

Hogeweg 8, Egmond-Binnen

Bestemmingsplan

gemeente	Bergen (NH)
opdrachtgever	Dhr. C.J.J. van Schagen
IMRO-code	NL.IMRO.0373.BPG10009Hogeweg8EB-C001
versie	Vastgesteld
datum	14 september 2020

Inhoudsopgave

1	Inleiding.....	4
1.1	Aanleiding en doel	4
1.2	Ligging plangebied.....	4
1.3	Geldend bestemmingsplan	4
1.4	Leeswijzer	5
2	Het project.....	6
2.1	Bestaande situatie	6
2.2	Toekomstige situatie	6
3	Beleid	7
3.1	Inleiding.....	7
3.2	Rijksbeleid.....	7
3.2.1	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte en Besluit algemene regels ruimtelijke ordening	7
3.2.2	Besluit ruimtelijke ordening	7
3.3	Provinciaal beleid	8
3.3.1	Omgevingsvisie Noord-Holland 2050 en Provinciale ruimtelijke verordening	8
3.4	Gemeentelijk beleid	9
3.4.1	Structuurvisie Landelijk Gebied	9
3.4.2	Bestemmingsplan Landelijk Gebied Zuid	9
3.5	Conclusie beleidskader	10
4	Milieu- en omgevingsaspecten	11
4.1	Algemeen	11
4.2	Water.....	11
4.3	Bodem.....	11
4.4	Archeologie	12
4.5	Cultuurhistorie	12
4.6	Natuur	12
4.7	Verkeer en parkeren	13
4.8	Geluid wegverkeer	13
4.9	Luchtkwaliteit.....	14
4.10	Bedrijven en milieuzonering.....	14
4.11	Externe veiligheid.....	15
4.12	M.e.r.-beoordeling.....	16
4.13	Conclusie milieu- en omgevingsfactoren	17
5	Juridische planbeschrijving	18
5.1	Algemeen	18
5.2	Planregels	18
5.3	Handhaafbaarheid	20
6	Financiële uitvoerbaarheid.....	21
7	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	22
7.1	Wettelijk vooroverleg.....	22
7.2	Procedure.....	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.

REGELS	23
Hoofdstuk 1 Inleidende regels	24
Artikel 1 Begrippen.....	24
Artikel 2 Wijze van meten	28
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels.....	29
Artikel 3 Agrarisch - Bollenconcentratiegebied	29
Artikel 4 Tuin	31
Artikel 5 Wonen.....	33
Artikel 6 Waarde – Archeologie 2	37
Hoofdstuk 3 Algemene regels.....	39
Artikel 7 Anti-dubbelregel	39
Artikel 8 Algemene bouwregels	40
Artikel 9 Algemene gebruiksregels	42
Artikel 10 Algemene afwijkingsregels	43
Artikel 11 Algemene wijzigingsregels.....	44
Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels	45
Artikel 12 Overgangsrecht	45
Artikel 13 Slotregel	46

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Het voornemen bestaat om de voormalige agrarische bedrijfswoning op het perceel Hogeweg 8 te Egmond-Binnen als burgerwoning in gebruik te nemen. In het geldende bestemmingsplan heeft het perceel de bestemming 'Open agrarisch gebied' met bouwvlak. Het gebruik als burgerwoning is in strijd met deze bestemming.

De voorgenomen gebruikswijziging is in strijd met het ter plaatse geldende bestemmingsplan. Met voorliggend bestemmingsplan wordt een nieuw ruimtelijk regime van kracht waarbij voor het noordelijk deel van het plangebied de bestemmingen 'Wonen' en 'Tuin' van toepassing worden verklaard en voor de zuidelijk gronden de agrarische bestemming behouden blijft maar het agrarisch bouwvlak wordt wegbestemd.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied heeft betrekking op de kadastrale percelen C2254 en C3071 en maakt onderdeel uit van een bebouwingscluster ten zuiden van de kern Egmond-Binnen.

