

Zuid Zijperweg 69

Inhoudsopgave

Toelichting	3
Hoofdstuk 1 Inleiding	4
1.1 Aanleiding	4
1.2 Ligging plangebied	4
1.3 Planologische regeling	5
1.4 Leeswijzer	6
Hoofdstuk 2 Planbeschrijving	7
2.1 Huidige situatie	7
2.2 Nieuwe situatie	7
Hoofdstuk 3 Beleidskader	8
3.1 Rijksbeleid	8
3.2 Provinciaal beleid	8
3.3 Gemeentelijk beleid	10
Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten	12
4.1 Bodemkwaliteit	12
4.2 Bedrijven en milieuzonering	12
4.3 Geluid	13
4.4 Water	14
4.5 Archeologie	14
4.6 Cultuurhistorie	14
4.7 Ecologie	14
4.8 Luchtkwaliteit	14
4.9 Externe veiligheid	14
4.10 Spuitzones	15
Hoofdstuk 5 Juridische toelichting	17
5.1 Regels	17
5.2 Verbeelding	17
Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid	18
6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	18
6.2 Economische uitvoerbaarheid	18

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Aanleiding voor het bestemmingsplan is de wens van de eigenaren van het kadastrale perceel WRG02-E-801 (Zuid Zijperweg 69) om de huidige bestemming "Agrarische doeleinden I" te wijzigen in "Wonen" met bijbehorende tuin. Dit is het gevolg van een volledige beëindiging van het agrarisch bedrijf ter plaatse. Het perceel is in het huidige bestemmingsplan voorzien van een bouwvlak, op basis van een wijzigingsbevoegdheid in het geldende bestemmingsplan kan de bestemming worden gewijzigd naar wonen. Op het perceel staat een bedrijfswoning met bijbehorende bergingen en schuren. Het voornemen voorziet uitsluitend in een functiewijziging van bedrijfswoning naar burgerwoning. De bestaande bebouwing blijft staan en ook de inrichting van het terrein met tuinen en erven blijft ongewijzigd. Gelet hierop zou een wijzigingsplan (conform artikel 3.6 Wet ruimtelijke ordening) kunnen worden opgesteld.

Echter, op het aangrenzende agrarisch perceel is een bouwvlak opgenomen op grond waarvan agrarische bedrijfsgebouwen kunnen worden gebouwd met bijbehorende potentiële milieuhinder bij de woning op nummer 69. Om te voorkomen dat dit optreedt wordt geen wijzigingsplan in procedure gebracht maar een bestemmingsplan, waarbij ook het aangrenzende agrarische perceel is opgenomen. In voorliggend bestemmingsplan is de bestemming Agrarisch ongewijzigd gebleven, maar is het bouwvlak geschrapt waardoor de agrarische bedrijfsbebouwing niet langer wordt toegestaan. Gelet hierop is het niet mogelijk een wijzigingsplan in procedure te brengen, maar is voorliggend bestemmingsplan opgesteld.

1.2 Ligging plangebied

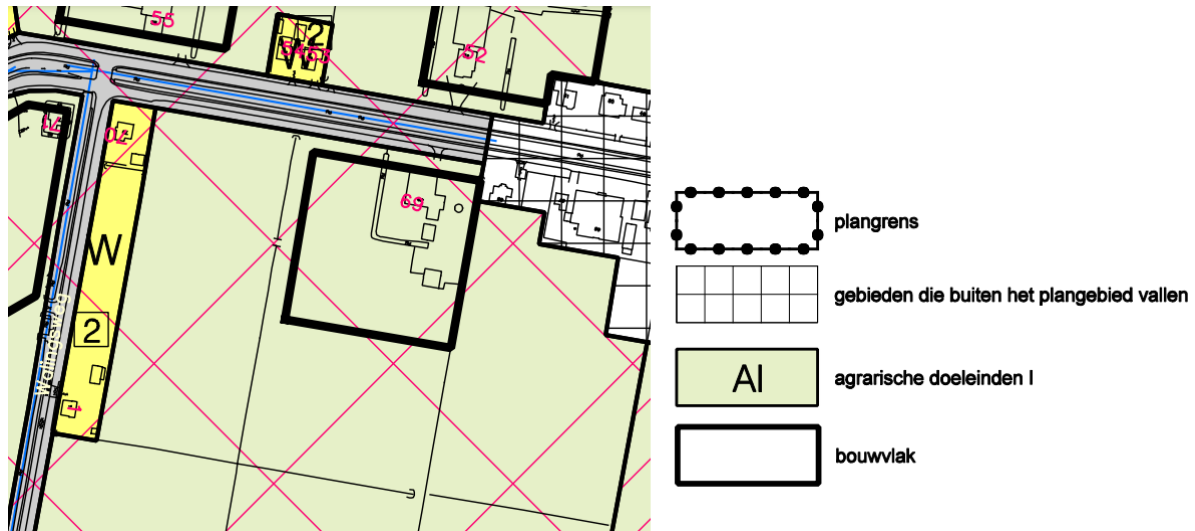
Voorliggend bestemmingsplan heeft betrekking op het perceel met adres Zuid Zijperweg 69 in Wieringerwaard, kadastraal bekend als WRG02-E-801 en een gedeelte van WRG02-E-802. Op de onderstaande kadastrale kaart is dit aangeduid.



1.3 Planologische regeling

1.3.1 Bestemmingsplan Buitengebied Anna Paulowna 4 (2009)

Ter plaatse geldt het bestemmingsplan "Buitengebied Anna Paulowna 4" dat is vastgesteld op 19 januari 2009. Het perceel 801 en het gedeelte van 802 dat bij dit bestemmingsplan hoort, is daarin bestemd als "Agrarische doeleinden I" en voorzien van een bouwvlak. Zie onderstaande afbeelding.



