

## **Ruimtelijke onderbouwing**

Plattelandswoning Hauwert 56 te Hauwert

Gemeente Medemblik



*november 2017, definitief*

# Inhoud

Inhoud .....	2
1 Inleiding.....	3
1.1 Aanleiding .....	3
1.2 Beschrijving van de locatie en het initiatief .....	3
2 Planologisch beleidskader.....	4
2.1 Rijksbeleid .....	4
2.2 Regeling plattelandswoning.....	5
2.3 Provinciaal beleid .....	5
2.4 Gemeentelijk beleid.....	6
3 Ruimtelijke en milieuaspecten .....	8
3.1 Ruimtelijke situatie .....	8
3.2 Milieusituatie .....	9
3.3 Woon- en leefsituatie .....	9
4 Overige omgevingsaspecten.....	11
4.1 Bodemsituatie .....	11
4.2 Verkeer- en geluidssituatie.....	11
4.3 Waterhuishoudkundige situatie.....	12
4.4 Ecologie .....	12
4.5 Bedrijven en milieuzonering .....	12
4.6 Archeologie en cultuurhistorie .....	13
4.7 Externe veiligheid .....	13
4.8 Luchtkwaliteit .....	13
4.9 Kabels en leidingen .....	13
5 Uitvoerbaarheid .....	14
5.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid .....	14
5.2 Economische uitvoerbaarheid .....	14
6 Afweging van belangen en eindconclusie .....	15

# 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding

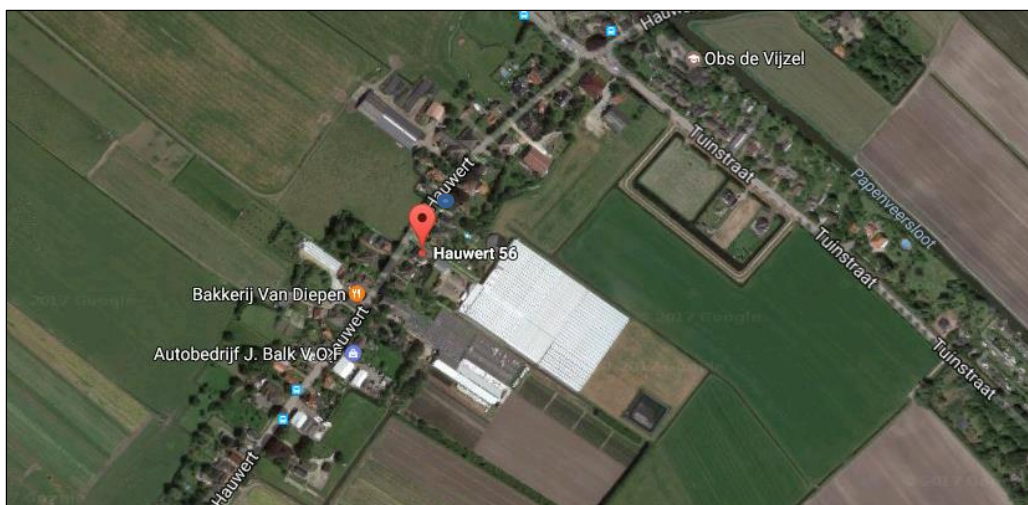
Het zaadveredelingsbedrijf Syngenta Seeds B.V., gevestigd in Enkhuizen, heeft bij de gemeente Medemblik het verzoek ingediend om de bedrijfswoning bij het agrarisch bedrijf Hauwert 56 (een nevenvestiging in Hauwert) om te zetten naar een plattelandswoning. Hierdoor kan deze woning los van het bedrijf verkocht worden en bewoond worden door derden die niet bij het agrarisch bedrijf betrokken zijn.

De gemeente Medemblik is bereid om met een omgevingsvergunning buitenplanse afwijking (artikel 2.12 lid 1 onder a, sub 3 Wabo) medewerking te verlenen, indien er sprake is van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van de woning. In voorliggend document wordt dit aangetoond.

Dit document betreft de ruimtelijke onderbouwing die hoort bij de aanvraag voor de omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan op grond van artikel 2.12, lid 1 onder a, sub 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) om het gebruik van de bedrijfswoning als plattelandswoning mogelijk te maken.

