Bestemmingsplan Zwinweg 3 te Anna Paulowna

O N T W E R P

Bestemmingsplan Zwinweg 3 te Anna Paulowna

O N T W E R P

Inhoud

Toelichting
Regels + bijlagen
Verbeelding

15 maart 2018
Projectnummer 803.78.50.01.00

Ruimte voor de leefomgeving

BügelHajema, adviseurs voor leefomgeving en omgevingsrecht BNSP

Inhoudsopgave

1 Inleiding 3

2 Planbeschrijving 5

2.1 Huidige planologische situatie 5

2.2 Toekomstige planologische situatie 6

3 Toetsing 8

3.1 Beleidskaders 8

3.1.1 Provinciaal beleid 8

3.1.2 Gemeentelijk beleid 9

3.2 Milieu- en omgevingsaspecten 9

3.2.1 Externe veiligheid 9

3.2.2 Milieubeperkingen bedrijvigheid 10

3.2.3 Erfgoed 12

3.2.4 Bodem 12

3.2.5 Water 13

4 Juridische vormgeving 15

4.1 Wonen 15

4.2 Agrarisch 15

4.3 Waarde - Archeologie 15

5 Uitvoerbaarheid 16

B i j l a g e n

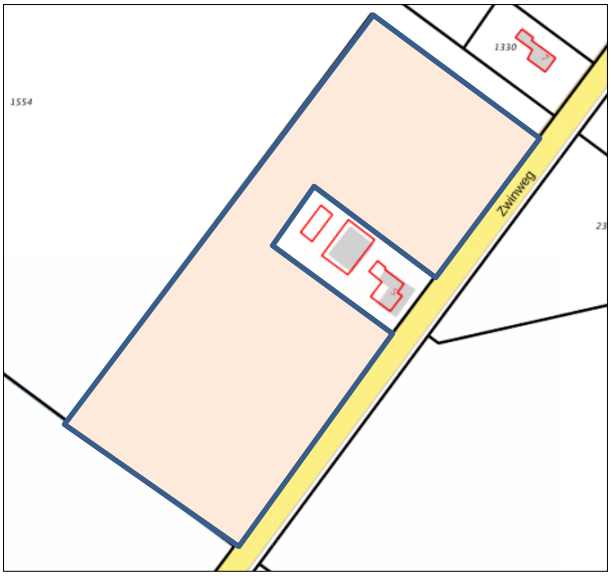
1 Inleiding

Op het adres Zwinweg 3 te Anna Paulowna staat een voormalig agrarisch bedrijf. Het adres is in het bestemmingsplan Buitengebied 2006 van de voormalige gemeente Anna Paulowna voorzien van de bestemming ‘Agrarische doeleinden 1’. Het huidige gebruik is wonen. Om aan de gebruiksregels uit het geldende bestemmingsplan te kunnen voldoen, moet de bestemming worden herzien in een woonbestemming. Het bestemmingsplan Buitengebied 2006 biedt daarvoor een mogelijkheid via het doorlopen van de wijzigingsprocedure. Met de wijziging naar wonen moet ook het resterende agrarisch bouwvlak worden verwijderd. Het plan Buitengebied 2006 biedt hiervoor geen regeling. Daarom is deze partiële herziening van het bestemmingsplan Buitengebied 2006 opgesteld.

Op figuur 1 is de luchtfoto van het perceel weergegeven. Daaruit valt op te maken dat het perceel grenst aan een woning op Zwinweg 5. Uit de kadastrale kaart (zie figuur 2) kan afgelezen worden dat het perceel dat tot de eigendom van de huidige bewoners behoort, het perceel Zwinweg 5 grotendeels omsluit.



Figuur 1. Luchtfoto Zwinweg 3 met aansluitend Zwinweg 5



Figuur 2. Kadastrale begrenzing eigendommen

Leeswijzer

Ter beoordeling van de vraag of het bestemmingsplan uitvoerbaar is, is in de volgende hoofdstukken aandacht besteed aan het plan (bestaande en toekomstige planologische situatie), het geldende overheidsbeleid en beperkingen die mogelijkerwijs voortvloeien uit wet- en regelgeving. Aansluitend is aandacht besteed aan de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid.