Op grond van de planregels zijn ter plaatse van de bestemming "Agrarische doeleinden I" (artikel 3) de volgende functies toegestaan:

- De uitoefening van agrarische bedrijven met een grondgebonden agrarische bedrijfsvoering met een ondergeschikte tak van niet grondgebonden agrarische bedrijfsvoering met een maximale oppervlakte van 250 m²;
- Dagrecreatief medegebruik in de vorm van (onder andere) voeten fietspaden, ruiterspaden, picknickplaatsen of vissteigers;

met de daarbij behorende:

- groenvoorzieningen;
- openbare nutsvoorzieningen en voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding;
- verkeers- en verblijfsvoorzieningen;
- water.

Het aantal bedrijfswoningen mag één per bedrijf bedragen.

Grondgebonden agrarische bedrijfsvoering is gedefinieerd als *'een agrarische bedrijfsvoering die hoofdzakelijk niet in gebouwen plaatsvindt.'* Een agrarisch bedrijf is gedefinieerd als *'een bedrijf dat is gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en/of het houden van dieren.'*

In het bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen, waarmee burgemeester en wethouders bevoegd zijn de bestemming te wijzigen naar "Woondoeleinden" (artikel 3 lid 9 onder e). Voor de wijziging van agrarische bedrijfswoning naar burgerwoning zou hier gebruik van kunnen worden gemaakt, maar doordat ook voor een aangrenzend agrarisch perceel een wijziging van het bestemmingsplan nodig is (schrappen bouwvlak) is voor Zuid Zijperweg 69 geen wijzigingsplan, maar voorliggend bestemmingsplan opgesteld.

1.3.2 Bestemmingsplan Parkeren en Wonen (2018)

Het bestemmingsplan Parkeren en Wonen is op 4 oktober 2018 vastgesteld. In het bestemmingsplan is bepaald dat een omgevingsvergunning voor het uitbreiden of wijzigen van de functie van een bouwwerk wordt slechts verleend indien in, op of onder het bouwwerk, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij het bouwwerk behoort, in voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien. Of er sprake is van voldoende parkeergelegenheid, wordt bepaald aan de hand van de parkeernormen 'Parkeerregels Hollands Kroon 2018', met inbegrip van eventuele wijzigingen van deze regeling gedurende de planperiode, welke door het college van burgemeester en wethouders is vastgesteld.

Overeenkomstig de gemeentelijke parkeerregels (zie paragraaf 4.2) is voor één burgerwoning in het buitengebied 2,4 parkeerplaats nodig. Dit getal moet volgens de parkeerregels naar boven worden afgerond. Op het erf van het perceel Zuid Zijperweg 69 is ruim voldoende plek om drie auto's te stallen. Aan de gemeentelijke norm kan worden voldaan.

1.3.3 Facetplan - logies (2021)

Het facetbestemmingsplan Logies is vastgesteld op 16 september 2021. Op grond van het bestemmingsplan is tot een gebruik in strijd met het bestemmingsplan in ieder geval begrepen "het gebruiken dan wel laten gebruiken van gronden of bouwwerken voor tijdelijke huisvesting met uitzondering van bestaande tijdelijke huisvesting, dan wel de reeds vergunde tijdelijke huisvesting ten tijde van het ter visie leggen van het ontwerp van dit plan". Onder "tijdelijke huisvesting" wordt het volgende verstaan: "het tijdelijk huisvesten van economische actieve migranten die tot doel hebben op eigen initiatief en vrijwillig arbeid en inkomen te verwerven".

Voor de Zuid Zijperweg 69 wordt uitgegaan van het wijzigen van de functie van het perceel van een agrarische bestemming met bijbehorende bedrijfswoning naar een reguliere woonbestemming met tuin. Er is geen sprake van het (tijdelijk) huisvesten van economische actieve migranten.

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt de huidige en nieuwe situatie beschreven. Het relevante beleidskader wordt getoetst in hoofdstuk 3. In hoofdstuk 4 komen de omgevingsaspecten aan bod. In hoofdstuk 5 is de juridische regeling toegelicht. De maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid komt in hoofdstuk 6 aan bod.

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

2.1 Huidige situatie

In de huidige situatie is aan de Zuid Zijperweg 69 (kadastraal perceel WRG02-E-801) een reeds beëindigd agrarisch bedrijf met bijbehorende woning (stolpboerderij uit 1890), enkele bijgebouwen met een gezamenlijk oppervlak van circa 250 m², tuinen en bedrijfseven gerealiseerd. Zie onderstaande foto.



Op het aangrenzende agrarische perceel (WRG02-E-702) zijn de afgelopen jaren diverse gewassen geteeld en is het als grasland in gebruik geweest. Op basis van de laatste beschikbare informatie volgt dat er binnen de percelen bieten zijn en worden gekweekt.



2.2 Nieuwe situatie

Voor de nieuwe situatie wordt uitgegaan van het behouden van de bestaande bebouwing (woning en bijgebouwen), waarbij het gebruik van de bebouwing wordt gewijzigd van agrarisch met een bijbehorende bedrijfswoning naar (burger)woning met bijbehorende tuin en bijbehorende bouwwerken (schuren, etc).