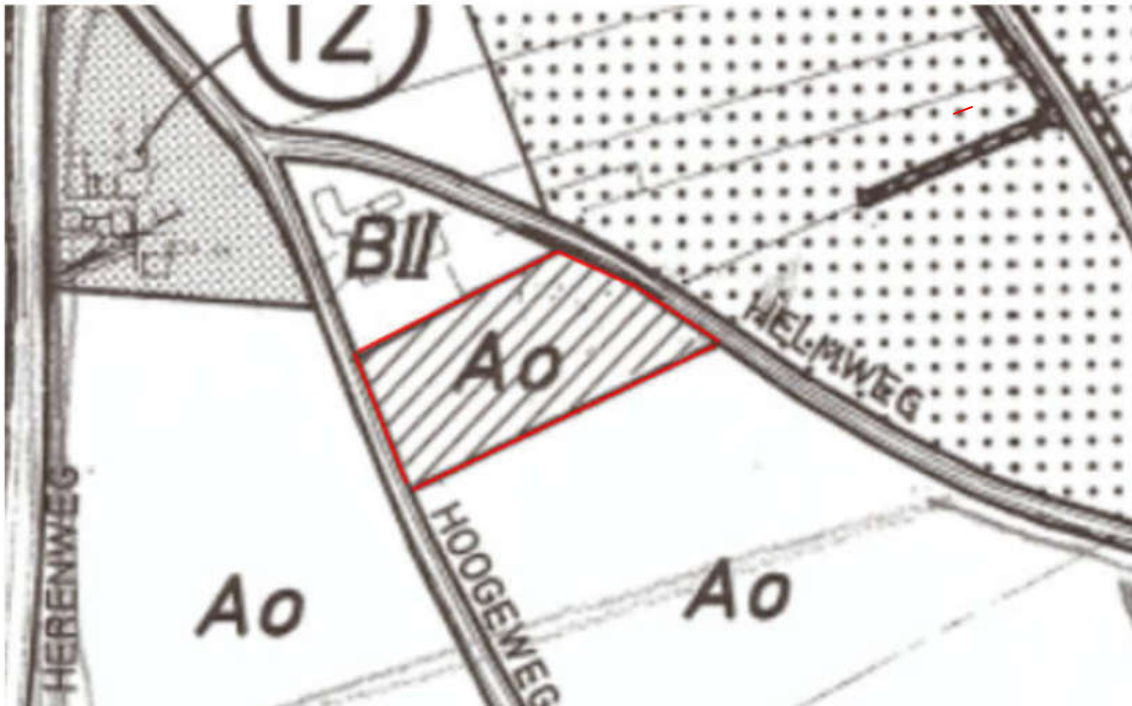


Figuur 1.1: Ligging plangebied

1.3 Geldend bestemmingsplan

De gemeenteraad heeft op 2 juli 2013 het bestemmingsplan Landelijk Gebied Zuid vastgesteld. In dit bestemmingsplan heeft het perceel de bestemming "Agrarisch- Landschapsbehoud". Op 1 oktober 2014 is de agrarische bestemming in dit bestemmingsplan echter vernietigd door de Raad van State. Voor de geldende bestemming moet daarom worden teruggevallen op het bestemmingsplan

'Landelijk Gebied 1998'. In dit bestemmingsplan geldt voor de gronden van het plangebied de bestemming 'Open agrarisch gebied'. De gronden zijn bestemd voor de uitoefening van een volwaardig agrarisch bedrijf. Voor het gehele plangebied geldt een bouwvlak waarbinnen bedrijfsgebouwen en een bedrijfswoning zijn toegestaan.



Afbeelding 1.1: uitsnede bestemmingsplan 'Landelijk Gebied 1998' (plangebied rood omlijnd)

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 van dit bestemmingsplan wordt een beschrijving van de huidige en toekomstige situatie van het plangebied gegeven. Vervolgens wordt in hoofdstuk 3 ingegaan op het vigerende beleid, waarbij het beleid op verschillende bestuursniveaus aan bod komt. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de verschillende milieu- en omgevingsaspecten, waarna in hoofdstuk 5 de juridische aspecten worden toegelicht. Vervolgens wordt in hoofdstuk 6 ingegaan op de uitvoerbaarheid en ten slotte worden in hoofdstuk 7 de maatschappelijke uitvoerbaarheid en de procedure uitgewerkt.

2 Het project

2.1 Bestaande situatie

Het plangebied van dit bestemmingsplan heeft betrekking op het thans geldende agrarisch bouwvlak dat geldt op het perceel Hogeweg 8 (inclusief gronden ten zuiden van dit perceel) te Egmond-Binnen. De oppervlakte bedraagt circa 3.360 m², bestaande uit circa 660 m² agrarische cultuurgrond, circa 1.950 m² (bedrijfs)woning met tuin en circa 750 m² bouwvlak met daarop een schuur van circa 230 m².

Op het perceel is aan de oostzijde een schuur aanwezig dat sinds 1995 in gebruik is geweest ten behoeve van bollenveredeling. Deze activiteiten zijn inmiddels beëindigd. Aan de westzijde van het perceel is de bedrijfswoning gesitueerd. De schuur en bedrijfswoning staan momenteel te koop. De eigenaren zijn reeds verhuisd.

Door de Agrarische beoordelingscommissie is geconcludeerd dat er geen realistische verwachting is dat het perceel in de toekomst nog een agrarische functie zal krijgen¹. Het advies is als separate bijlage bij dit bestemmingsplan opgenomen. De oppervlakte van circa 660 m² is voor agrarische voorbrenging veel te klein en de beperkte oppervlakte van zowel het perceel als de schuur maakt dat de kans op de vestiging van een nieuw agrarisch bedrijf nihil is.