2 Planbeschrijving

2.1 Huidige planologische situatie

Geldende regeling

Volgens artikel 3 - lid 1, de doeleindenbeschrijving uit de bestemming Agrarische doeleinden 1 uit het geldende bestemmingsplan Buitengebied 2006 (Vastgesteld: 15 december 2008) is het perceel als volgt bestemd:

De op de plankaart voor "agrarische doeleinden I" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. 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 m^2;

met dien verstande dat op de gronden op de plankaart aangeduid met "akkerbouwbedrijf" uitsluitend een akkerbouwbedrijf is toegestaan;

en tevens voor:

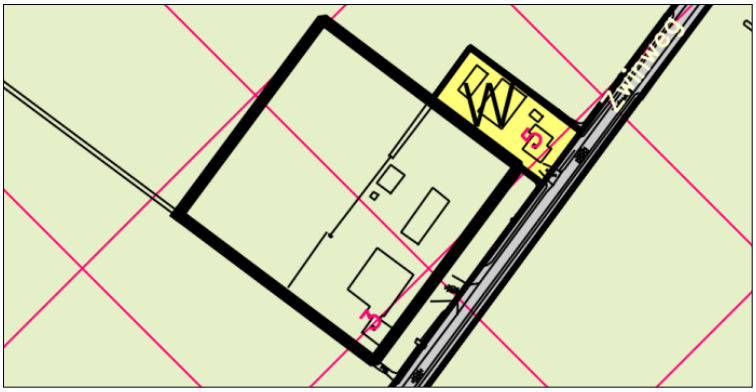
b. windenergie-installaties, uitsluitend voor zover de gronden op de plankaart zijn aangeduid met "windenergie-installatie";
c. waterbergingsgebied, uitsluitend voor zover de gronden op de plankaart zijn aangeduid met "waterbergingsgebied";
d. dagrecreatief medegebruik in de vorm van (onder andere) voet- en fietspaden, ruiterpaden, picknickplaatsen of vissteigers;

met de daarbij behorende:

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

Het aantal bedrijfswoningen mag 1 per bedrijf bedragen dan wel niet meer dan het bestaande aantal indien dit meer is, met dien verstande dat op de gronden op de plankaart aangeduid met "wonen niet toegestaan" geen bedrijfswoningen zijn toegestaan.

In overeenstemming met het toenmalige gebruik is het perceel voorzien van een bouwvlak, waarbinnen de agrarische bedrijfsgebouwen en de bedrijfswoning mochten worden gebouwd. Dit is weergegeven in figuur 3.



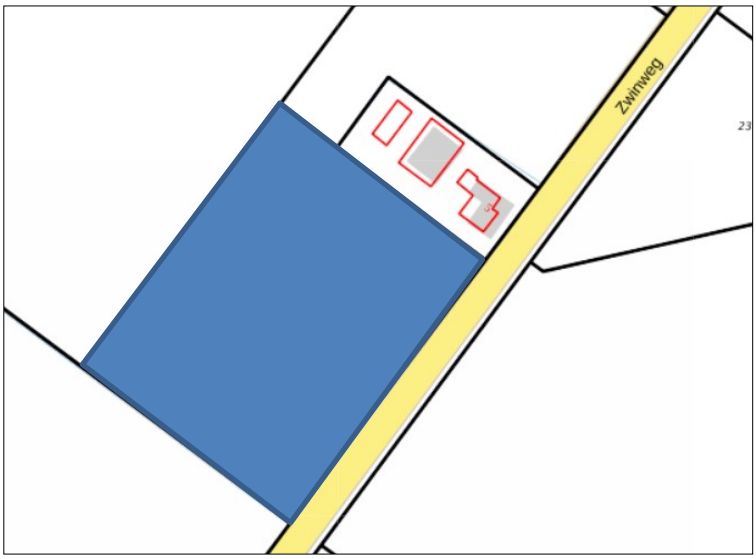
Figuur 3. Fragment uit het geldende bestemmingsplan

Strijdig gebruik

In de gebruiksvoorschriften (artikel 3, lid 5a) is het verboden de gronden en bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken in strijd met de in lid 1 gegeven bestemmingsomschrijving. Het huidige gebruik is derhalve in strijd met dit gebruiksvoorschrift.