Voor het aangrenzende agrarische perceel (WRG02-E-702) wordt uitgegaan van het behouden van de agrarische functie waarbij alleen de mogelijkheid voor het bouwen van gebouwen wordt geschrapt, door het verwijderen van het bouwvlak.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

De Nationale Omgevingsvisie

De Nationale Omgevingsvisie is vastgesteld op 11 september 2020. De NOVI komt voort uit de Omgevingswet, die naar verwachting op 1 januari 2023 in werking treedt. Het uitgangspunt van de nieuwe aanpak van deze wet is dat ingrepen in de leefomgeving in samenhang plaatsvinden. Zo kunnen bij (gebieds)ontwikkelingen betere en meer geïntegreerde keuzes worden gemaakt. Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie in beeld. Het Rijk wil op nationale belangen sturing en richting geven. Eén van de prioriteiten is het streven naar "sterke en gezonde regio's". In de Omgevingsvisie is aangegeven dat in stedelijke regio's veel nieuwe locaties nodig zijn voor wonen en werken. De voorkeur is om deze locaties binnenstedelijk te realiseren, zodat de open ruimten tussen stedelijke regio's behouden blijven. Uitgangspunt voor de Zuid Zijperweg 69 is het behouden van de bestaande bebouwing en het wijzigen van de bestaande bedrijfswoning in een burgerwoning. Dit past in het uitgangspunt om de realisatie van woningen te laten plaatsvinden in het bestaande bebouwde gebied.

Ladder voor duurzame verstedelijking

De Ladder voor duurzame verstedelijking is een instrument voor efficiënt ruimtegebruik. De ladder is opgenomen in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het is een verplichte motivering die moet worden opgenomen bij ieder plan voor een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Ontwikkelingen die geen extra verstedelijking tot gevolg hebben, worden niet gezien als stedelijke ontwikkeling in de zin van de ladder. Op het perceel Zuid Zijperweg 69 wordt alleen de bestemming gewijzigd. Het plan heeft geen extra verstedelijking tot gevolg en betreft geen stedelijke ontwikkeling.

3.2 Provinciaal beleid

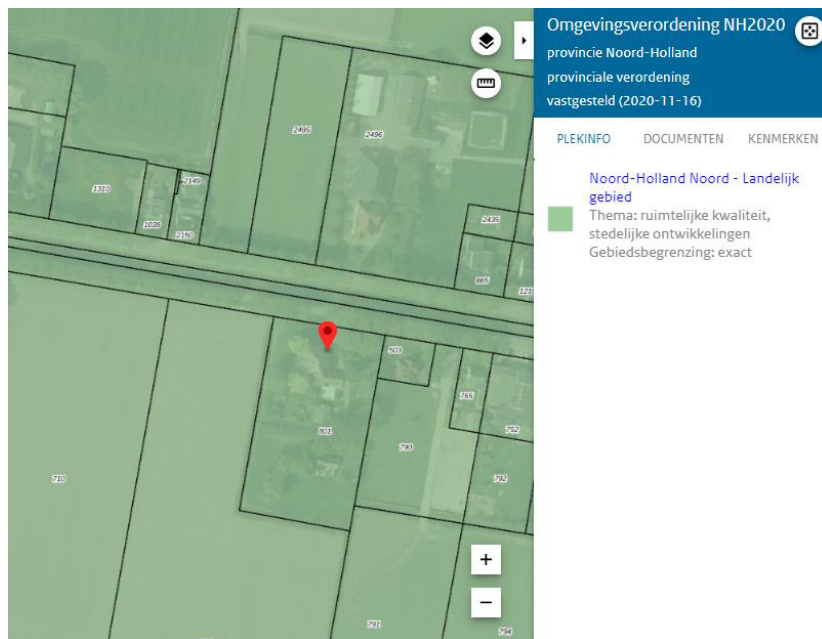
Omgevingsvisie NH2050

Op 19 november 2018 is door Provinciale Staten van Noord-Holland de Omgevingsvisie NH2050 vastgesteld. De hoofdambitie binnen deze visie is om de leefomgeving af te stemmen op de economische groei. De planlocatie is gelegen in het gebied Noord-Holland-Noord. In de Omgevingsvisie staat vermeld dat dit gebied beschikt over bijzondere eigen kenmerken en kwaliteiten. Zoals (meer) rust, ruimte, groen, natuur en (gezonde) lucht. Die kwaliteiten zijn het waard om te koesteren. Niet alleen voor de inwoners van die gebieden zelf, maar ook voor de inwoners in het drukke zuidelijke deel van de provincie die op zijn tijd een meer landelijke omgeving willen bezoeken. Om daar rust en ruimte te kunnen ervaren of een ander type woonmilieu te zoeken. 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.

Op het perceel vindt door de bestemmingswijziging een toekomstgerichte ontwikkeling plaats. Het wordt mogelijk om een burgerwoning te realiseren in een voormalige agrarische bedrijfswoning. De woning ligt aan de rand van het dorp op loopafstand van de voorzieningen van Wieringerwerf. Het plan is in overeenstemming met de Omgevingsvisie.

Omgevingsverordening NH2020

Op 16 november 2020 is de Omgevingsverordening NH2020 vastgesteld door de provincie Noord-Holland. Het perceel is onderdeel van "Noord-Holland Noord – landelijk gebied".



Nieuwe burgerwoningen in het landelijke gebied zijn in beginsel niet toegestaan. Doel van deze regeling is "het zoveel mogelijk binnenstedelijk of aansluitend aan verstedelijking bouwen van nieuwe woningen".

