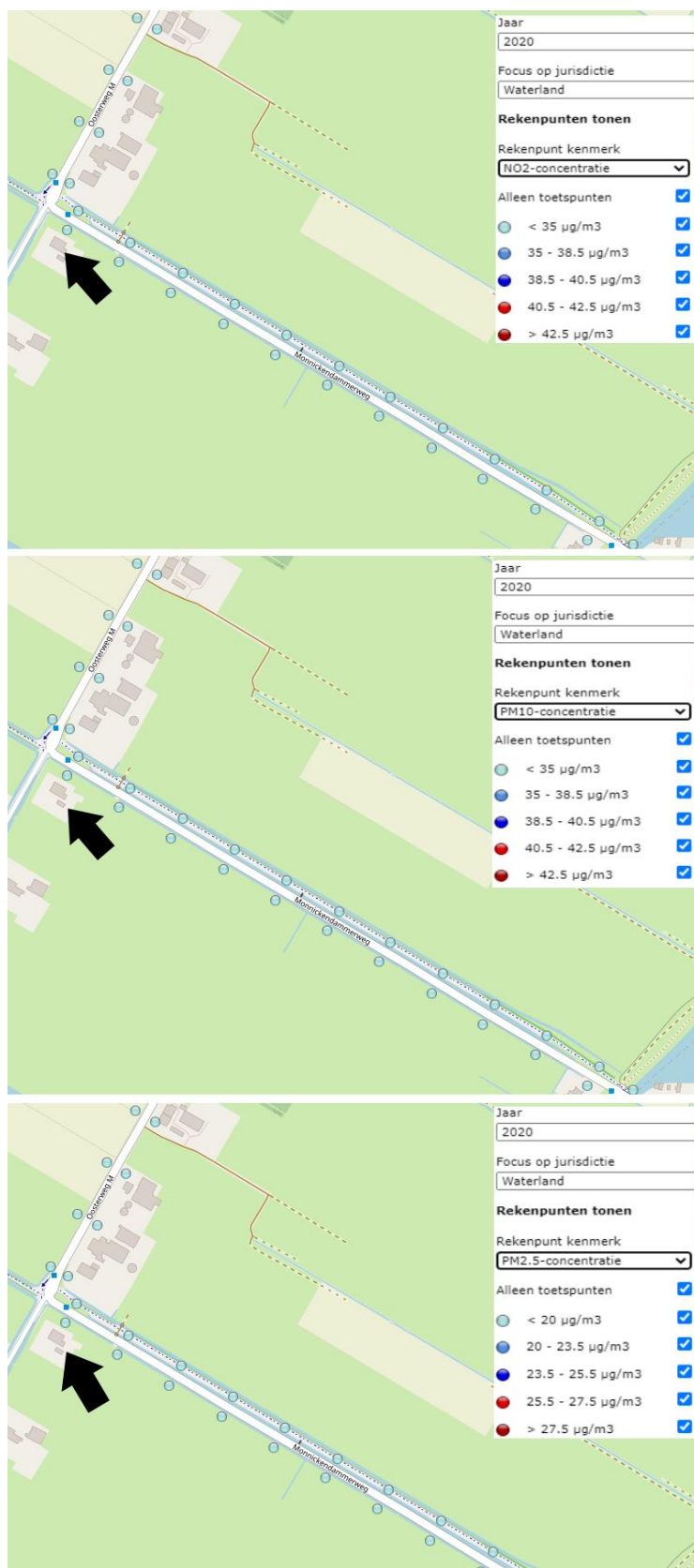
In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt bij het opstellen van ruimtelijke plannen, uit oogpunt van de bescherming van de gezondheid van de mens, rekening gehouden met de luchtkwaliteit. In het Besluit NIBM (Niet in Betekenende Mate) en de bijbehorende regeling is exact bepaald in welke gevallen een project vanwege de beperkte gevolgen voor de luchtkwaliteit niet aan de grenswaarden hoeft te worden getoetst. Dit kan het geval zijn wanneer een project een effect heeft van minder dan 3% van de jaargemiddelde grenswaarde NO₂ en PM₁₀.

Planspecifiek

Een plan voldoet in de regel aan het NIBM-criterium als het minder dan 1.500 woningen betreft dan wel als er sprake is van een BVO van maximaal 100.000 m². De gehele ontwikkeling blijft ruim onder het criterium. Nader onderzoek naar de gevolgen van het plan op de luchtkwaliteit is dan ook niet nodig.