## 1.2 Beschrijving van de locatie en het initiatief

Syngenta Seeds is een van 's werelds toonaangevende zaadveredelingsbedrijven met diverse vestigingen op 5 locaties in Nederland. De hoofdvestiging is gelegen in Enkhuizen. Eén van de nevenvestigingen betreft het agrarisch bedrijf gelegen aan het lint van Hauwert. Het gaat hierbij om het perceel Hauwert 56, kadastraal bekend Noorder-Koggenland L69. Naast bedrijfsbebouwing (voornamelijk kassen) is op dit perceel, aan de voorzijde aan het lint, een bedrijfswoning gelegen. Het bedrijf was voorheen meer een productiebedrijf en is nu echt een zaadveredelingsbedrijf als onderdeel van Syngenta waar ca. 5 mensen werken. Gezien deze gewijzigde bedrijfsvoering is het aanhouden van de bedrijfswoning niet langer noodzakelijk. Syngenta Seeds B.V. wil de woning dan ook graag als plattelandswoning aanduiden, zodat burgerbewoning mogelijk wordt gemaakt. De woning kan dan los van het agrarisch bedrijf verkocht worden en bewoond worden door derden die niet bij het bedrijf betrokken zijn. Voor het gebruik als plattelandswoning dient een omgevingsvergunning verleend te worden voor de afwijking van het vigerende bestemmingsplan.



## 2 Planologisch beleidskader

### 2.1 Rijksbeleid

#### **Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte**

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. In deze Structuurvisie staan de plannen voor ruimte en mobiliteit. Het kabinet beschrijft in de Structuurvisie onder andere in welke infrastructuurprojecten het de komende jaren wil investeren. De rijksoverheid richt zich op nationale belangen, zoals verbetering van de bereikbaarheid.

In de SVIR schetst het kabinet hoe Nederland er in 2040 uit moet zien: concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Het ruimtelijke en mobiliteitsbeleid wordt meer aan provincies en gemeenten overgelaten. De rijksoverheid richt zich op nationale belangen, zoals een goed vestigingsklimaat, een degelijk wegennet en waterveiligheid.

Tot 2028 heeft het kabinet in de SVIR drie rijksdoelen geformuleerd:

- a. het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- b. het verbeteren, in standhouden en ruimtelijk zeker stellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- c. het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Dit alles dient tot stand te komen door middel van zorgvuldige afwegingen en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke plannen. Indien er binnen een regio ontwikkelingen plaats zullen gaan vinden, dient conform de SVIR de zogenaamde 'ladder van duurzame verstedelijking', die tevens is opgenomen in artikel 3.1.6, lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), gevolgd te worden.

Provincies en gemeenten hebben in het ruimtelijke en mobiliteitsbeleid meer bevoegdheden. Bijvoorbeeld op het gebied van landschappen, verstedelijking en het behoud van de groene ruimte. Provincies en gemeenten zijn volgens het kabinet beter op de hoogte van de situatie in de regio en de vraag van bewoners, bedrijven en organisaties. Daardoor kunnen zij beter afwegen wat er in een gebied moet gebeuren. De nationale belangen uit de SVIR die juridische borging vragen, zijn geborgd in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Deze Amvb is gericht op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen en zorgt voor sturing en helderheid van deze belangen vooraf.

#### **Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)**

Op 30 december 2011 is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) in werking getreden. Het Barro is op 1 oktober 2012 aangevuld. Het Barro is een Algemene maatregel van Bestuur (AmvB) direct gekoppeld aan de Structuurvisie Infrastructuur en ruimte (SVIR). Het Barro stelt de begrenzing van de besluitmogelijkheden van de lagere overheden, indien nationale belangen dat met het oog op een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk maken. Als nationaal belang zijn benoemd de Mainportontwikkeling Rotterdam, het Kustfundament, de Rijkswaardwegen, de Waddenzee en het waddengebied, Defensie, Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, buisleidingen van nationaal belang en de Ecologische hoofdstructuur.

#### **Conclusie**

De onderwerpen vanuit de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte hebben geen relatie met/invloed op het in deze ruimtelijke onderbouwing behandelde initiatief. Ook heeft voorliggend initiatief geen betrekking op de door het Rijk benoemd nationale belangen. De ontwikkeling voorziet verder niet in een extra woning of extra ruimtebeslag. De 'ladder van duurzame verstedelijking' is dan ook niet van toepassing.

## 2.2 Regeling plattelandswoning

Op 1 januari 2013 is de Wet plattelandswoningen in werking getreden. Deze wet bevat een regeling voor agrarische bedrijven die niet gestopt zijn, maar waarvan de bedrijfswoning qua gebruik wordt afgesplitst. Deze voormalige bedrijfswoning wordt dan gezien als plattelandswoning en kan door derden, niet bij het bedrijf betrokken personen, worden bewoond.

De plattelandswoning blijft wel onderdeel van de landbouwrichting, maar vormt geen belemmering voor de bedrijfsvoering van het agrarisch bedrijf.