Artikel 6.10 Noord-Holland Noord landelijk gebied

1. Een ruimtelijk plan kan ter plaatse van het werkingsgebied Noord-Holland Noord landelijk gebied uitsluitend voorzien in een kleinschalige woningbouwontwikkeling als de ontwikkeling in overeenstemming is met de binnen de regio gemaakte schriftelijke afspraken.
2. De in het eerste lid genoemde afspraken kunnen alleen afspraken bevatten over locaties die zijn gelegen in of aan kernen of in of aan dorpslinten.
3. In afwijking van het eerste lid kan een ruimtelijk plan ook voorzien in functiewijziging van een stedelijke functie of van een agrarisch bouwperceel naar wonen in de vorm van maximaal twee burgerwoningen, indien wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
 - a. ter plaatse van de bestaande stedelijke functie of agrarisch bouwperceel is ten minste één bedrijfswoning planologisch toegestaan;
 - b. de functiewijziging naar een woonfunctie beperkt de bedrijfsvoering en de ontwikkelingsmogelijkheden van omringende agrarische bedrijven niet;
 - c. de bestaande bedrijfsbebouwing op de overige gronden wordt gesloopt en aan deze gronden wordt een bestemming toegekend zonder bouw mogelijkheden; en
 - d. een tweede burgerwoning is alleen mogelijk als meer dan 1.500 m² grondoppervlakte aan bestaande bedrijfsbebouwing op het bestemmingsvlak wordt gesloopt.
4. In afwijking van het eerste lid kan een nieuwe burgerwoning worden toegestaan, indien deze woning wordt gesitueerd in een dorpslint en hierbij een aanwezige bedrijfswoning binnen het werkingsgebied glastuinbouwconcentratiegebied wordt wegbestemd en gesloopt.
5. In afwijking van het bepaalde 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.
6. Gedeputeerde Staten kunnen nadere regels stellen aan de afspraken, bedoeld in het eerste lid.

In geval van de Zuid Zijperweg 69 wordt uitsluitend uitgegaan van het wijzigen van de functie, zonder sloop van de bestaande agrarische bedrijfsgebouwen. De bestaande bebouwing wordt gekenmerkt als een stolpboerderij. Overeenkomstig de Leidraad Landschap & Cultuurhistorie (2017) van de provincie Noord-Holland is in het Noord-Hollandse landschap de stolpboerderij "het meest kenmerkende gebouwtipe en een belangrijke identiteitsdrager. In het open en weidse landschap vormen de reeksen stolpboerderijen met hun hoge piramidevormige daken en monumentale silhouetten ruimtelijke structuren".



Uitgangspunt is het behouden van de bestaande stolpboerderij en het wijzigen van de functie van aan agrarische bestemming met bijbehorende bedrijfswoning naar een reguliere woonbestemming. Er vinden geen bouwwerkzaamheden plaats die het oorspronkelijke karakter van de stolpboerderij kunnen

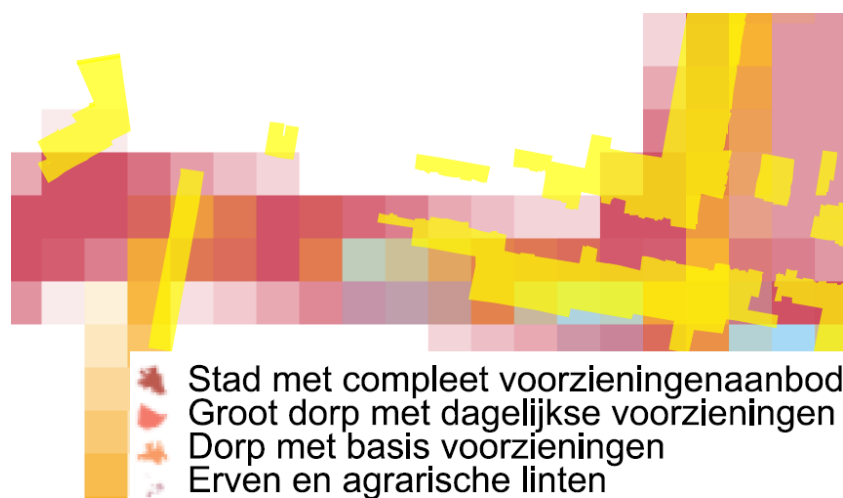
aantasten. Het project is daarmee in overeenstemming met artikel 6.10, lid 5 van de Omgevingsverordening NH2020.

Er wordt ook voldaan aan artikel 6.10 onder 3. Op het perceel is in planologisch opzicht al een bedrijfswoning toegestaan. De ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende bedrijven wordt niet ingeperkt (zie 4.2), sub c is niet van toepassing aangezien er geen sprake is van bestaande agrarische bedrijfsgebouwen. Hetzelfde geldt voor sub d, aangezien er sprake is van het omzetten van een bedrijfswoning naar één burgerwoning.

3.3 Gemeentelijk beleid

Omgevingsvisie Hollandse Kroon (2021)

Op 19 januari 2021 is de Omgevingsvisie Hollandse Kroon vastgesteld. Het perceel aan de Zuider Zijperweg 69 is daarin onderdeel van de "gebieden waarvoor andere en / of aanvullende regels gelden" (kaart 1). Zie onderstaande (moeilijk leesbare) kaart van de Omgevingsvisie, waarop is te zien dat de Zuid Zijperweg onderdeel is van een "groot dorp".



De gemeente heeft in de Omgevingsvisie tevens bepaald dat bij functiewijziging naar wonen de hoeveelheid erfbouwing die op een perceel staat behouden mag blijven en niet in overeenstemming gebracht dient te worden met de bijgebouwenregeling (of vertaling daarvan in ruimtelijke plannen voor de bestemming wonen). Zie Omgevingsvisie Actualisatie 4, pagina 26:

KADER: Bestaande opstallen bij wijziging naar wonen
Wij vinden dat bij functiewijziging naar wonen de hoeveelheid erfbouwing die op een perceel staat behouden mag blijven en niet in overeenstemming gebracht dient te worden met de bijgebouwenregeling (of vertaling daarvan in ruimtelijke plannen voor de bestemming wonen).

Voor de Zuid Zijperweg betekent dit dat de bestaande agrarische bedrijfsgebouwen, die in omvang beperkt zijn, niet gesloopt hoeven te worden maar kunnen worden gebruikt als bergruimte bij de burgerwoning.