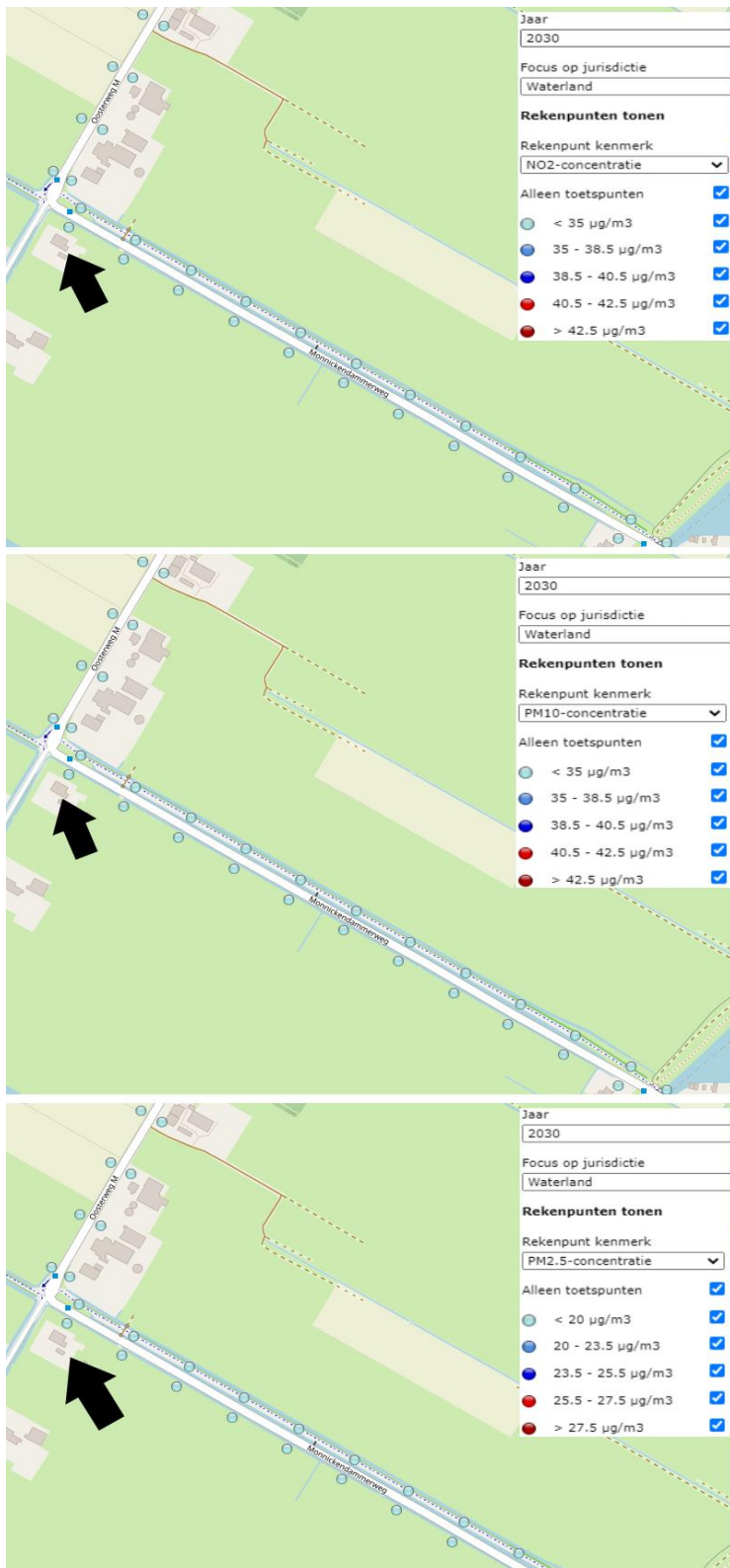
Voorts is de huidige situatie en de toekomstige situatie ten aanzien van de luchtkwaliteit in beeld gebracht. Hiervoor is de site <https://www.nsl-monitoring.nl> geraadpleegd, zie onderstaande verbeeldingen.





Figuur 3. Luchtkwaliteit concentratie stikstof, fijnstof PM10 en fijnstof PM2,5 in 2020, plangebied nabij zwarte pijl





Figuur 4. Luchtkwaliteit concentratie stikstof, fijnstof PM10 en fijnstof PM2,5 in 2030, plangebied nabij zwarte pijl.