Met de Wet plattelandswoningen is wettelijk vastgelegd dat het planologisch regime (de agrarische bestemming) bepalend is voor de bescherming van de woning en niet het feitelijk gebruik als burgerwoning. Doordat de woning niet wordt beschermd tegen milieueffecten van het agrarisch bedrijf kunnen het bedrijf en de burgerwoning naast elkaar bestaan.

Voorliggend initiatief is in lijn met de regeling omtrent de Wet Plattelandswoning. In hoofdstuk 4 wordt nader ingegaan op milieu- en omgevingsaspecten ten behoeve van het initiatief.

## 2.3 Provinciaal beleid

### Structuurvisie Noord-Holland 2040

In de Structuurvisie Noord-Holland 2040 beschrijft de provincie hoe en op welke manier met ontwikkelingen wordt omgegaan die een grote ruimtelijke impact hebben zoals globalisering, klimaatverandering en trends zoals vergrijzing en krimp. Daarnaast geeft de provincie aan welke keuzes gemaakt worden en wordt geschetst hoe de provincie er in 2040 uit moet komen te zien. Van belang is om bestaande kwaliteiten van het provinciale landschap te behouden of verder te ontwikkelen. Op basis hiervan richt de structuurvisie zich op drie hoofdbelangen:

- Klimaatbestendigheid: de provincie zorgt voor een gezonde en veilige leefomgeving in harmonie met water en gebruik van duurzame energie;
- Ruimtelijke kwaliteit: de provincie zorgt voor behoud van het Noord-Hollandse landschap door verder ontwikkeling van de kwaliteit en diversiteit;
- Duurzaam ruimtegebruik: de provincie zorgt voor een regionale ruimtelijke hoofdstructuur waarin functies slim gecombineerd worden en goed bereikbaar zijn nu, en in de toekomst.

Deze drie hoofdbelangen vormen gezamenlijk de ruimtelijke hoofddoelstelling van de provincie.

De concrete activiteiten die aan de hand van de visie worden gerealiseerd, zijn beschreven in het bijbehorende uitvoeringsprogramma. De doorwerking voor gemeentelijke plannen is vertaald in de Provinciale Ruimtelijke Verordening.

### Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV)

Bij de Structuurvisie hoort een Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV). Hierin staan regels waaraan ruimtelijke plannen in Noord-Holland moeten voldoen.

In de PRV wordt met betrekking tot landbouwgebieden onderscheid gemaakt tussen gebieden voor grootschalige landbouw en gecombineerde landbouw. Het plangebied Hauwert 56 en omliggende gronden is aangewezen als gebied voor grootschalige landbouw (artikel 26). In dit gebied dient agrarische bebouwing te worden geconcentreerd binnen een bouwperceel met een omvang van maximaal 2 ha.

Daarnaast is het plangebied gelegen binnen een gebied voor kleinschalige oplossingen voor duurzame energie en binnen herstructureringsgebied wind op land. De provincie heeft de ambitie om de innovatie in de Noord-Hollandse duurzame energiesector te versterken.

### Conclusie

Voorliggend initiatief gaat niet gepaard met uitbreidingsmogelijkheden, dan wel activiteiten die van invloed zijn op landschappelijke waarden of (agrarische) gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden. Het initiatief is in lijn met provinciaal beleid.