2.2 Toekomstige planologische situatie

De huidige eigenaar gebruikt het huidige erf uitsluitend voor het wonen. De toekomstige planologische situatie bestaat eruit dat het agrarisch bouwvlak is verdwenen en dat het huidige erf voor wonen is bestemd. Het deel van het eigendom dat niet tot het erf kan worden gerekend, houdt de huidige agrarische bestemming (zie ook figuur 4).



Figuur 4. Nieuwe woonbestemming (blauwe arcering)

Het deel van het in dit bestemmingsplan opgenomen plangebied dat eerder was aangeduid met een agrarisch bouwvlak en dat buiten het huidige erf en de eigendommen ligt, houdt de agrarische bestemming; het bouwvlak is evenwel verdwenen, waardoor ook de daarmee samenhangende bouwmogelijkheden zijn verdwenen.

3 Toetsing

3.1 Beleidskaders

3.1.1 Provinciaal beleid

Structuurvisie 'Noord-Holland 2040'

Op 22 juni 2010 is door Provinciale Staten van Noord-Holland de structuurvisie Noord-Holland 2040 "Kwaliteit door veelzijdigheid" vastgesteld (in werking getreden op 1 november 2010). In de structuurvisie geeft de provincie aan welke provinciale belangen een rol spelen bij de ruimtelijke ordening in Noord-Holland. Daarmee is het een leidraad voor de manier waarop de ruimte in Noord-Holland de komende dertig jaar zou moeten worden ontwikkeld. In het bijbehorende uitvoeringsprogramma is dit uitgewerkt in concrete activiteiten om de visie te realiseren en via de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie is de doorwerking naar gemeentelijke bestemmingsplannen geregeld.

Provinciaal Ruimtelijke Verordening

In maart 2017 heeft Provinciale Staten (PS) van de provincie Noord-Holland de aangepaste Provinciale Ruimtelijke Verordening vastgesteld. In de verordening zijn verschillende regels opgenomen die de hiervoor besproken structuurvisie in juridische zin uitwerken. Er zijn regels voor het zowel het bestaand bebouwd gebied als het landelijk gebied, regels voor uitsluitend het bestaand bebouwd gebied en regels voor uitsluitend het landelijk gebied.

LANDELIJK GEBIED

Het projectgebied ligt in het landelijk gebied van de Provincie Noord-Holland. Voor dit gebied is bepaald dat een ruimtelijk plan niet mag voorzien in nieuwe woningbouw. In de situatie ter plaatse gaat het om de omzetting van een agrarische bedrijfswoning naar een burgerwoning. Er is dan ook geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 5a van de PRV, waardoor ook de verplichting om te voldoen aan de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie, zoals bedoeld in artikel 15 PRV niet van toepassing is. Hiermee sluit de bebouwing aan bij de Provinciale kaders.

AARDKUNDIGE WAARDEN

Het projectgebied valt binnen het aardkundig monument Oude Veer Anna Paulowna, zoals weergegeven op kaart 10 van de PRV.

Het provinciale beleid in dit soort gebieden is vastgelegd in artikel 8 van de PRV:
In de toelichting van een bestemmingsplan wordt aangegeven in hoeverre rekening is gehouden met de in het gebied, zoals aangegeven op kaart 10 en op de digitale verbeelding ervan, voorkomende bijzondere aardkundige waarden zoals beschreven in het bijlage-rapport Actualisatie Intentieprogramma Bodembeschermingsgebieden(vastgesteld door Provinciale Staten d.d. 12 januari 2004, nr. 68).

Binnen dit gebied liggen nog herkenbare patronen van kreken uit de tijd dat het gebied onder invloed van de zee lag. Het gebied is dan ook als aardkundig monument aangemerkt. Met het oog op de bescherming hiervan is het wenselijk dat omvangrijke ontgravingen of vergravingen worden voorkomen. Het plangebied ligt op het randje van het beschermde gebied. Het bestemmingsplan maakt geen ruimere bouwmogelijkheden mogelijk dan de nu geldende bestemming en indien er gebouwd wordt, zal, op grond van de Provinciale Milieuverordening een ontheffing moeten worden verkregen van de Provincie Noord-Holland. In het kader van het bestemmingsplan is een nadere bescherming dan ook niet noodzakelijk.

Conclusie
Het project past binnen de geldende gemeentelijke en provinciale beleidskaders.