2.2 Toekomstige situatie

Het initiatief betreft het wijzigen van de functie van agrarisch bedrijfsperceel naar wonen. De voormalige bedrijfswoning zal als burgerwoning in gebruik worden genomen. De voormalige bedrijfsschuur zal als bijgebouw bij de woning gaan fungeren.

De locatie is gelegen in het landelijk gebied. Bij nieuwe ontwikkelingen in het landelijk gebied dient rekening gehouden te worden met het landschap. Het is van belang dat er geen afbreuk wordt gedaan aan de ruimtelijke kwaliteit. De gebouwen in het buitengebied bepalen in belangrijke mate de uitstraling in het landschap.

Het plangebied maakt uit van een bebouwingscluster met een diversiteit aan functies ten zuiden van de kern Egmond-Binnen. Ruimtelijk verandert er met de voorgenomen functiewijziging niets in het beeld. De schuur is in goede staat en de grootte van 230 m² is redelijk beperkt. Het deel van het perceel waarop de schuur staat is met uitzondering van de inrit begrensd met een hoge haag. De schuur is ruimtelijk niet storend en passend in het landschap.

¹ Advies Hogeweg 8 te Egmond-Binnen, Agrarische beoordelingscommissie, 14 oktober 2019

3 Beleid

3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt getoetst in hoeverre de voorgenomen ontwikkeling past binnen het door de overheid vastgestelde beleid. Achtereenvolgens wordt ingegaan op het Rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid.

3.2 Rijksbeleid

3.2.1 *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte en Besluit algemene regels ruimtelijke ordening*

De structuurvisie Infrastructuur en Ruimte vormt het ruimtelijk beleid op rijksniveau. Hierin geeft het kabinet aan waar het naar streeft: Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Om dat te bereiken laat het Rijk de ruimtelijke ordening zo dicht mogelijk bij degene die het aangaat en laat het meer over aan gemeenten en provincies ('decentraal, tenzij...'). Het Rijk kiest voor een selectieve inzet van rijksbeleid op nationale belangen. Buiten deze belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

De juridische borging van de nationale belangen vindt plaats in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). In het Barro zijn onder andere regelingen met betrekking tot het Natuurnetwerk Nederland (NNN), de Waddenzee en militaire terreinen opgenomen. Een aantal regelingen is 'getrapt' vastgelegd. Dit wil zeggen dat de provincies en gemeenten verplicht zijn dit beleid nader uit te werken.

Betekenis voor het project

De nationale belangen die in het Barro zijn vertaald, zijn niet van betekenis voor dit plangebied. Het relevante beleidskader wordt gevormd door de provincie en vooral de gemeente.

3.2.2 *Besluit ruimtelijke ordening*

In artikel 3.1.6, lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is voorgeschreven dat indien bij een bestemmingsplan 'een nieuwe stedelijke ontwikkeling' mogelijk wordt gemaakt, in de toelichting van het bestemmingsplan een verantwoording daarvan moet plaatsvinden.

Artikel 3.1.6, lid 2 Bro luidt:

"De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien."

Betekenis voor het project

Met onderhavig initiatief is uitsluitend sprake van een gebruikswijziging. Er wordt geen extra woningbouw toegevoegd. De in het plan voorziene ontwikkeling kan dan ook niet worden aange-merkt als een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, van het Bro. Artikel 3.1.6, lid 2 Bro is daarom niet van toepassing. De Ladder voor duurzame verstedelijking hoeft niet te worden doorlopen.

De functie van de voormalige bedrijfswoning en schuur wijzigt van agrarisch naar wonen. De bebouwingsmogelijkheden worden met deze wijziging beperkt ten opzichte van de huidige planologische situatie. In lijn met Ladder voor duurzame verstedelijking is bij deze ontwikkeling sprake van een zorgvuldig ruimtegebruik.

3.3 Provinciaal beleid

3.3.1 *Omgevingsvisie Noord-Holland 2050 en Provinciale ruimtelijke verordening*

Op 19 november 2018 hebben de Provinciale Staten van Noord-Holland de Omgevingsvisie NH2050 vastgesteld. Hierin staat de visie op de fysieke leefomgeving beschreven. De Omgevingsvisie vervangt de Structuurvisie Noord-Holland 2040, het Provinciaal Verkeers- en Vervoerplan, het Provinciaal Milieubeleidsplan 2015-2018 en de Agenda Groen. De leidende hoofddambitie in de Omgevingsvisie NH2050 is de balans tussen economische groei en leefbaarheid. Een gezonde en veilige leefomgeving, die goed is voor mens, plant én dier, is een voorwaarde voor een goed economisch vestigingsklimaat. Tegelijkertijd is duurzame economische ontwikkeling een voorwaarde voor het kunnen investeren in een prettige leefomgeving. De provincie wil dat de kwalitatieve en kwantitatieve vraag en aanbod van werk- en woonlocaties met elkaar in overeenstemming zijn en streeft naar behoud en versterking van de unieke kwaliteiten van de diverse landschappen en cultuurhistorie.