Parkeerregels Hollandse Kroon 2018

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Hollands Kroon heeft op 27 februari 2018 de 'Parkeerregels Hollands Kroon 2018' vastgesteld.

De gemeente hanteert voor het bepalen van de parkeerbehoefte de richtlijnen van het CROW (CROW-kencijfers, publicatie 317 - kencijfers parkeren en verkeersgeneratie). De richtlijnen van het CROW gaan uit van een bandbreedte van minimale en maximale parkeerkencijfers. Het aanhouden van een bandbreedte kan leiden tot allerlei discussies over de verschillende invloedsfactoren. Bij het opstellen van de parkeerregels is ervoor gekozen om uit te gaan van het gemiddelde van de minimale en maximale parkeerkencijfers (afgerond naar boven). Ervaring leert dat dit in veel gevallen, in de praktijk ook de juiste norm is.

Voor vrijstaande woningen in het buitengebied van een niet-stedelijke omgeving moet overeenkomstig de CROW kengetallen worden uitgegaan van 2,0 tot 2,8 parkeerplaats per woning. Het gemiddelde hiervan bedraagt 2,4, afgerond naar boven 3 parkeerplaatsen. Op het erf van de Zuid Zijperweg 69 is ruim voldoende plek om drie auto's te stallen. Aan de parkeernorm kan worden voldaan.

Woonvisie Hollandse Kroon 2020

Op 17 december 2020 is de Woonvisie Hollandse Kroon vastgesteld. In de visie is aangegeven dat op basis van provinciale prognoses er tot 2030 een extra behoefte aan woningen wordt verwacht van ruim 1.000 woningen. In de woonvisie is aangegeven dat dit bij voorkeur zoveel mogelijk binnen de bestaande kernen moet worden opgelost. Het perceel aan de Zuid Zijperweg 69 ligt in de bebouwde kom van Wieringerwaard, aan het bestaande bebouwingslint van de Zuid Zijperweg. Het wijzigen van de functie van dit agrarisch perceel met bedrijfswoning naar een burgerwoning past binnen het beleidskader.

Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten

4.1 Bodemkwaliteit

Vanuit het wettelijk kader is bepaald dat aangetoond moet worden dat de milieukundige bodemgesteldheid de realisatie van de beoogde functies niet in de weg staat. Het initiatief gaat uit van het wijzigen van de functie van de bestaande bebouwing zonder dat daarbij grondroerende werkzaamheden worden verricht. Een bodemonderzoek is om die reden niet nodig.

4.2 Bedrijven en milieuzonering

Inleiding

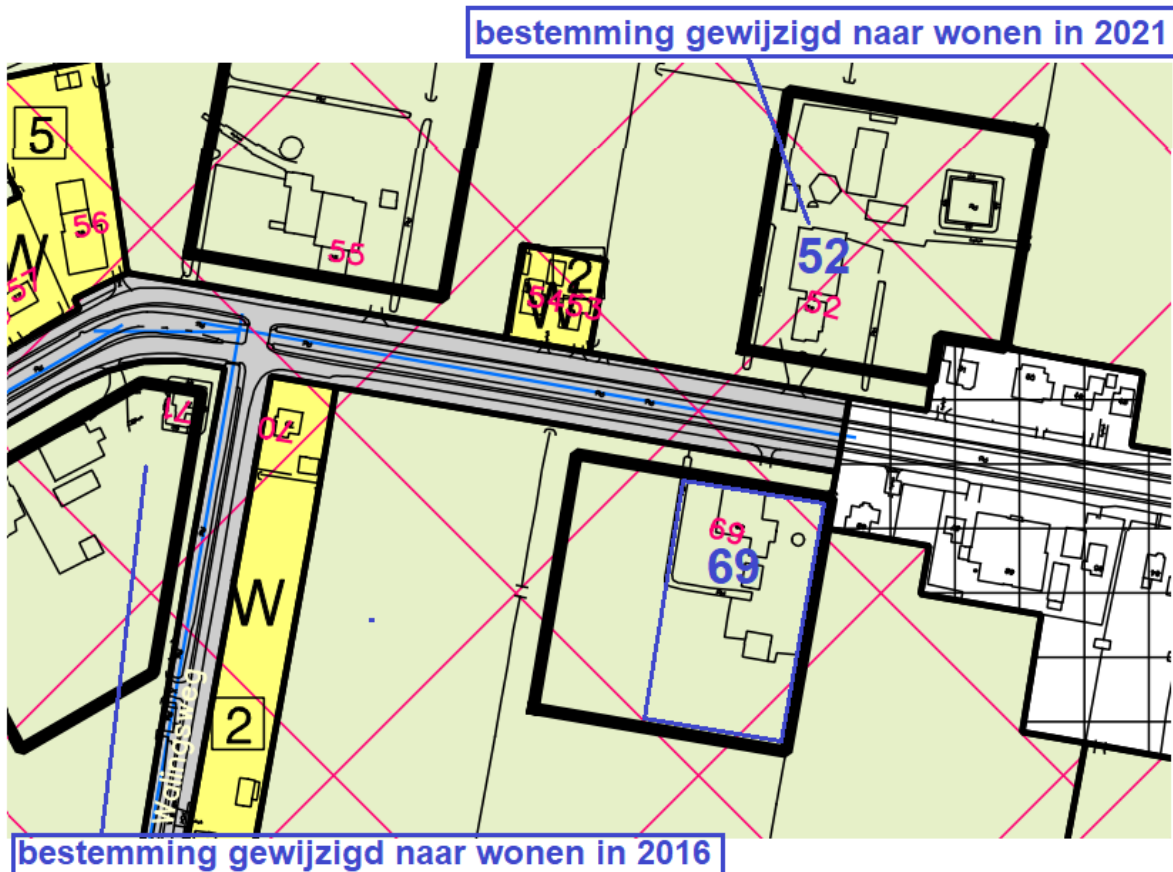
Indien door middel van een plan nieuwe, milieuhindergevoelige functies mogelijk worden gemaakt, dient te worden aangetoond dat deze niet worden gerealiseerd binnen de hinderzone van omliggende bedrijven. Anderzijds mogen milieuhindergevoelige functies in de directe omgeving van het plangebied niet negatief worden beïnvloed door de ontwikkelingen die met een plan mogelijk worden gemaakt.