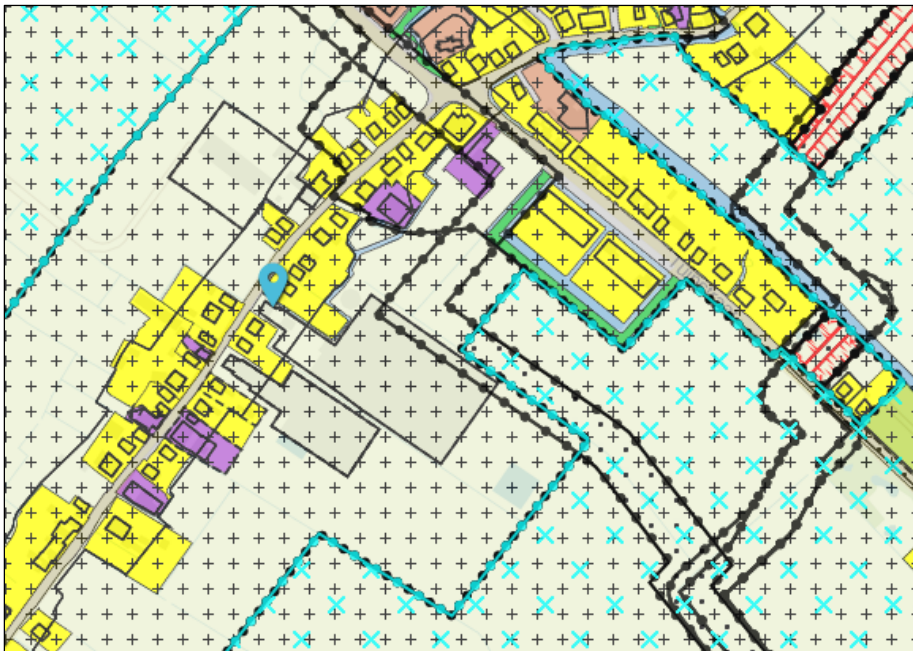
## 2.4 Gemeentelijk beleid

### Geldend bestemmingsplan

Het perceel Hauwert 56 is gelegen in het bestemmingsplan Dorpskernen I zoals vastgesteld door de gemeenteraad van Medemblik op 29 september 2016. Voor het bedrijf is in dit bestemmingsplan een agrarisch bouwvlak opgenomen met de functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch-bedrijfskavel agrarisch grondgebonden bedrijf'. De gronden zijn aldus bestemd voor de uitoefening van een agrarisch bedrijf met een grondgebonden agrarische bedrijfsvoering.

Verder gelden nog de archeologische dubbelbestemmingen 'Waarde-Archeologie 2' (ter plaatse van de bedrijfswoning aan het lint) en 'Waarde-Archeologie 3' (de gronden daarachter, ter plaatse van de bedrijfsbebouwing). Dit betekent dat voor bouwwerken en werken/werkzaamheden met een oppervlakte van meer dan 100 m<sup>2</sup> (categorie 2), respectievelijk 500 m<sup>2</sup> (categorie 3) rekening gehouden dient te worden met eventuele archeologische waarden.

Op basis van de agrarische bestemming is ter plaatse één bedrijfswoning bij het bedrijf toegestaan. Deze bedrijfswoning is bedoeld voor het huishouden van de agrariër. Bewoning door derden is op basis van het vigerende bestemmingsplan niet toegestaan.



*Uitsnede verbeelding bestemmingsplan Dorpskernen I*

### Gemeentelijk beleid t.a.v. plattelandswoningen

De gemeente Medemblik speelt in op de Wet plattelandswoningen door deze regeling in de bestemmingsplannen op te nemen. Zo is in het bestemmingsplan Buitengebied (vastgesteld op 4 juli 2013) een wijzigingsbevoegdheid voor het college opgenomen om de bestemming 'Agrarisch' te wijzigen naar de bestemming 'Wonen' met de aanduiding 'specifieke vorm van wonen-plattelandswoning'. Belangrijke voorwaarden hierbij zijn onder meer dat er geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven en dat er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden. Een plattelandswoning is in dit bestemmingsplan gedefinieerd als: 'een

woonhuis in de vorm van een voormalige agrarische bedrijfswoning, die bewoond mag worden door een persoon of diens huishouden die geen functionele binding heeft met het nabijgelegen agrarisch bedrijf, waartoe het woonhuis in het verleden als bedrijfswoning heeft behoord'.

In het bestemmingsplan Dorpskernen I, waarin het perceel Hauwert 56 is gelegen, is geen regeling voor plattelandswoningen opgenomen. Dit zal in een correctieronde worden hersteld. Aangezien bewoning van de bedrijfswoning op het perceel Hauwert 56 door derden niet is toegestaan binnen de kaders van het vigerende bestemmingsplan, maar wel past binnen het beleid en de regeling t.a.v. plattelandswoningen, wil de gemeente Medemblik hieraan medewerking verlenen middels een omgevingsvergunning in afwijking van het bestemmingsplan. Hierbij is advies gevraagd aan de Regionale Uitvoeringsdienst Noord-Holland-Noord (RUD).

De RUD heeft in het milieuvadvis van 23 januari 2017 (RUD17.207984) aangegeven dat er geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt en dat er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden. Dit omdat het een woning is en blijft en de omliggende bedrijven ten opzichte van de bedrijfswoning al aan de 'milieuregels' moeten voldoen. Wel wordt in het advies aangegeven dat een ruimtelijke onderbouwing opgesteld moet worden waarin per relevant milieuaspect wordt omschreven wat de milieukwaliteit ter plaatse van de plattelandswoning is. Voorliggende ruimtelijk onderbouwing voorziet hierin en toont aan dat er ter plaatse van de woning een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd.