Uit bovenstaande afbeeldingen blijkt dat de grenswaarden van stikstofdioxide en fijnstof niet worden overschreden. Gelet op het bovenstaande vormt het aspect luchtkwaliteit geen beletsel voor dit plan.



4.7 Externe Veiligheid

Sommige activiteiten brengen risico's op zware ongevallen met mogelijk grote gevolgen voor de omgeving met zich mee. Externe veiligheid richt zich op het beheersen van deze risico's. Het gaat daarbij om onder meer de productie, opslag, transport en het gebruik van gevaarlijke stoffen. Dergelijke activiteiten kunnen een beperking opleggen aan de omgeving. Door voldoende afstand tot de risicovolle activiteiten aan te houden kan voldaan worden aan de normen. Aan de andere kant is de ruimte schaars en het rijksbeleid erop gericht de schaarse ruimte zo efficiënt mogelijk te benutten. Het ruimtelijk beleid en het externe veiligheidsbeleid moeten dus goed worden afgestemd. De wetgeving rond externe veiligheid richt zich op de volgende risico's:

- risicovolle (Bevi-)inrichtingen; (*Bevi staat voor Besluit externe veiligheid inrichtingen*)
- vervoer gevaarlijke stoffen door buisleidingen;
- vervoer gevaarlijke stoffen over weg, water of spoor.

Daarnaast wordt er in de wetgeving onderscheid gemaakt tussen de begrippen kwetsbaar en beperkt kwetsbaar en plaatsgebonden risico en groepsrisico. Deze begrippen worden hieronder toegelicht.

Kwetsbaar en beperkt kwetsbaar

Kwetsbaar zijn onder meer woningen, onderwijs- en gezondheidsinstellingen, en kinderopvang- en dagverblijven, en grote kantoorgebouwen (>1500 m²). Beperkt kwetsbaar zijn onder meer kleine kantoren, winkels, horeca en parkeerterreinen. De volledige lijst wat onder (beperkt) kwetsbaar wordt verstaan is in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) opgenomen.

Plaatsgebonden risico en groepsrisico

Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in een contour van 10⁻⁶ als grenswaarde. Het realiseren van kwetsbare objecten binnen deze contour is niet toegestaan. Het realiseren van beperkt kwetsbare objecten binnen deze contour is in principe ook niet toegestaan. Echter, voor beperkte kwetsbare objecten is deze 10⁻⁶ contour een richtwaarde. Mits goed gemotiveerd kan worden afgeweken van deze waarde tot de 10⁻⁵ contour.

Bij groepsrisico is niet een contour bepalend, maar het aantal mensen dat zich gedurende een bepaalde periode binnen de effectafstand van een risicovolle activiteit ophoudt. Bij groepsrisico wordt gewerkt met een oriëntatiewaarde en niet met een grenswaarde. Hoe meer mensen dicht op de bron zijn bij een bepaalde calamiteit, hoe groter het effect. Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) stelt dat bij elk bestemmingsplan, waar een relevant groepsrisico aanwezig is, dit risico moet worden verantwoord, ook wanneer dit onder de oriëntatiewaarde ligt. Hierbij geldt hoe hoger het groepsrisico des te zwaarder de verantwoording is.

Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)

Voor (de omgeving van) de meest risicovolle bedrijven is het 'Besluit externe veiligheid inrichtingen' (Bevi) van belang. Het Bevi legt veiligheidsnormen op aan bedrijven die een risico vormen voor mensen buiten de inrichting. Het Bevi is opgesteld om de risico's, waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle bedrijven, te beperken. Het besluit heeft tot doel zowel individuele als groepen burgers een minimaal (aanvaard) beschermingsniveau te bieden. Via een bijhorende ministeriële regeling (Revi) worden diverse veiligheidsafstanden tot kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten gegeven. Aanvullend op het Bevi zijn in het Vuurwerkbesluit en het Activiteitenbesluit (Besluit algemene regels inrichtingen milieubeheer) veiligheidsafstanden genoemd die rond minder risicovolle inrichtingen moeten worden aangehouden.

Het Bevi is gericht aan het bevoegd gezag inzake de Wet milieubeheer en de Wet ruimtelijke ordening en heeft onder meer tot doel om bij nieuwe situaties toetsing aan de risiconormen te waarborgen. Voor de toepassing van het Bevi, wordt een nieuw ruimtelijk besluit gezien als een nieuwe situatie.