Het beleid van de voormalige Structuurvisie Noord-Holland 2040 is, voor zover het een bindende werking moet hebben, neergelegd in de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV). Sinds de vaststelling van de PRV in 2010 is deze verschillende keren op onderdelen gewijzigd. De laatste wijziging van de PRV is 3 september 2019 vastgesteld. Momenteel ligt de ontwerp Omgevingsverordening ter inzage. Het voorgenomen initiatief is niet in strijd met de regels van deze nieuwe verordening. Hieronder is het plan getoetst aan de nu geldende PRV.

Betekenis voor het project

In artikel 17 lid 2 van de PRV is bepaald dat een bestemmingsplan kan voorzien in een functiewijziging van een agrarische bedrijfswoning naar burgerwoning indien:

- a. de bedrijfswoning of het agrarisch bouwperceel niet is gelegen in glastuinbouwconcentratiegebied;
- b. de omzetting naar een woonfunctie de bedrijfsvoering en de ontwikkelingsmogelijkheden van omringende agrarische bedrijven niet worden beperkt;
- c. aan maximaal 2500 m² van het oorspronkelijke bestemmingsvlak dat voorzag in het agrarische bouwperceel de woonbestemming wordt toegekend;
- d. de bestaande agrarische bedrijfsbebouwing op de overige gronden van het agrarisch bouwperceel wordt gesloopt en aan deze gronden een bestemming wordt toegekend zonder bouwmogelijkheden;
- e. een tweede burgerwoning alleen mogelijk is als meer dan 1.500 m² grondoppervlakte aan bestaande agrarische bedrijfsbebouwing wordt gesloopt, en;
- f. een burgerwoning uitsluitend mogelijk is op het agrarische bouwperceel waar de agrarische bedrijfswoning staat.

Er is geen sprake van een glastuinbouwconcentratiegebied en de woonfunctie leidt niet tot een beperking in de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van omringende agrarische bedrijven en woningen (zie paragraaf 4.5). Het bestemmingsvlak met de bestemming Wonen is kleiner dan 2.500 m², namelijk circa 2.250 m². Inclusief de gronden met de bestemming Tuin bedraagt de oppervlakte circa 2.750 m². Gelet op de huidige, logische begrenzing van het perceel en de positie van de gebouwen, is het niet reëel om een kleiner oppervlak als 'Wonen' en 'Tuin' te bestemmen. Er wordt ook geen provinciaal belang mee gediend. Conform lid d. wordt voor de overige gronden een bestemming (Agrarisch) zonder bouwmogelijkheden toegekend. Lid e. en f. zijn niet van toepassing omdat geen tweede burgerwoning wordt mogelijk gemaakt. Daar is hier geen sprake van. Het voornemen is passend binnen de regels van de PRV.

In de ontwerp Omgevingsverordening zijn de regels voor een functiewijziging naar wonen in landelijk gebied versoepeld. De bepaling over een bestemmingsvlak Wonen van maximaal

2.500 m² is geschrapt. Het voornemen is passend binnen de regels van de ontwerp Omgevingsverordening.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Structuurvisie Landelijk Gebied

Op 9 december 2010 heeft de gemeente Bergen de Structuurvisie Landelijk Gebied vastgesteld. De structuurvisie beschrijft de gewenste ontwikkeling van ons landelijk gebied. Het is een visie voor de komende 10 jaar; een leidraad die richting geeft aan het eigen gemeentelijk handelen en helpt bij het maken van keuzes met de blik gericht op de toekomst.

De gemeente wil het bollenconcentratiegebied, waar het plangebied onderdeel van uit maakt, in stand houden om de sector zekerheid te geven. In de structuurvisie is geen specifiek beleid voor vrijkomende agrarische bebouwing opgenomen. Er wordt verwezen naar het provinciaal beleid waarbij is aangegeven dat gemeenten verder invulling kunnen geven aan dit beleid.

Betekenis voor het project

De voorgenen ontwikkeling is passend binnen de Structuurvisie Landelijk Gebied. Er wordt geen bollengrond onttrokken uit het concentratiegebied omdat de bestemmingswijziging naar Wonen en Tuin uitsluitend betrekking heeft op gronden die nu ten behoeve van een bedrijfswoning, schuur en erf zijn ingericht. Een strook agrarische grond die nu onderdeel uitmaakt van het agrarisch bouwvlak behoudt de agrarische bestemming en kan als bollengrond in gebruik blijven. De bestemmingswijziging levert geen beperking op voor agrarische bedrijven in de omgeving.