### 3 Ruimtelijke en milieuaspecten

#### 3.1 Ruimtelijke situatie

Hauwert is een kleine dorpskern met drie linten. Het dorp ligt in een groene, agrarische omgeving van voornamelijk weilanden, enkele akkerlanden en kassen. Aan één van de linten is het agrarisch bedrijf Hauwert 56 gelegen. Zoals eerder aangegeven, gaat het hier om een nevenvestiging van het zaadverdelingsbedrijf Syngenta Seeds uit Enkhuizen. Op het perceel staat, aan de voorzijde aan het lint, een bedrijfswoning. Achter deze woning met bijbehorend tuin/erf staat een werktuigenloods en is een ruime parkeerplaats gelegen. De bedrijfsbebouwing is achter de parkeerplaats gesitueerd en bestaat voornamelijk uit kassen en een aantal portocabines voor computers.

Op het moment dat de bedrijfswoning als plattelandswoning kan worden gebruikt, zal deze woning en ook de werktuigenloods (kadastraal gezien) van de bedrijfsbebouwing worden afgesplitst en los van het bedrijf worden verkocht. De werktuigenloods zal als garage/schuur bij de woning worden gebruikt.



*Nieuwe kadastrale grens bij afsplitsen bedrijfswoning*

De ruimtelijke gevolgen voor het gebruik van de bedrijfswoning als plattelandswoning zijn beperkt. Het gaat om een bestaande woning en het bijbehorende agrarisch bedrijf blijft in werking. Er is uitsluitend sprake van een planologische functiewijziging binnen de bestaande bebouwing en geen sprake van het realiseren of wijzigen van bebouwing.

Met de status "plattelandswoning" wordt het gebruik van de voormalige bedrijfswoning door personen die geen binding hebben met het agrarisch bedrijf mogelijk gemaakt. Vanwege de aanwezige erfbeplanting, de situering (oriëntatie van de woning op het lint en de bedrijfsbebouwing naar achteren het agrarisch gebied in) en de inrichting van het perceel is er sprake van een fysieke scheiding van het bedrijf en de woning. Tussen de (achtergevel van de) woning en de kassen is nog de tuin, de werktuigenloods (schuur) en het parkeerterrein gelegen, waardoor sprake is van een 'afschermende werking'. Tussen het nieuw te vormen woonerf en de bedrijfsbebouwing (kassen) is een afstand van ca. 30 meter aanwezig.

Voor de ontsluiting van zowel de woning als het bedrijf zal gebruik worden gemaakt van het bestaande toegangspad. Hier zal een recht van overpad worden gevestigd.





### 3.2 Milieusituatie

Door de bedrijfswoning Hauwert 56 aan te duiden als “plattelandswoning” mag deze gebruikt worden voor burgerbewoning, maar wordt de woning niet beschermd tegen de negatieve milieueffecten van het bijbehorende agrarische bedrijf inzake geur, fijn stof en geluid. Voor toepassing van de Wabo en het Activiteitenbesluit wordt de plattelandswoning van rechtswege beschouwd als onderdeel van het agrarisch bedrijf waartoe de woning behoorde. Dit betekent ook dat het bijbehorende agrarische bedrijf in die zin niet wordt belemmerd in de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden. Het bedrijf moet ten opzichte van de plattelandswoning wel gewoon voldoen aan alle wetgeving die buiten de Wabo en het Activiteitenbesluit valt (zie het volgende hoofdstuk ‘omgevingsaspecten’).

Door van de bedrijfswoning een plattelandswoning te maken, is er geen sprake van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt. Ook wordt er geen onevenredige afbreuk gedaan aan de milieusituatie, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende woningen. Dit omdat het een woning is en blijft. De omliggende bedrijven moeten ten opzichte van de bedrijfswoning al aan de milieuregels voldoen.

### 3.3 Woon- en leefsituatie

Vanuit de Wet plattelandswoning geldt dat een aanvaardbaar woon- en leefklimaat moet worden gewaarborgd. In die zin is van belang dat het hier een tuinbouwbedrijf betreft, waar geen vee wordt gehouden en ontplooiing van intensieve agrarische activiteiten niet is toegestaan. Ook in de nabijheid zijn geen (intensieve) veehouderijen gelegen. Het perceel Hauwert 56 is gelegen in een gebied met overwegend een woonfunctie, hier en daar afgewisseld met wat (agrarische) bedrijvigheid. Vanuit het karakter van het gebied is er sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Voor de plattelandswoning geldt dat deze meer hinder mag ondervinden van het bedrijf waartoe het behoort dan een reguliere burgerwoning. Gezien het feit dat er sprake is van een ruime afstand tussen de woning en de bedrijfsbebouwing (60 meter) en ook sprake is van een fysieke afscherming in de vorm van de schuur, de tuin/het erf en de parkeerplaats zal de hinder die van het bedrijf ondervonden wordt, minimaal zijn. Alleen de woning aan de voorzijde wordt gebruikt als plattelandswoning. De schuur (het bijgebouw) dient als opslag en is geen verblijfsruimte. Daarbij kan ook meegewogen worden dat de nieuwe bewoner van de plattelandswoning er zelf voor kiest om dichtbij het agrarisch bedrijf te gaan wonen.