3.1.2 Gemeentelijk beleid

Omgevingsvisie Hollands Kroon
De gemeente Hollands Kroon heeft met het uitbrengen van de Omgevingsvisie een koers- en inspiratiedocument, een kompas voor ontwikkelingen in de fysieke leefomgeving gepubliceerd. Daaruit blijkt dat de gemeente wil meewerken aan het omzetten van een voormalig agrarisch bedrijf naar wonen en dat de hoeveelheid erfbebouwing die op een perceel staat behouden mag blijven en niet in overeenstemming gebracht hoeft te worden met de bijgebouwenregeling (of vertaling daarvan in ruimtelijke plannen voor de bestemming wonen).

Conclusie
De uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan wordt niet door het gemeentelijk ruimtelijk beleid beperkt.

3.2 Milieu- en omgevingsaspecten

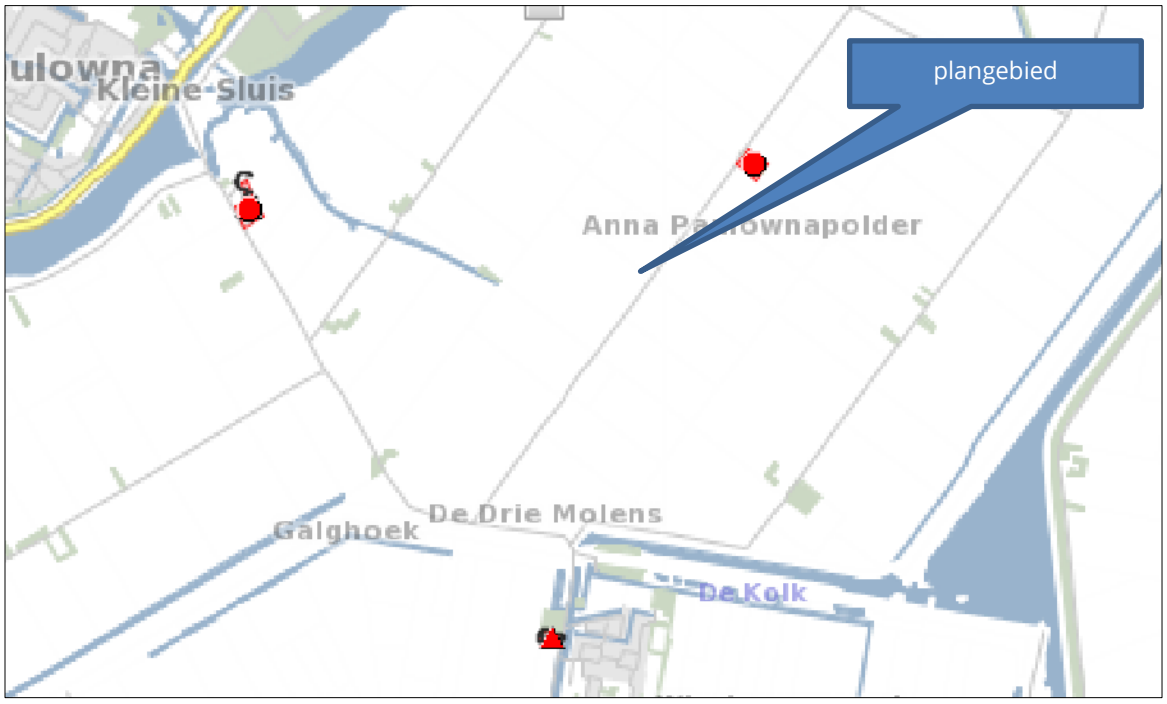
In deze paragraaf is uitsluitend ingegaan op aspecten die relevant zijn voor dit plan. Daarom is geen aandacht besteed aan:

- geluidhinder (in dit geval wordt geen geluidsgevoelig object toegevoegd of gewijzigd; derhalve worden de aspecten rail- en wegverkeerslawaai buiten beschouwing gelaten; wel wordt rekening gehouden met het aspect geluid bij het beoordelen van de hinder van bedrijven in de omgeving van het plangebied);
- luchtkwaliteit (er worden geen functies toegevoegd die kunnen leiden tot een vermindering van de luchtkwaliteit);
- ecologie (er is geen sprake van een wezenlijke aanpassing van of op het erf - er worden geen gebouwen gesloopt - waardoor er ook geen aanleiding bestaat om onderzoek te verrichten naar de ecologische waarden binnen het plangebied).