3.4.2 Bestemmingsplan Landelijk Gebied Zuid

In het bestemmingsplan Landelijk Gebied Zuid (2013) is het beleid van de gemeente Bergen vastgelegd in de regels. Ondanks dat dit bestemmingsplan niet van toepassing is op onderhavig perceel, bevat het bestemmingsplan wel het meest recente beleid. In het bestemmingsplan is het beleid voor vrijkomende agrarische bebouwing onder meer vertaald in een wijzigingsbevoegdheid om de agrarische bestemming te wijzigen naar wonen (inclusief aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten). Hierbij gelden verschillende voorwaarden.

Betekenis voor het project

Aan de voorwaarden die gekoppeld zijn aan een bestemmingswijziging naar Wonen wordt met het onderhavige initiatief voldaan. Zie onderstaande tabel.

Voorwaarde	Toelichting
Het agrarisch gebruik is beëindigd en agrarisch hergebruik is aantoonbaar niet mogelijk.	De bedrijfsvoering is beëindigd en door de Agrarische beoordelingscommissie is geconcludeerd dat de kans op de vestiging van een nieuw agrarische bedrijf nihil is (zie paragraaf 2.2).
Het aantal woningen mag niet toenemen.	Het aantal woningen neemt niet toe.
Indien er sprake is van een stolp mag aanpassing van de stolp aan de nieuwe functie geen afbreuk doen aan het oorspronkelijke karakter daarvan (constructie, hoofdvorm, uiterlijk etc.).	Er is geen sprake van een stolp.
Er dient een beeldkwaliteitplan te worden opgesteld waaruit de nieuwe stedenbouwkundige en landschappelijke opzet van het perceel blijkt en waarbij rekening worden gehouden met het Landschapsonwikkelingsplan van de gemeente Bergen.	Er is geen sprake van een nieuwe stedenbouwkundige en landschappelijke opzet. De opzet blijft ongewijzigd. De bedrijfswoning is reeds voor wonen in gebruik. De schuur krijgt een functie als bijgebouw bij de woning.

De nieuwe functie mag geen afbreuk doen aan de bestaande stedenbouwkundige, cultuurhistorische, landschappelijke en ecologische kwaliteiten en/of karakteristieken van het gebied, hetgeen dient te blijken uit het op te stellen beeldkwaliteitplan.	De bestemmingswijziging naar Wonen en Tuin doet geen afbreuk aan de kwaliteiten en karakteristieken van het gebied. De bedrijfs-woning is reeds voor wonen in gebruik. De schuur krijgt een functie als bijgebouw bij de woning. Er vinden geen ruimtelijke ingrepen plaats.
Het aantal verkeersbewegingen als gevolg van de functieverandering mag aantoonbaar niet leiden tot een onevenredige toename; de bestaande verkeersstructuur moet de gevolgen van de functieverandering naar aard en omvang kunnen verdragen.	De gebruikswijziging van agrarische bedrijfs-woning naar burgerwoning zal niet leiden tot extra verkeersgeneratie.
Milieuaspecten moeten worden meegewogen.	In hoofdstuk 4 is hier invulling aan gegeven.
Er dient ten behoeve van de nieuwe functie voldoende parkeergelegenheid te zijn op het eigen (achter)erf.	Op het erf is voldoende ruimte voor parkeren.
De totale omvang van gebouwen en voorzieningen voor bedrijven t/m categorie 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten mag niet meer bedragen dan 800 m ³ .	De bestemming wijzigt naar Wonen en Tuin, niet naar Bedrijf.
In het kader van de nieuwe functie werken mag er geen sprake zijn van industrie, transport en distributie.	Er is geen sprake van een nieuwe functie 'werken'.
Er mogen ten behoeve van de woonfunctie nieuwe bijgebouwen worden opgericht indien alle bestaande voormalige bedrijfsgebouwen worden gesloopt.	Er worden geen nieuwe bijgebouwen opgericht.

3.5 Conclusie beleidskader

Op basis van voorgaande paragrafen wordt geconcludeerd dat de voorgenomen ontwikkeling passend is binnen de beleidskaders op rijks-, provinciaal en gemeentelijk niveau.

4 Milieu- en omgevingsaspecten

4.1 Algemeen

Diverse milieuaspecten vormen belangrijke input bij de ontwikkeling van het plangebied. In dat verband dient bij de afweging van het al dan niet toelaten van bepaalde ruimtelijke ontwikkelingen te worden onderzocht welke milieuaspecten daarbij een rol (kunnen) spelen. Tevens is het van belang milieubelastende functies ruimtelijk te scheiden van milieugevoelige functies.