Verdere uitbreiding/ontwikkeling van het bedrijf in de toekomst is niet aan de orde. Binnen het agrarisch bouwvlak is geen ruimte meer en de maximaal toegestane oppervlakte van 2 ha is bereikt. Syngenta Seeds heeft aangegeven zich qua ontwikkeling te richten op de andere locaties/vestigingen. Ook in de toekomst zal het woon- en leefklimaat van de woning aanvaardbaar blijven.

## 4 Overige omgevingsaspecten

### 4.1 Bodemsituatie

Van de locatie is op het bijbehorende terrein aan de zuidoostzijde van de woning ter plaatse van verdachte deellocaties ((voormalige) brandstoftanks) een bodemonderzoek uitgevoerd. De grond was niet verontreinigd met olieproducten. Het grondwater was licht verontreinigd met naftaleen. Deze gegevens zijn echter niet relevant voor de algemene milieu hygiënische kwaliteit van de woonlocatie zelf. Op de woonlocatie zelf zijn geen gegevens bekend.

Op basis van de Bodemkwaliteitskaart van de Regio West Friesland (2016) is de locatie ingedeeld in deelgebied B2 Wonen voor 1980. De kwaliteit van de bovengrond op onverdachte locaties is hier gemiddeld gelijk aan klasse Wonen (licht verontreinigd). Plaatselijk kunnen op basis van de ligging van de locatie in een oude lintbebouwing verontreinigingen worden aangetroffen.

Uitgangspunt van een goede ruimtelijke ordening is dat de bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde bestemming en de daarin toegestane gebruiksvormen. De huidige functie is agrarisch. De toekomstige functie is wonen met tuin. De huidige en toekomstige functies maken niets uit voor de gevoeligheid daarvan. De bewoners mogen geen gezondheidsrisico's lopen in verband met mogelijke bodemverontreiniging. Omdat de gevoeligheid van de functie echter niet wezenlijk wijzigt (er vond al bewoning plaats), is voor deze functiewijziging een bodemonderzoek niet vereist. Op basis van beschikbare gegevens kan geconcludeerd worden dat de bodemkwaliteit naar verwachting geschikt is voor het voorgenomen gebruik. Via het bodemloket (website van het ministerie van Infrastructuur en Milieu) is informatie over de bodemkwaliteit opgevraagd. Uit dit rapport blijkt dat de resultaten van het uitgevoerde (historisch) bodemonderzoek aangeven dat de (voormalige) activiteiten en/of de onderzoekslocatie voldoende onderzocht zijn in het kader van de Wet bodembescherming.

Mocht in de toekomst gesloopt of nieuw gebouwd worden op de locatie dient, in het kader van de omgevingsvergunning bouwen, wel een bodemonderzoek uitgevoerd te worden.

#### *Conclusie*

Vanuit het oogpunt van bodemkwaliteit bestaan er geen belemmeringen voor de omzetting naar plattelandswoning.

### 4.2 Verkeer- en geluidssituatie

Met voorliggend plan wordt niets aan de verkeerssituatie gewijzigd. Het agrarisch bedrijf blijft in werking en de bestaande inrit en het toegangspad worden, net zoals in de huidige situatie, gebruikt voor de ontsluiting van de woning en de kassen. Verder zal het aantal verkeersbewegingen niet toenemen en is er voldoende parkeerruimte op het eigen terrein aanwezig.

In het kader van de Wet geluidhinder geldt voor onderhavig geval geen eis tot akoestisch onderzoek. Er is sprake van een bestaande woning en reeds bestaande geluidsgevoelige functie. Er wordt geen nieuwe geluidsgevoelige bebouwing geprojecteerd en er vinden geen bouwactiviteiten/veranderingen aan de woning plaats.

#### *Conclusie*

Vanuit het oogpunt van verkeer en geluid bestaan er geen belemmeringen voor de omzetting naar plattelandswoning.

### **4.3 Waterhuishoudkundige situatie**

Bij elke ruimtelijke ontwikkeling is de opstelling van een waterparagraaf verplicht gesteld, mede in relatie tot de watertoets. In voorliggend geval is er uitsluitend sprake van een planologische functiewijziging, namelijk de omzetting van agrarische bedrijfswoning naar plattelandswoning. Het gaat om een bestaande woning en er vindt geen toename van verhard oppervlak plaats. Een watertoets en eventuele maatregelen zijn dan ook niet noodzakelijk.