3.2.1 Externe veiligheid

Uit het geldende plan (zie ook figuur 6) en uit de risicokaart (zie in figuur 5) blijkt dat er geen sprake is van een verhoogd extern veiligheidsrisico.

- Op de Kerkweg 5 in Anna Paulowna staat een tankstation waar LPG kan worden getankt. Rond deze BEVI-inrichting (LPG-station) liggen drie plaatsgebonden risicozones van 15, 25 en 35 m en een groepsrisicozone van 150 m. De afstand tot Zwinweg 3 bedraagt ruim 1800 m.
- Op Zwinweg 10 in Anna Paulowna bevindt zicht een akkerbouwbedrijf. Er is geen sprake van een BEVI-inrichting. Op grond waarvan het extern risico-aspect hier speelt, wordt niet duidelijk. Wel is duidelijk dat de plaatsgebonden en groepsrisicozone zich beperken tot het erf van het bedrijf. De afstand bedraagt tot het bedrijf bedraagt ca. 550 m.
- Op de Molenweg 40a in Wieringerwaard bevindt zich een tankstation waar LPG kan worden getankt. Rond dez BEVI-inrichting (LPG-station) liggen drie plaatsgebonden risicozones van 15, en 25 m en een groepsrisicozone van 150 m. De afstand tot Zwinweg 3 bedraagt ruim 1600 m.



Figuur 5. Fragment risicokaart

Op basis van het bovenstaande kan worden geconcludeerd dat de afstand tot de installaties die mogelijk zouden kunnen leiden tot een extern veiligheidsrisico te groot zijn, waardoor het extern veiligheidsrisico niet toeneemt.