4.2 Water

Een watertoets is een essentieel onderdeel van ieder ruimtelijk plan. Hierbij wordt ingegaan op onder andere de beleidsuitgangspunten van het waterschap, de huidige en de toekomstige waterhuishouding in het plangebied.

Betekenis voor het project

Er is een digitale watertoets uitgevoerd². Hieruit volgt dat het plan geen of een geringe invloed heeft op de waterhuishouding. Hiermee is bepaald dat het plan geen invloed heeft op de waterhuishouding en/of de afvalwaterketen. Verder overleg met Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK) is niet nodig.

Aanvullend is door HHNK aangegeven dat achter op het perceel zich een afwateringsgreppel met een Leggerstatus bevindt. Deze is van belang voor de afwatering van het perceel wanneer men zich wil ontdoen van overtollig hemelwater. De perceeleigenaar is verantwoordelijk voor het onderhoud, in ieder geval tot het midden van het profiel. Geadviseerd wordt dat voor de verwerking van hemelwater men zich op het eigen perceel en binnen de grenzen hiervan richt middels vasthouden en infiltratie. Hier wordt in de huidige en toekomstige situatie aan voldaan.

4.3 Bodem

In een bestemmingsplan dat nieuwe functies mogelijk maakt dient de bodemgesteldheid in kaart te worden gebracht. Onderzocht moet worden of de bodem verontreinigd is en wat voor gevolgen een eventuele bodemverontreiniging heeft voor de uitvoerbaarheid van het plan. Een nieuwe bestemming mag pas worden opgenomen als is aangetoond dat de bodem geschikt is (of geschikt te maken is) voor de nieuwe bestemming. Wanneer (een deel van) de bodem in het plangebied verontreinigd is, moet worden aangetoond dat het bestemmingsplan, rekening houdend met de kosten van sanering, financieel uitvoerbaar is.

Betekenis voor het project

Het Bodemloket geeft inzicht in maatregelen die de afgelopen jaren getroffen zijn om de bodemkwaliteit in kaart te brengen (bodemonderzoek) of te herstellen (bodemsanering). Tevens wordt weergegeven waar vroeger (verdachte) activiteiten hebben plaatsgevonden die mogelijk bodemverontreiniging hebben veroorzaakt en waar mogelijk bodemonderzoek moet worden uitgevoerd. De informatie van het Bodemloket geeft voor de locatie geen aandachtspunten aan.

² Wateradvies Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier, 30 april 2020

Er vinden als gevolg van de functiewijziging geen bodemingrepen plaats. Er is geen sprake van de toevoeging van nieuwe gevoelige functies, wonen is ter plaatse reeds toegestaan. Er kan van worden uitgegaan dat de bodem geschikt is voor een woonfunctie.

4.4 Archeologie

Op grond van de Erfgoedwet is iedere gemeente verplicht aandacht te besteden aan de archeologie op haar grondgebied en dit te verwerken in bestemmingsplannen en andere ruimtelijke instrumenten.

Betekenis voor het project

Op basis van verschillende bureauonderzoeken van de Cultuurcompagnie (voorheen Stichting Steunpunt Cultureel Erfgoed Noord-Holland) is een algemene beleidskaart opgesteld voor de hele gemeente Bergen, waarin de verschillende archeologische verwachtingswaarden zijn weergegeven. De verschillende verwachtingswaarden zijn vertaald naar archeologische regimes, die in de gehele gemeente worden toegepast. Voor het perceel geldt een beschermingsregime waarbij rekening moet worden gehouden met archeologische waarden vanaf plannen groter dan 50 m² en dieper dan 35 cm.

Het bestemmingsplan maakt binnen het plangebied een wijziging van het gebruik mogelijk. Er worden geen bodemingrepen gedaan. Archeologisch onderzoek is om die reden niet noodzakelijk. Mogelijk aanwezige archeologische waarden zijn beschermd door middel van de archeologische dubbelbestemming die in dit bestemmingsplan is opgenomen.

4.5 Cultuurhistorie

Op grond van de Modernisering Monumentenwet (MoMo) dient in een bestemmingsplan of ruimtelijke onderbouwing een beschrijving te worden opgenomen van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden.

Betekenis voor het project

De locatie heeft geen specifieke cultuurhistorische waarden. Er is ook geen sprake van een aardkundig waardevol gebied. De gebruikswijziging leidt niet tot aantasting van cultuurhistorische waarden.

4.6 Natuur

In de natuurwetgeving worden gebiedsbescherming en soortenbescherming onderscheiden. Beide beschermingsregimes zijn van belang voor de ontwikkelingsmogelijkheden van een gebied..