#### *Conclusie*

Het planvoornemen heeft geen gevolgen voor de waterhuishoudkundige situatie.

### **4.4 Ecologie**

Sinds 1 januari 2017 zijn de Natuurbeschermingswet en de Flora- en Faunawet opgenomen in de Wet natuurbescherming. De Habitat- en Vogelrichtlijngebieden zijn onderdeel van Natura 2000-gebieden en worden beschermd door hoofdstuk 2 van de Wet natuurbescherming.

Het Natuur Netwerk Nederland (NNN; voorheen EHS) en de weidevogelleefgebieden worden beschermd door de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV); artikel 19 en 25.

#### *Gebiedsbescherming*

Het perceel Hauwert 56 ligt op een afstand van 5 kilometer van Natura 2000-gebied en op 900 meter van de Ecologische Hoofdstructuur / Natuur Netwerk Nederland (NNN). Gezien de omvang van het plan (het herbestemmen van een bestaande woning) en de afstand worden geen negatieve gevolgen verwacht. Het perceel is bovendien niet in weidevogelleefgebied gelegen.

#### *Soortenbescherming*

Het herbestemmen van de bedrijfswoning naar een burgerwoning is geen reden om een quickscan natuur uit te laten voren. Als gevolg van deze functiewijziging zullen geen negatieve effecten optreden ten aanzien van eventueel aanwezige beschermde flora en fauna. Ruimtelijk gezien, wijzigt de situatie niet.

#### *Conclusie*

Vanuit het oogpunt van flora en fauna bestaan er geen belemmeringen voor de omzetting naar plattelandswoning.

### **4.5 Bedrijven en milieuzonering**

In de omgeving van Hauwert 56 zijn voornamelijk woningen en een aantal (agrarische) bedrijven gelegen. Het dichtstbijzijnde (agrarisch) bedrijf betreft een (voormalig) tuinbouwbedrijf (categorie 2) waarvoor een richtafstand van 30 meter uit de VNG-publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' geldt. Dit bedrijf (nr. 50), momenteel in gebruik als caravanstalling/opslag, is op een afstand van minimaal 50 meter van de woning gelegen. Op een afstand van 100 meter is aan de overkant nog een veehouderij gelegen (nr. 77). Voor veehouderijen geldt een aan te houden minimale afstand van ten minste 50 meter binnen de bebouwde kom en tenminste 25 meter buiten de bebouwde kom. In het geval van beide bedrijven wordt ruim aan de afstandsnormen voldaan.

#### *Conclusie*

Er is sprake van een verantwoorde milieuzonering. Voor de woning kan worden uitgegaan van een goed woon- en leefklimaat.

#### **4.6 Archeologie en cultuurhistorie**

Voor het perceel Hauwert 56 gelden de dubbelbestemmingen "Archeologie (categorie 2 en 3)". Voor het wijzigen van het gebruik van de bedrijfswoning naar plattelandswoning wordt de grond niet geroerd. Eventuele archeologische resten zullen dan ook niet worden verstoord en archeologisch onderzoek is niet nodig.

Verder heeft de bedrijfswoning geen cultuurhistorische waarden en blijft de verschijningsvorm ongewijzigd. Met het planvoornemen zijn geen cultuurhistorische waarden in het geding.

##### *Conclusie*

De aspecten archeologie en cultuurhistorie vormen geen belemmering voor onderhavig initiatief.

#### **4.7 Externe veiligheid**

Uit de gegevens die beschikbaar zijn via de provinciale risicokaart blijkt dat er in of in de directe omgeving van het plangebied geen sprake is van risicorelevante inrichtingen. Ook is er in de directe nabijheid geen sprake van een verkeersroute die is aangewezen voor transport van gevaarlijke stoffen.

##### *Conclusie*

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor onderhavig initiatief.

#### **4.8 Luchtkwaliteit**

In onderhavig geval is er geen sprake van een ontwikkeling, maar van het omzetten van een voormalige agrarische bedrijfswoning naar een plattelandswoning. Er vindt geen toename plaats van het aantal woningen. Ook de verkeerskundige situatie en het aantal verkeersbewegingen zal niet veranderen. Deze functiewijziging valt onder de projecten die 'niet in berekende mate' bijdragen aan de uitstoot van luchtverontreinigende stoffen (hoofdstuk 5 van de Wet Milieubeheer). Deze NIBM-projecten kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Nader onderzoek naar de luchtkwaliteit is dan ook niet noodzakelijk.

##### *Conclusie*

Vanuit het aspect luchtkwaliteit bestaan er geen belemmeringen voor de omzetting naar plattelandswoning.