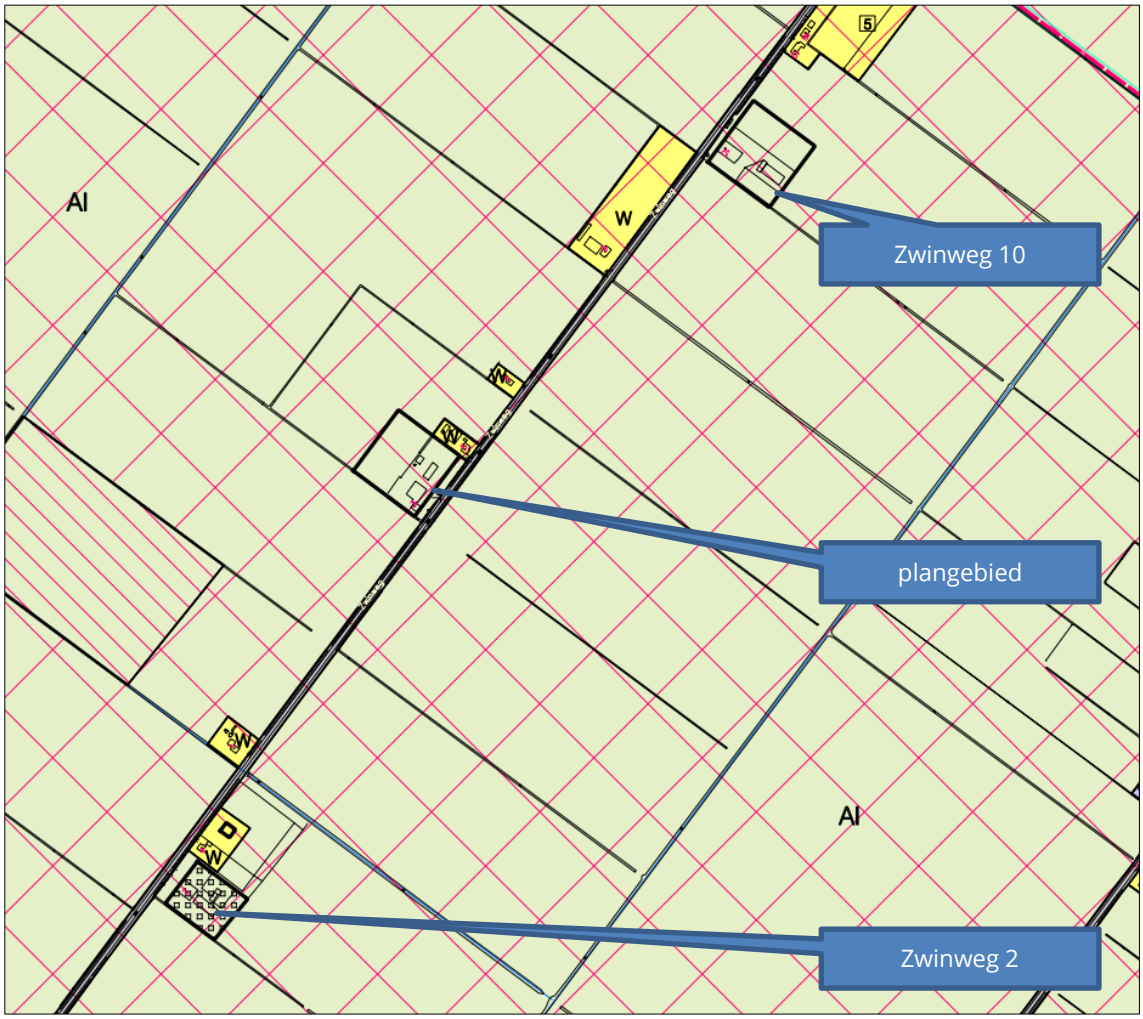
Conclusie

De uitvoerbaarheid van het plan wordt niet door het extern veiligheidsrisicoaspect beperkt.

3.2.2 Milieubeperkingen bedrijvigheid

Milieubelastende functies kunnen in de directe omgeving van gevoelige functies hinder veroorzaken. De Wro hanteert als uitgangspunt dat een goede ruimtelijke ordening dient te worden gewaarborgd. In dit kader is onderzoek naar een voldoende afstand tussen bedrijfsmatige activiteiten en woningen noodzakelijk.

In de geactualiseerde publicatie “Bedrijven en milieuzonering” (2009) van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) wordt een richtafstandenlijst voor milieubelastende activiteiten gehanteerd. Per bedrijfstype zijn voor elk van de aspecten geur, stof, geluid en gevaar minimale afstanden aangegeven. In de meeste gevallen kunnen deze minimale afstanden worden aangehouden tussen een bedrijf en hindergevoelige functies om hinder en schade aan mensen binnen aanvaardbare normen te houden. De grootste afstand is bepalend. De genoemde maten zijn richtinggevend, maar met een goede motivering of na milieutechnisch onderzoek kan en mag hiervan worden afgeweken.



Figuur 6. Fragment geldend bestemmingsplan

Uit figuur 6 blijkt dat in de nabijheid van het plangebied meerdere agrarische bedrijven liggen. De afstanden tot het dichtstbij gelegen bedrijven (Zwinweg 2 en 10) bedragen ruim 600 m. Uit de richtafstandenlijst blijkt dat met name voor de aspecten geur, stof en geluid de grootste afstand moet worden aangehouden. Deze afstanden zijn respectievelijk 50, 30 en 30 meter. De afstand is derhalve ruim voldoende.

Conclusie

Het plan wordt niet door milieuhinder van bedrijven beperkt.

3.2.3 Erfgoed

De belangrijkste wettelijke basis voor het behoud van erfgoed is per 1 juli 2016 de Erfgoedwet. De kern van deze wet is dat, wanneer de bodem wordt verstoord, archeologische resten intact moeten blijven (in situ). Wanneer dit niet mogelijk is, worden archeologische resten opgegraven en elders bewaard (ex situ). Daarnaast dient ieder ruimtelijk plan vanwege de Modernisering Monumentenzorg (MoMo) een analyse van cultuurhistorische waarden van het plangebied te bevatten. Voor zover in een plangebied sprake is van erfgoed, dient op grond van voorgaande dan ook aangegeven te worden op welke wijze met cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten archeologie rekening wordt gehouden.

Archeologie

In overeenstemming met het tot op heden geldende bestemmingsplan wordt een dubbelbestemming Waarde- Archeologie toegepast die gericht is op de bescherming van de mogelijke archeologische waarden binnen het plangebied.

Cultuurhistorie

Het projectgebied is gelegen in het aandijkingslandschap. Karakteristiek aan het gebied zijn de laanbeplanting (tweezijdig begrensde ruimten) en de grootschalige openheid. Het plangebied zelf heeft geen bijzondere cultuurhistorische waarde.