Analyse omgeving Zuid Zijperweg 69

Op de percelen aangrenzend aan de oostzijde van Zuid Zijperweg 69 zijn alleen reguliere woningen gerealiseerd. Ten noorden van het perceel, aan de Noord Zijperweg 52 is in 2021 een wijzigingsplan vastgesteld waarbij de agrarische bestemming is gewijzigd naar een woonbestemming (Wijzigingsplan Noord Zijperweg 52, Wieringerwaard (vastgesteld 2021-04-22)).

Aan de westzijde is direct grenzend aan Zuid Zijperweg 69 een agrarisch akkerland met in het nu geldende bestemmingsplan een bouwvlak (voor een agrarisch gebouw). Het betreffende bouwvlak wordt met voorliggend bestemmingsplan wegbestemd. De agrarische bestemming blijft verder gehandhaafd zodat het gebruik van gronden voor akkerbouw mogelijk blijft. Volgens de VNG-richtafstanden moet in gemengd gebied een afstand tot woningen van 10 meter worden aangehouden tot akkerbouwbedrijven. De afstand van de bestaande bebouwing (die wordt omgezet in burgerwoning) tot aan de meest westelijke perceelsgrens bedraagt 16 meter, aan de richtafstand kan worden voldaan.

Verder richting het westen zijn langs de Zuid Zijperweg / Walingsweg hoofdzakelijk woonbestemmingen voor burgerwoningen. Zie onderstaande afbeelding van het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Anna Paulowna 4' (2009) met daarop aangeduid het perceel Zuid Zijperweg en de locatie van recent vastgestelde wijzigingsplannen in de omgeving waarbij agrarische bestemmingen zijn omgezet naar woonbestemmingen.



Conclusie

Er zijn voor wat betreft de bedrijven- en milieuzonering geen belemmeringen te verwachten. Het wijzigen van de functie van een agrarische bedrijfsfunctie naar een burgerwoning leidt niet tot beperkingen bij omliggende bedrijven. Een reguliere burgerwoning past ruimtelijk goed in het bebouwinglint van de Zuid en Noord Zijperweg dat wordt gekenmerkt door een bebouwingslint met voornamelijk burgerwoningen.

4.3 Geluid

Als een ruimtelijk plan uitgaat van het toevoegen van geluidsgevoelige objecten (onder andere woningen) binnen geluidzones van weg/spoor/industrie dient er in beginsel akoestisch onderzoek te worden verricht om aan te tonen dat er een goed woonklimaat, zonder overschrijding van grenswaarden als gevolg van weg/spoor/industrielawaai, gecreëerd kan worden.

In geval van de Zuid Zijperweg 69 is er reeds een woonfunctie toegestaan in de vorm van een bedrijfswoning. Deze wordt met voorliggend bestemmingsplan omgezet naar een burgerwoning. De Wet geluidhinder kent het begrip "bedrijfswoning" niet. Een bedrijfswoning is net als een reguliere burgerwoning een geluidgevoelig object. Er wordt dus geen geluidgevoelig object toegevoegd en ook aan de weg zelf worden geen wijzigingen aangebracht. Op basis van artikel 76 lid 3 Wet geluidhinder hoeft de geluidsbelasting van een aanwezige weg (waar geen wijzigingen optreden) op bestaande woningen niet getoetst te worden aan de grenswaarden. Hieronder valt het omzetten van een agrarische bedrijfswoning naar een (burger)woning.

Conclusie: voor onderhavige situatie is geen akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai noodzakelijk.

4.4 Water

Voor elk ruimtelijk plan geldt het vereiste van de watertoets. De minimale variant hiervan is dat overleg wordt gevoerd met de waterbeheerder zodat deze de ontwikkeling kan accorderen. Er moet hierbij worden voldaan aan het beleid en de eisen van de waterbeheerder. In dit geval wordt er geen bebouwing toegevoegd of water gedempt, er is alleen sprake van een functiewijziging van bestaande en te behouden bebouwing. Er treden geen (nadelige) effecten op in relatie tot de waterhuishouding.

4.5 Archeologie

In het geldende bestemmingsplan is op het perceel aan de Zuid Zijperweg 69 geen archeologische dubbelbestemming opgenomen. Het voornemen gaat ook niet uit van grondroerende werkzaamheden, alleen van een functiewijziging. Eventuele archeologisch waardevolle resten blijven daarmee onaangetast.

4.6 Cultuurhistorie

Uitgangspunt is dat de bestaande bebouwing behouden blijft. Cultuurhistorische waarden van het gebouw, het erf en het omliggende landschap worden door de functiewijziging van bedrijfswoning bij voormalig agrarisch bedrijf naar burgerwoning niet aangetast.

4.7 Ecologie

Bij ruimtelijke ingrepen is, op basis van de Wet natuurbescherming, toetsing aan (beschermde) natuurwaarden verplicht. Onderzocht dient te worden of het voorgenomen initiatief nadelige gevolgen voor eventueel aanwezige (beschermde) plant- en/of diersoorten zal hebben. Het initiatief gaat niet gepaard met sloop- of bouwwerkzaamheden. Er is uitsluitend sprake van een functiewijziging. Een ecologisch onderzoek is daarmee niet nodig.