#### **4.9 Kabels en leidingen**

Bij het uitvoeren van een ruimtelijk initiatief moet bekeken worden of er kabels en leidingen in de nabijheid aanwezig zijn die een belemmering kunnen vormen of speciale aandacht behoeven. In dit kader is relevant dat een provinciaal inpassingsplan ('Netuitbreiding Kop van Noord-Holland') wordt voorbereid om in het gebied een ondergrondse hoogspanningsverbinding aan te leggen. De beschermingszone (dubbelbestemming Leiding-Hoogspanning) uit dit bestemmingsplan is aan de oostzijde over een kleine strook van de kassen gelegen. Ter plaatse van de bedrijfswoning is dit niet het geval. De bedrijfswoning ligt op ruime afstand van de toekomstige leiding. Verder is de woning op adequate wijze aangesloten op de diverse nutsvoorzieningen. Aan deze situatie verandert niets.

##### *Conclusie*

Het aspect kabels en leidingen vormt geen belemmering voor onderhavig initiatief.

## **5 Uitvoerbaarheid**

### **5.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid**

Door de gemeente is aangegeven dat in principe medewerking zal worden verleend aan de omzetting van de bedrijfswoning naar plattelandswoning, middels een omgevingsvergunning in afwijking van het bestemmingsplan, zoals opgenomen in artikel 2.12 lid 1 onder a, sub 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Het gaat hier om de mogelijkheid om met een omgevingsvergunning van het bestemmingsplan af te wijken (buitenplans) indien de aanvraag met een ruimtelijke onderbouwing wordt gemotiveerd.

Voor de omgevingsvergunning buitenplans afwijken is de uitgebreide procedure van toepassing. De beslistermijn is 6 maanden. Het ontwerpbesluit wordt 6 weken ter inzage gelegd (zienswijzentermijn). Tegen het besluit, dat vervolgens ook 6 weken ter inzage wordt gelegd, is beroep en hoger beroep mogelijk.

### **5.2 Economische uitvoerbaarheid**

Het gaat hier niet om een initiatief dat een bouwplan mogelijk maakt. De grondexploitatieregeling uit de Wet ruimtelijke ordening is dan ook niet van toepassing. De noodzakelijke kosten van de gemeente bestaan uit de gebruikelijke kosten voor de planbegeleiding en het voeren van de procedure. Deze kosten worden gedekt uit de legesopbrengsten.

Daarnaast wordt met initiatiefnemer een planschadeovereenkomst gesloten. Op basis van deze overeenkomst komt eventuele schade als bedoeld in artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening voor rekening van de initiatiefnemer.

De ruimtelijke onderbouwing is hiermee financieel uitvoerbaar.

## 6 Afweging van belangen en eindconclusie

Het gebruik van de bestaande bedrijfswoning op het perceel Hauwert 56 voor burgerwoning (plattelandswoning) is op grond van het vigerende bestemmingsplan Dorpskernen I, zoals vastgesteld door de gemeenteraad van Medemblik op 29 september 2016, niet toegestaan. Binnen het bestemmingsplan is ook geen mogelijkheid opgenomen om het gebruik te wijzigen naar 'plattelandswoning', zoals in bijvoorbeeld het bestemmingsplan Buitengebied van de gemeente Medemblik wel het geval is.

De gemeente Medemblik heeft echter kenbaar gemaakt medewerking te willen verlenen aan het wijzigen van de bestemming van de agrarische woning naar een plattelandswoning door toepassing van de procedure voor het afwijken van het bestemmingsplan ex artikel 2.1, eerste lid onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Dit is op basis van artikel 2.12 lid 1 onder a, sub 3 Wabo mogelijk indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

Ten behoeve van de afwijkingsprocedure is aldus een ruimtelijke onderbouwing vereist. Voorliggend document voorziet daarin.

Nader beschreven is waarom het project afwijkt van het vigerend bestemmingsplan. Daarbij is voldoende gemotiveerd waarom het project:

- Niet in strijd is met rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid;
- In relatie tot de omgeving ruimtelijk/landschappelijk en functioneel gezien aanvaardbaar is;
- Geen belemmeringen kent vanuit de kaderstellende wet- en regelgeving op het gebied van bodem, verkeer- en geluidssituatie, waterhuishoudkundige situatie, ecologie, milieuzonering, archeologie en cultuurhistorie, externe veiligheid en luchtkwaliteit;
- Vanuit financieel oogpunt verantwoord is.

Op grond van bovenstaande overwegingen kan worden geconcludeerd dat het voorgenomen initiatief, namelijk het wijzigen van de bedrijfswoning Hauwert 56 naar een plattelandswoning, niet bezwaarlijk is.