Betekenis voor het project

Gebiedsbescherming

Op circa 350 meter afstand van het plangebied ligt het Natura 2000-gebied 'Noordhollands Duinreservaat'. Omdat uitsluitend sprake is van een gebruikswijziging van bestaande bebouwing zijn geen effecten te verwachten als gevolg van licht, geluid of optische verstoring. Er is geen sprake van werkzaamheden waarbij stikstof wordt uitgestoten. Daarnaast leidt het plan niet tot een verkeerstoename. De woning is reeds als bedrijfswoning in gebruik. De agrarische bedrijfsactiviteiten op het perceel worden beëindigd waarmee sprake zal zijn van een afname in zowel licht als zwaar verkeer. Het initiatief leidt niet tot negatieve effecten op het Natura 2000-gebied als gevolg van stikstofdepositie.

Het plangebied ligt niet binnen de begrenzing van het Natuurnetwerk Nederland, inclusief de zogenaamde verbindingzones die verschillende NNN-gebieden kunnen verbinden. Daarnaast is geen sprake van weidevogelleefgebied.

Gezien de aard van het plan worden geen negatieve effecten op beschermde natuurgebieden verwacht.

Soortenbescherming

De huidige bebouwing blijft gehandhaafd en er vinden ruimtelijk geen aanpassingen plaats op het perceel. Er vinden geen activiteiten plaats die negatieve effecten op mogelijk aanwezige beschermde flora en fauna met zich mee brengen.

4.7 Verkeer en parkeren

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient een bestemmingsplan of ander ruimtelijk plan inzicht te geven in de gevolgen van de ontwikkeling op het gebied van verkeer en parkeren.

Betekenis voor het project

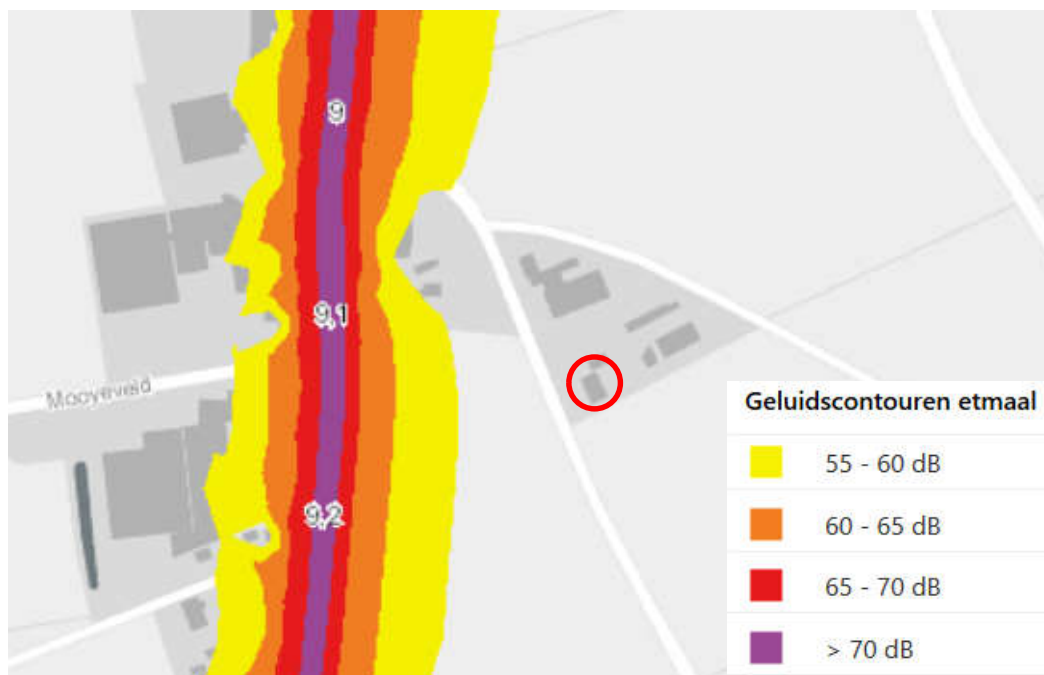
De gebruikswijziging van agrarische bedrijfswoning naar burgerwoning zal niet leiden tot extra verkeersgeneratie. De woning is reeds als bedrijfswoning in gebruik. De agrarische bedrijfsactiviteiten op het perceel worden beëindigd waarmee sprake zal zijn van een afname in zowel licht als zwaar verkeer. Op eigen terrein is voldoende ruimte voor parkeren.

4.8 Geluid wegverkeer

Op grond van de Wet geluidhinder dient de geluidbelasting afkomstig van geluidgezoneerde wegen op de nieuwe woning (geluidgevoelige bestemming) te worden getoetst aan de in de wet opgenomen grenswaarden.