Vervoer van gevaarlijke stoffen over weg, water of spoor

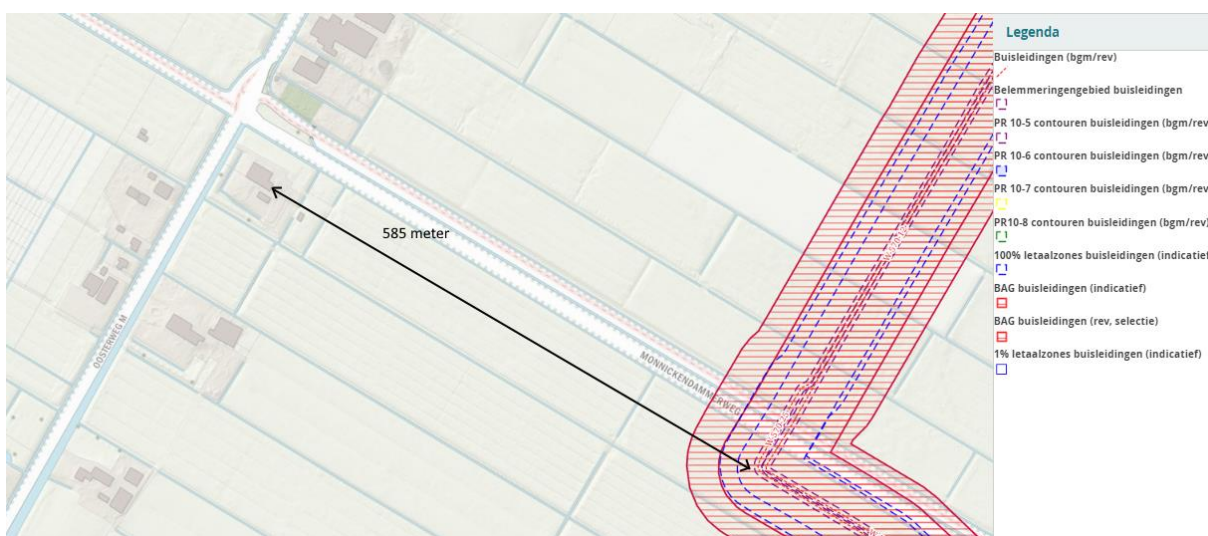
Het toetsingskader voor het onderdeel transportroutes gevaarlijke stoffen is het Besluit transportroutes externe veiligheid (Btev). Dit besluit is op 1 april 2015 in werking getreden. Bepaald moet worden of binnen de invloedsfeer van deze transportassen gevoelige functies mogelijk zijn. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in plaatsgebonden risico en groepsrisico. Voor sommige transportassen wordt rekening gehouden met het Plasbrandaandachtsgebied (PAG). Het PAG is het gebied tot 30 meter van de transportas waarin, bij de realisering van kwetsbare objecten, rekening dient te worden gehouden met de effecten van een plasbrand.

Transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen

Het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de bijbehorende Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb) zijn op 1 januari 2011 in werking getreden. Het Bevb regelt onder andere welke veiligheidsafstanden moeten worden aangehouden rond buisleidingen met gevaarlijke stoffen. Op basis van het Bevb wordt het voor gemeenten verplicht om bij de vaststelling van een bestemmingsplan, op basis waarvan de aanleg van een buisleiding of een kwetsbaar object of een risicoverhogend object mogelijk is, de grenswaarde voor het PR in acht te nemen en het GR te verantwoorden. Het Bevb vervangt hiermee de circulaires Zonering langs hogedruk aardgasleidingen (1984) en Zonering langs transportleidingen voor brandbare vloeistoffen (1991).

Planspecifiek

Om te beoordelen of er externe veiligheidsrisico's zijn is risicokaart.nl geraadpleegd, zie navolgende afbeelding.



Figuur 5. Uitsnede risicokaart plangebied in rood kader (bron: risicokaart).

Op circa 575 meter zijn een tweetal aardgasleidingen gelegen (W-570-12 (uitwendige diameter: 114 mm) en W-570-25 (uitwendige diameter: 168 mm)). De leidingen hebben een werkdruk van 40 bar. Het plangebied is buiten de PR 10-6-contour gelegen. Ook ligt het plangebied niet binnen het invloedsgebied voor het groepsrisico.