Conclusie

Wat betreft het aspect erfgoed is het project uitvoerbaar.

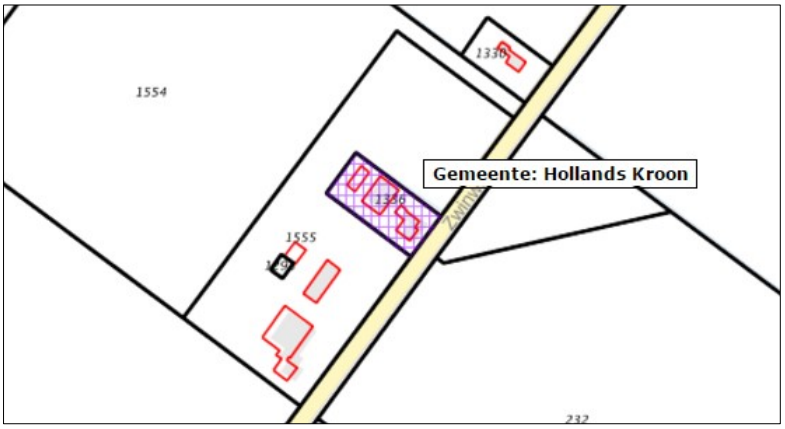
3.2.4 Bodem

Met het oog op een goede ruimtelijke ordening moet in geval van ruimtelijke ontwikkelingen worden aangetoond dat de bodem geschikt is voor het beoogde functiegebruik. Ter plaatse van locaties die verdacht worden van bodemverontreiniging, moet in dat geval ten minste verkennend bodemonderzoek worden uitgevoerd. In geval van verontreinigingen is de Wet bodembescherming (Wbb) van toepassing, waarin is geregeld dat als ter plaatse van een plangebied verontreinigingen zijn aangetroffen in bepaalde situaties maatregelen genomen dienen te worden.

In het kader van dit bestemmingsplan is geen sprake van ruimtelijke ontwikkelingen. De boerderij was eerder bewoond. Daar treedt geen wijziging in op, zij het dat deze woonfunctie nu via dit bestemmingsplan als enige functie aan het perceel wordt gekoppeld; de agrarische bedrijfsfunctie is daarmee komen te vervallen. De voorgenomen ontwikkeling betreft een planologische wijziging, waarbij ruimtelijke ingrepen c.q. bodemingrepen niet plaatsvinden. Gezien het vorenstaande is het uitvoeren van een verkennend bodemonderzoek niet noodzakelijk.

Onderzoek

Om desalniettemin enige duidelijkheid te krijgen over de vraag of wellicht in het verleden onderzoek is verricht waaruit de noodzaak tot eventuele maatregelen blijkt, is bezien of dergelijk onderzoek is uitgevoerd. Daarvoor is het Bodemloket geraadpleegd. Onderstaande kaart geeft de situatie weer zoals die bij het bodemloket bekend is. Uit het Bodemloket blijkt dat er voor de locatie geen bij het loket bekend bodemonderzoek uitgevoerd is.



Figuur 7. Uitsnede bodemkaart (bron: www.bodemloket.nl)

Er is kennelijk in het verleden geen aanleiding gevonden om de bodemkwaliteit in kaart te brengen. Het is dan ook niet bekend in hoeverre er sprake is van een bodemkwaliteit die het beoogde gebruik beperkt. Om daarover toch wat meer duidelijkheid te krijgen is door de huidige eigenaar het gebruik in het verleden in beeld gebracht. Zie hiervoor de bijlage bij deze toelichting. Uit dit beeld komt geen gebruik naar voren op grond waarvan een belangrijk risico moet worden verondersteld voor het voorgestane gebruik voor dit perceel.

Conclusie

Uit de beschikbare informatie is niet gebleken dat de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan wordt beperkt door de bodemkwaliteit.

3.2.5 Water

In de ruimtelijke ordeningspraktijk is de wettelijk verplichte ‘watertoets’ van belang. De watertoets wordt gezien als een procesinstrument dat moet waarborgen dat de gevolgen van ruimtelijke ontwikkelingen voor de waterhuishouding explicieter worden afgewogen. Belangrijk onderdeel van de watertoets is het vroegtijdig afstemmen van ontwikkelingen met de waterbeheerder ter plaatse, het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier.