De planologische wijziging leidt niet tot extra bouwvolume, meer functies of meer verkeersbewegingen. Een stikstofberekening is daarmee niet nodig.

4.8 Luchtkwaliteit

Aangetoond dient te worden dat met het voorliggend initiatief de luchtkwaliteit niet in ernstige mate zal verslechteren. In dit geval wordt een agrarisch perceel met bijbehorende bedrijfswoning gewijzigd in een reguliere woonbestemming. Het aantal verkeersbewegingen neemt daardoor niet toe, zodat op voorhand kan worden vastgesteld dat het project te beschouwen is als "niet in betekenende mate". Nader onderzoek is niet nodig en er is vanuit het aspect luchtkwaliteit geen belemmering.

4.9 Externe veiligheid

Kader

Het bij wet vastgelegde externe veiligheidsbeleid heeft tot doel om een veilige woon- en leefomgeving te creëren in relatie tot de risico's van activiteiten (gebruik, opslag, productie, transport) met gevaarlijke stoffen. Het beleid is erop gericht te voorkomen dat er zich dichtbij gevoelige functies onaanvaardbare risico's met gevaarlijke stoffen voordoen. Er is regelgeving voor inrichtingen, transportroutes en buisleidingen waar gevaarlijke stoffen worden opgeslagen danwel vervoerd.

Zuid Zijperweg

In geval van de Zuid Zijperweg is er sprake van het omzetten van een bedrijfswoning naar een burgerwoning. Beide functies zijn conform het Besluit externe veiligheid inrichtingen een "beperkt kwetsbaar object".

Op de Risicokaart (www.atlasleefomgeving.nl) is te zien dat de meest nabij gelegen inrichting waar gevaarlijke stoffen worden opgeslagen een LPG pomp is op een afstand van circa 700 meter (hemelsbreed). De woning ligt ver buiten het invloedsgebied van 150 meter.

Op circa 900 meter ten noorden van het perceel ligt een ondergrondse gasleiding van de Gasunie (W-574-12). Het bestemmingsplan gaat uit van het omzetten van een bestaande bedrijfswoning naar burgerwoning. Hiermee worden geen kwetsbare bestemmingen toegevoegd.



Conclusie: het perceel ligt op ruime afstand, en daarmee buiten de invloedssfeer, van inrichtingen en transportroutes voor gevaarlijke stoffen. Bovendien is er sprake van het omzetten van een bedrijfswoning naar een burgerwoning. Beide functies zijn overeenkomstig het besluit externe veiligheid inrichtingen een "beperkt kwetsbaar object". Nader onderzoek of belemmeringen zijn hierdoor niet aan de orde.

4.10 Spuitzones

Inleiding

In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich op minder dan 50 meter afstand agrarische percelen, waar op grond van het geldende bestemmingsplan 'grondgebonden agrarische bedrijfsvoering' is toegestaan, waaronder mede valt het telen van gewassen. In planologisch opzicht is het daarbij niet uitgesloten dat er chemische gewasbeschermingsmiddelen toe te passen. Voor Zuid Zijperweg wordt de bestemming gewijzigd zodat een bedrijfswoning qua functie verandert naar burgerwoning. In beide gevallen is er sprake van een gevoelige functie. Er vindt geen intensivering van bebouwing plaats, voor zowel de huidige als de nieuwe situatie is er sprake van één woning.

Kader

Op grond van landelijke jurisprudentie geldt een algemeen aanvaarde richtafstand van 50 meter tussen agrarische bestemmingen (waar gewasbeschermingsmiddelen gebruikt kunnen worden) en percelen waar gevoelige functies (zoals woningen) zijn toegestaan. In voorliggend geval kan aan die richtafstand niet worden voldaan. In de afgelopen jaren was het mogelijk om locatiespecifiek onderzoek te doen aan de hand van het zogenaamde EFSA-model (het verspreidingsmodel van de European Food Safety Authority). De Raad van State heeft in een uitspraak van 23 november 2022 (202002974/3/R4) geoordeeld dat dit onderzoeksmodel geen deugdelijke grondslag bood voor locatiespecifiek onderzoek. Er is dus momenteel geen algemeen wetenschappelijk aanvaard model waarmee in het kader van de ruimtelijke ordening afstanden voor spuitzones kunnen worden bepaald.

Beleidslijn

Door de gemeente Hollandse Kroon is gelet op de beschreven situatie een interne beleidslijn opgesteld. Daarin wordt voor ontwikkelingen waar geen sprake is van een 'intensivering' onder voorwaarden medewerking verleend. Bij Zuid Zijperweg is geen sprake van een intensivering omdat de bestaande bedrijfswoning behouden blijft en uitsluitend wordt omgezet naar burgerwoningen, het aantal woningen blijft daarmee gelijk. Om mogelijke negatieve effecten te voorkomen wordt op grond van de beleidslijn voor deze gevallen volstaan met het voorschrijven van een groenblijvende driftwerende haag die 1 meter hoger is dan het gewas. De realisatie en instandhouding daarvan wordt in een anterieure overeenkomst vastgelegd. Ook is een voorwaardelijke verplichting in dit bestemmingsplan opgenomen.

Regeling in het bestemmingsplan (voorstel 12.06.2023)

Op de planverbeelding is in de bestemming 'Wonen' een aanduiding 'specifieke vorm van groen - driftwerende haag' opgenomen met een breedte van 1 meter. In de planregels is bepaald dat het gebruik van de gronden voor 'wonen' alleen is toegestaan als er wordt voorzien in de realisatie en instandhouding van een groenblijvende (jaarrond bladdragende) driftwerende haag met een hoogte van 1,5 meter. In de afwijkingen op deze gebruiksregel is bepaald dat de haag mag worden verwijderd als op het aangrenzende agrarische perceel niet langer chemische gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt, en dit ook in een bestemmingsplan (of na 1 januari 2024 omgevingsplan) juridisch is geborgd. Ook is een afwijking opgenomen voor het instandhouden van een haag met een lagere hoogte dan 1,50 meter, als uit (algemeen aanvaard wetenschappelijk) onderzoek blijkt dat ook met die lagere hoogte een goed woon- en leefklimaat geborgd kan worden.