Voorliggend plan ziet toe op een bestemmingswijziging en leidt niet tot een toename van de persoonsdichtheid. Er worden geen nieuwe (woon)ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Een nadere onderbouwing en verantwoording is niet nodig en het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor voorliggend plan.



4.8 Archeologie en cultuurhistorie

Het archeologisch erfgoed wordt binnen Nederland als waardevol beschouwd. De Erfgoedwet, vastgesteld in 2016, regelt op welke wijze omgegaan dient te worden met archeologisch erfgoed in Nederland.

In 1992 ondertekende Nederland mede het zogenaamde Verdrag van Valetta (Malta). Dit verdrag heeft als doel de bescherming van het archeologisch erfgoed van Europa te bevorderen. In Nederland heeft dit geleid tot een herziening van de toenmalige Monumentenwet 1988 alsmede een aanvulling op of wijziging van bepaalde artikelen in enkele andere wetten. Deze Wijzigingswet is beter bekend als de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (WAMZ), die op 1 september 2007 van kracht werd. Vanaf de inwerkingtreding van deze (wijzigings-)wet zijn gemeenten verplicht rekening te houden met archeologische waarden in de bestemmingsplannen.

Deze wetten zijn vervangen door de Erfgoedwet, echter overgangsrecht in de Erfgoedwet regelt dat bepaalde bepalingen uit de Monumentenwet (die dus niet in de Erfgoedwet staan) nog van kracht zijn tot de Omgevingswet van kracht is.

Planspecifiek

Voor voorliggend plan hoeft de ondergrond niet geroerd te worden. De planontwikkeling zal dus geen archeologische waarden aantasten.

De woning betreft een stolpboerderij. Dit is een cultuurhistorisch waardevol bouwwerk. De stolpboerderij is tevens aangemerkt als gemeentelijk monument. Voorliggend plan houdt geen fysieke wijzigingen in. De bestemmingswijziging naar wonen – stolp zorgt voor een duurzame instandhouding van de stolpboerderij.

Er kan geconcludeerd worden dat het aspect Archeologie en cultuurhistorie geen belemmering vormt voor onderhavig plan.

4.9 Waterhuishouding

Het aspect water is van groot belang binnen de ruimtelijke ordening. Door verstandig om te gaan met het water kan verdroging en wateroverlast (waaronder ook risico van overstromingen e.d.) voorkomen worden en de kwaliteit van het water hooggehouden worden.

Op Rijksniveau en Europees niveau zijn de laatste jaren veel plannen en wetten gemaakt over water. De belangrijkste hiervan zijn het Waterbeleid voor de 21^e eeuw, de Waterwet en het Nationaal Waterplan.

Waterbeleid voor de 21^e eeuw

De Commissie Waterbeheer 21^{ste} eeuw heeft in augustus 2000 advies uitgebracht over het toekomstige waterbeleid in Nederland. De adviezen van de commissie staan in het rapport 'Anders omgaan met water, Waterbeleid voor de 21^{ste} eeuw' (WB21). De kern van het rapport WB21 is dat water de ruimte moet krijgen, voordat het die ruimte zelf neemt. In het Waterbeleid voor de 21^e eeuw worden twee principes (drietrapstrategieën) voor duurzaam waterbeheer geïntroduceerd:

- vasthouden, bergen en afvoeren: dit houdt in dat overtollig water zoveel mogelijk bovenstrooms wordt vastgehouden in de bodem en in het oppervlaktewater. Vervolgens wordt zo nodig het water tijdelijk geborgen in bergingsgebieden en pas als vasthouden en bergen te weinig opleveren wordt het water afgevoerd.
- schoonhouden, scheiden en zuiveren: hier gaat het erom dat het water zoveel mogelijk schoon wordt gehouden. Vervolgens worden schoon en vuil water zoveel mogelijk gescheiden en als laatste komt het zuiveren van verontreinigd water aan het bod.

Waterwet

Centraal in de Waterwet staat een integraal waterbeheer op basis van de 'watersysteembenadering'. Deze benadering gaat uit van het geheel van relaties binnen watersystemen. Denk hierbij aan de relaties



tussen waterkwaliteit, -kwantiteit, oppervlakte- en grondwater, maar ook aan de samenhang tussen water, grondgebruik en watergebruikers.