In vergelijking met het oude planologisch regiem zijn de bouwmogelijkheden in het kader van dit plan beperkter: waar in het verleden de mogelijkheid bestond om een agrarisch bouwvlak te bebouwen en te verharden, bestaat die mogelijkheid in het kader van dit plan niet langer. Daarmee is het plan minder van invloed op de waterbeheeraspecten dan het oude plan.

De digitale watertoets is op 4 december 2017 doorlopen. Uit de toets blijkt (zie de bijlage bij deze toelichting) dat er geen waterschapsbelang is en dat de korte procedure kan worden doorlopen.

Conclusie

Op grond van de watertoets is het plan uitvoerbaar.

4 Juridische vormgeving

4.1 Wonen

Het erf krijgt de bestemming wonen, gebaseerd op de inhoud van artikel 5 'Woondoeleinden' van het geldende bestemmingsplan Buitengebied 2006 van de voormalige gemeente Anna Paulowna.

Grondgebruik

Het bestemmingsplan richt zich op het bieden van een goede beheersregeling voor de bestaande woning. Het plan biedt geen mogelijkheden voor het bouwen van nieuwe woningen. In lijn met de bestemming woondoeleinden, zoals die is opgenomen in het eerder geldende bestemmingsplan Buitengebied 2006 van de voormalige gemeente Anna Paulowna.

4.2 Agrarisch

Het deel dat niet tot het erf behoort krijgt de bestemming Agrarisch, in lijn met de bestemming Agrarische doeleinden, zoals die is opgenomen in het eerder geldende bestemmingsplan Buitengebied 2006 van de voormalige gemeente Anna Paulowna. Voor zover het eerder van een bouwvlak was voorzien, is dit bouwvlak verdwenen.

4.3 Waarde - Archeologie

Het gehele plangebied is voorzien van de dubbelbestemming Waarde - Archeologie, in lijn met het eerder geldende bestemmingsplan.

5 Uitvoerbaarheid

Economische uitvoerbaarheid

Het plan is de facto gerealiseerd. Er zijn geen kosten voor de gemeente die niet kunnen worden verhaald. Er is geen aanleiding voor een exploitatieplan. De gemeente zal een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer sluiten met het oog op het verhaal van de gemeentelijke kosten. Bovendien zal de gemeente een planschadeovereenkomst sluiten met het oog op het verhaal van eventuele planschade. Daarmee is het plan economisch uitvoerbaar.

Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Voor dit plan zal een besluitvormingsprocedure worden doorlopen conform de eisen die in de Wabo zijn bepaald. In dat kader zal overleg ex artikel 3.1.1 Bro worden gevoerd. De overlegreacties zullen t.z.t. op deze plaats worden beantwoord. Wanneer in het kader van zienswijzen reacties op het plan worden gegeven, zal eveneens op deze plaats op de inhoud daarvan worden ingegaan. Op grond daarvan kan worden geoordeeld of het plan maatschappelijk uitvoerbaar lijkt te zijn.

Bijlagen

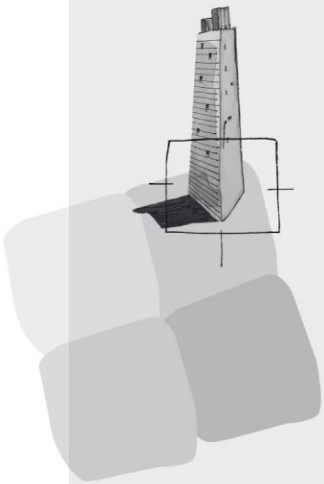
Bijlage 1. Historie Zwinweg

Bijlage 2. Watertoets

Colofon

Projectleiding
BügelHajema Adviseurs b.v.
de heer ir. D. Terpstra

Projectnummer
803.78.50.01.00



BügelHajema Adviseurs bv
Bureau voor Ruimtelijke Ordening en Milieu BNSP
Balthasar Bekkerwei 76
8914 BE Leeuwarden
T 058 215 25 15
F 058 215 91 98
E leeuwarden@bugelhajema.nl
W www.bugelhajema.nl

Vestigingen te Assen, Leeuwarden en Amersfoort