In de planregels is een afwijkingsbepaling (4.6, onder d) opgenomen voor het geval dat het aangrenzende agrarisch bedrijf stopt, overstapt op biologisch of dat er andere omstandigheden zijn die het gebruik van chemische gewasbeschermingsmiddelen uitsluiten. Dat zou dan wel moeten worden geregeld in een bestemmingsplan (of na 1 januari 2024 een omgevingsplan, daarom de formulering "diens rechtsopvolger"). Ook kan het goed mogelijk zijn dat er over een tijdje wel weer een algemeen aanvaarde wetenschappelijke methode is om afstanden tot woningen te kunnen bepalen. Dan zou het mogelijk kunnen zijn dat op basis van dat onderzoek een lagere haag zou kunnen volstaan, en dat is voor het behoud van het uitzicht van de bewoners wel zo wenselijk. Dat is de achtergrond van de opgenomen afwijkingsmogelijkheid.

Hoofdstuk 5 Juridische toelichting

5.1 Regels

Bij het opstellen van voorliggend bestemmingsplan is de systematiek en inhoud van het geldende bestemmingsplan aangehouden. Alleen waar op grond van de landelijke standaard SVBP 2012 andere naamgeving moet worden aangehouden is dit gedaan.

Artikel 3 Agrarisch

Voor het naastgelegen perceel is de huidige agrarische bestemming aangehouden waarbij de naam conform SVBP 2012 is gewijzigd naar Agrarisch. Omdat het uitgangspunt is dat het bouwvlak wordt geschrapt om de bouw van agrarische bedrijfsgebouwen niet langer mogelijk te maken, zijn in dit bestemmingsplan alle bouwregels met betrekking tot gebouwen weggelaten. Voor het overige komt de planregeling overeen met het geldende bestemmingsplan en de daarin opgenomen bestemming "Agrarische doeleinden I".

Artikel 4 Wonen

Voor het perceel Zuid Zijperweg 69 is de bestemming Wonen aangehouden. Daarbij is de geldende bestemmingsplanregeling (Buitengebied Anna Paulowna 4, 2009) overgenomen, voor zover van toepassing is op Zuid Zijperweg 69, waarbij de naamgeving van de bestemming is aangepast aan de verplichte standaard SVBP 2012. Zie voor een toelichting op de regeling van de driftwerende haag paragraaf 4.10 van deze toelichting.

Artikel 6 Algemene bouwregels en Artikel 8 Algemene gebruiksregels

Sinds 2009 zijn op een tweetal onderwerpen aanvullende regels vastgesteld in de vorm van een paraplubestemmingsplan (parkeren) of facetherziening (logies). Deze onderwerpen zijn (logischerwijs) nog niet opgenomen in het geldende bestemmingsplan van 2009. Om te voorkomen dat de bepalingen van deze paraplubestemmingsplannen niet van toepassing zouden zijn op dit bestemmingsplan, zijn de regels die daarbij horen in de planregels van dit bestemmingsplan opgenomen. Daarbij gaat het om Artikel 8 Algemene gebruiksregels waarin de regels voor parkeren en logies zijn opgenomen.

5.2 Verbeelding

Voorliggend bestemmingsplan heeft betrekking op het perceel met adres Zuid Zijperweg 69 in Wieringerwaard, kadastraal bekend als WRG02-E-801 en een gedeelte van WRG02-E-802, voor zover daar een bouwvlak van toepassing is.

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.1.1 Participatie

Het voornemen om de bestaande bedrijfswoning qua functie te veranderen naar burgerwoning op het kadastrale perceel WRG02-E-801 is door de initiatiefnemer in oktober/november 2022 besproken met de bewoners van de omliggende percelen. Het gaat hierbij om de eigenaar van het aangrenzende agrarisch perceel aan de west- en zuidzijde, de bewoners van Zuid Zijperweg 67 en 68. In alle gevallen hebben de personen aangegeven geen bezwaar te hebben tegen de voorgenomen functiewijziging. Eén van de burens verkeerde in de veronderstelling dat er al een woonbestemming op het perceel lag.

Met de eigenaar van de agrarische gronden aan de west- en zuidzijde is gelet op de ontwikkelingen rondom de spuitzonering aanvullend gesproken in april 2023. Het voorstel om op het woonperceel een driftwerende haag toe te passen is positief ontvangen. De eigenaar van het agrarisch perceel heeft aangegeven te willen helpen met de aanleg en de kosten van de aanplant te willen delen.

6.1.2 Ontwerpbestemmingsplan ter visie (zienswijzen)

Het ontwerpbestemmingsplan zal voor een periode van 6 weken ter visie worden gelegd. Een ieder wordt in deze periode in de gelegenheid gesteld om een zienswijze in te dienen.

6.2 Economische uitvoerbaarheid

Het bestemmingsplan voorziet uitsluitend in een functiewijziging van de bestaande bebouwing. De kosten die hiermee gemoeid zijn betreffen alleen de kosten voor de planologische procedure. Deze gemeentelijke kosten worden gedekt vanuit de leges. Met de initiatiefnemer wordt ook een anterieure overeenkomst gesloten waarin afspraken worden gemaakt over het verhalen van eventuele planschade en het borgen van de voorwaardelijke verplichting (tweewegenleer)