Het doel van de waterwet is het integreren van acht bestaande wetten voor waterbeheer. Met één watervergunning regelt de wet het beheer van oppervlaktewater en grondwater en de juridische implementatie van Europese richtlijnen, waaronder de Kaderrichtlijn Water. Via de Waterwet gelden verschillende algemene regels. Niet alles is onder algemene regels te vangen en daarom is er de integrale watervergunning. In deze integrale watervergunning zijn zes vergunningen uit eerdere wetten (inclusief keurvergunning) opgegaan in één aparte watervergunning.

Nationaal Waterplan 2016 - 2021

Het NWP (dec. 2015) bevat de hoofdlijnen van het nationale waterbeleid en de daarbij behorende aspecten van het nationale ruimtelijke beleid voor de komende 6 jaar met een vooruitblik richting 2050. Het Nationaal Waterplan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, beschikbaarheid van voldoende en schoon water en de diverse vormen van gebruik van water. Het geeft maatregelen die genomen moeten worden om Nederland ook voor toekomstige generaties veilig en leefbaar te houden en de kansen die water biedt te benutten.

Waterschap Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier

Het beleid van Waterschap Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK) is vastgelegd in het Waterprogramma 2016-2021. In dit plan zijn beleid en wetgeving van hogere overheden en van HHNK zelf nader uitgewerkt. Hoofddoel van het plan is om het beheergebied klimaatbestendig te maken, toegespitst op de thema's waterveiligheid, wateroverlast, watertekort, schoon en gezond water en crisisbeheersing.

Planspecifiek

Voorliggend plan betreft het wijzigen van de bestemming Agrarisch naar Wonen – Stolp. Er vinden geen fysieke of functionele wijzigingen plaats. Het plangebied is omgeven door verschillende waterlopen en bijbehorende beschermingszones (zie uitsnede legger). Geen van deze waterlopen of beschermingszones worden echter geroerd door voorliggend plan. Voor voorliggend wijzigingsplan vormt het aspect 'Waterhuishouding' geen belemmering voor het plan.





Figuur 6. Uitsnede Legger Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier, plangebied globaal aangeduid in rood kader (bron: hhnk).

De watertoets is ook doorlopen (bijlage 1). Hieruit volgt de volgende conclusie:

De initiatiefnemer heeft Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier geïnformeerd over het onderhavige plan via de Digitale Watertoets (www.dewatertoets.nl). 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 het aspect water geen belemmering vormt voor voorliggend plan.

4.10 Verkeer en Parkeren

Onderdeel van een goede ruimtelijke ordening is het effect van een beoogd nieuw project op de verkeersstructuur en het parkeren in en rondom het plangebied.

Planspecifiek

Voorliggend plan betreft het wijzigen van de bestemming Agrarisch naar Wonen – Stulp. Er worden geen extra woningen mogelijk gemaakt en er vinden geen fysieke wijzigingen aan de huidige woning plaats. De parkeerbehoefte en oplossing op het terrein wijzigen niet. De ontsluiting van het terrein wijzigt evenmin. Vanuit het aspect verkeer en parkeren komen dan ook geen belemmerende voorwaarden.



5 Juridische planbeschrijving

5.1 Plansystematiek

Het wijzigingsplan heeft tot doel een juridisch-planologische regeling te scheppen voor de bebouwing en het gebruik van de gronden binnen het plangebied. Het wijzigingsplan is gericht op het planologisch juridisch regelen van een woning. Voor de regels wordt verwezen naar de regels van het moederplan “Bestemmingsplan Buitengebied Waterland 2013”, maar ook naar het bestemmingsplan ‘Waterland-Parapluplan 2018’.

5.2 Opzet van de regels

Overeenkomstig de SVBP2012 zijn de regels van voorliggend bestemmingsplan onderverdeeld in vier hoofdstukken. Hoofdstuk 1 bevat de inleidende regels. In hoofdstuk 2 zijn de bestemmingsregels opgenomen. Hoofdstuk 3 en 4 bevatten de algemene regels respectievelijk de overgangs- en slotregels. Hierna wordt de inhoud van de regels per hoofdstuk kort toegelicht. In paragraaf 5.3 wordt nader ingegaan op de bestemmingen die in het bestemmingsplan zijn opgenomen. Onderstaande beschrijving is een algemeen beschrijving van bestemmings- of wijzigingsplanregels. Omdat verwezen wordt naar het moederplan zijn de regels in dit plan zeer beknopt.

Hoofdstuk 1 - Inleidende regels

Dit hoofdstuk bevat twee artikelen. In het eerste artikel zijn de begrippen opgenomen die van belang zijn voor de toepassing van het plan. Het tweede artikel betreft de wijze van meten, waarin wordt aangegeven hoe bij de toepassing van de bestemmingsregels wordt gemeten.

Hoofdstuk 2 - Bestemmingsregels

In dit hoofdstuk zijn regels gegeven voor de binnen het plangebied voorkomende bestemmingen, zoals die zijn aangegeven op de verbeelding. Per bestemming zijn in de bestemmingsomschrijving de toegelaten gebruiksvormen van de gronden aangegeven. Daarnaast is per bestemming bepaald welke vormen van bebouwing zijn toegestaan. In beginsel zijn hoofdgebouwen uitsluitend toegestaan binnen de op de verbeelding aangegeven bouwvlakken, waarbij dient te worden voldaan aan de voorgeschreven maatvoering (met name de maximale goot- en/of bouwhoogte).

De verschillende bestemmingen bevatten, indien nodig, specifieke gebruiksregels. Per bestemming is daarnaast bepaald in welke gevallen burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bestemmingsplan. In paragraaf 5.3 wordt nader ingegaan op de afzonderlijke bestemmingen.

Hoofdstuk 3 - Algemene regels

Dit hoofdstuk bevat de volgende algemene regels:

- de anti-dubbeltelbepaling;
- algemene bouwregels;
- algemene aanduidingsregels;
- algemene afwijkingsregels;
- algemene wijzigingsregels;
- overige regels.

Hoofdstuk 4 - Overgangs- en slotregels

Hoofdstuk 4 van de regels bevat twee artikelen. In het eerste artikel is het overgangsrecht opgenomen, zoals dat ingevolge het Besluit ruimtelijke ordening is voorgeschreven. Het tweede artikel bevat de slotregel. In de slotregel is aangegeven hoe de regels kunnen worden aangehaald.



5.3 De bestemmingen

In het plangebied zijn de bestemmingen Wonen – Stolpen Natuur - 3h opgenomen. Voor de regels wordt verwezen naar de regels vanuit het moeder bestemmingsplan: 'Bestemmingsplan Buitengebied Waterland 2013' en de aanvulling daarop vastgesteld in paraplubestemmingsplan 'Waterland-Parapluplan 2018') vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 7 juni 2018. Er zijn geen aanvullende regels opgenomen.

De dubbelbestemmingen Waarde – Aardkundig en Waarde – Archeologie 5 worden overgenomen vanuit bestemmingsplan: 'Bestemmingsplan Buitengebied Waterland 2013'. Voor deze regels wordt ook verwezen naar het moederplan en het parapluplan.



6 Maatschappelijk en economische uitvoerbaarheid

Naast ruimtelijke uitvoerbaarheid wordt de beoogde ontwikkeling van het plangebied ook getoetst aan economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid.

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Op grond van de Grondexploitatiewet dient een exploitatieplan te worden vastgesteld bij het vaststellen van het bestemmingsplan of ander ruimtelijk plan, tenzij de economische uitvoerbaarheid anderszins is gegarandeerd,

De kosten voor voorliggend plan zijn voor rekening van initiatiefnemer. De kosten voor de gemeente voor het voeren van de procedure worden verhaald door middel van de leges. Vanuit het plan vloeien geen overige kosten of risico's voort die voor rekening van de gemeente zijn. De economische uitvoerbaarheid van het plan is daarmee voldoende verzekerd.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Voor onderhavig ontwerpbesluit wordt de uniforme voorbereidingsprocedure gevolgd als bedoeld in hoofdstuk 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht. Het bevoegd gezag stuurt de aanvraag en het ontwerpbesluit toe aan de betreffende instanties in het kader van het vooroverleg.

De ontwerpbeschikking is vanaf 29 december voor een periode van 6 weken ter inzage gelegd. Tijdens de ter inzage periode was het voor eenieder mogelijk een zienswijze in te dienen. Er zijn geen zienswijzen tegen het plan ingediend. Tegen het definitieve besluit kunnen alleen belanghebbenden bezwaar maken en in beroep gaan.



7 Bijlagen

1. Digitale Watertoets, Plannen-makers, 12-04-2022