Betekenis voor het project

Omdat enkel sprake is van een gebruikswijziging en wonen ter plaatse reeds is toegestaan, is een toets aan de Wet geluidhinder niet noodzakelijk. Op de geluidkaart van de provincie Noord-Holland volgt dat de geluidbelasting vanwege het verkeer op de N512 ter hoogte van het plangebied lager is dan 55 dB (exclusief aftrek) en daarmee als 'akoestisch niet-relevant' beschouwd mag worden. Over de Hogeweg zelf is uitsluitend sprake van bestemmingsverkeer en daarmee een lage verkeersintensiteit. De geluidbelasting als gevolg van wegverkeer staat een goed woon- en leefklimaat niet in de weg.



Afbeelding 4.2: uitsnede Geluidkaart provincie Noord-Holland (woning plangebied rood omcirkeld)

4.9 Luchtkwaliteit

De regels en grenswaarden voor luchtkwaliteit staan in de Wet milieubeheer (Wm), titel 5.2: luchtkwaliteitseisen.

Uit artikel 5.16 lid 1 van de Wm blijkt dat het project toelaatbaar is indien het project aan één of een combinatie van de volgende voorwaarden voldoet:

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project leidt per saldo niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- een project draagt alleen 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging;
- een project is opgenomen in, of past binnen, het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) of een regionaal programma van maatregelen.

Daarnaast dient te alle tijde dient rekening te worden gehouden met een goede ruimtelijke ordening.

Betekenis voor het project

De bestemmingswijziging leidt niet tot extra verkeersgeneratie. Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor het voorgenomen plan.

4.10 Bedrijven en milieuzonering

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering. Onder milieuzonering verstaan we het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen anderzijds.

De doelen van milieuzonering zijn:

- Het reeds in het ruimtelijk spoor voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;
- Het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

Betekenis voor het project

De VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' geeft indicatieve afstanden tussen bedrijven/functies en woningen met betrekking tot de aanvaardbaarheid van een plan vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening. Binnen gemengd gebied kunnen de richtafstanden met één afstandsstap worden verlaagd. Een gemengd gebied is volgens de VNG-brochure een gebied met matige tot sterke functiemenging. Gelet op de diversiteit aan functies in de directe omgeving van het plangebied is ter plaatse sprake van een gemengd gebied.

Ten noorden van het perceel zijn bedrijven in categorie 2 toegestaan. Voor dergelijke bedrijven geldt een richtafstand van 10 meter tot woningen. Het bedrijfsperceel is gelegen op circa 9 meter van de woning op het perceel Hogeweg 8. Omdat het perceel wordt afgescheiden met een dichte haag en bedrijfsactiviteiten op meer dan 10 meter afstand plaatsvinden, wordt geen hinder verwacht als gevolg van activiteiten op het buurperceel. Daarnaast worden bedrijven in de omgeving niet in de bedrijfsvoering beperkt als gevolg van de gebruikswijziging. Wonen is namelijk al toegestaan in de huidige bedrijfswoning.

De gronden in de directe omgeving van het plangebied hebben een agrarische bestemming op basis waarvan een grondgebonden agrarische bedrijfsvoering is toegestaan. Op deze gronden kunnen gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is de drift van gewasbeschermingsmiddelen van belang. Het neerkomen van een deel van de gewasbeschermingsmiddelen door wind heeft namelijk mogelijk effect op de gezondheid van omwonenden. Boom- en fruitteelt is volgens het bestemmingsplan niet toegestaan.

Voor gebruik van gewasbeschermingsmiddelen geldt ten opzichte van woningen een aan te houden richtafstand van 50 meter. Aan deze afstand wordt aan de zuidzijde (circa 6 meter) en westzijde (circa 20 meter) niet voldaan. De gronden van het plangebied grenzen aan de zuidzijde met een hoge, dichte haag aan de agrarische gronden. Uit jurisprudentie volgt dat een afstand van 9,5 m bij vollegrondsteelt van gewassen voldoende wordt geacht indien het woonerf is afgeschermd door een heg, die eventuele resten van gewasbeschermingsmiddelen zal tegenhouden (ECLI:NL:RVS:2016:AP2373).

Op de percelen is sprake van bollenteelt. Bij het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen bij bollenteelt ontstaat nauwelijks spuitnevel, omdat spuittechniek neerwaarts is en de spuitkoppen zich relatief dicht bij de grond bevinden. Daarnaast is met ingang van 1 januari 2018 in artikel 3.78a van het Activiteitenbesluit de verplichting opgenomen om bij het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen een driftreductie van ten minste 75% te bewerkstelligen.

Aangezien deze verplichting nog niet is betrokken bij de richtafstand van 50 meter en 9,5 meter zoals deze in de jurisprudentie tot stand is gekomen, is het voldoende aannemelijk dat de agrarische gronden op een afstand van 20 meter respectievelijk 6 meter in combinatie met de hoge, dichte haag een goed woon- en leefklimaat niet in de weg staan. Omdat de (bedrijfs)woning reeds aanwezig is, worden agrarische bedrijven niet in hun mogelijkheden worden beperkt.

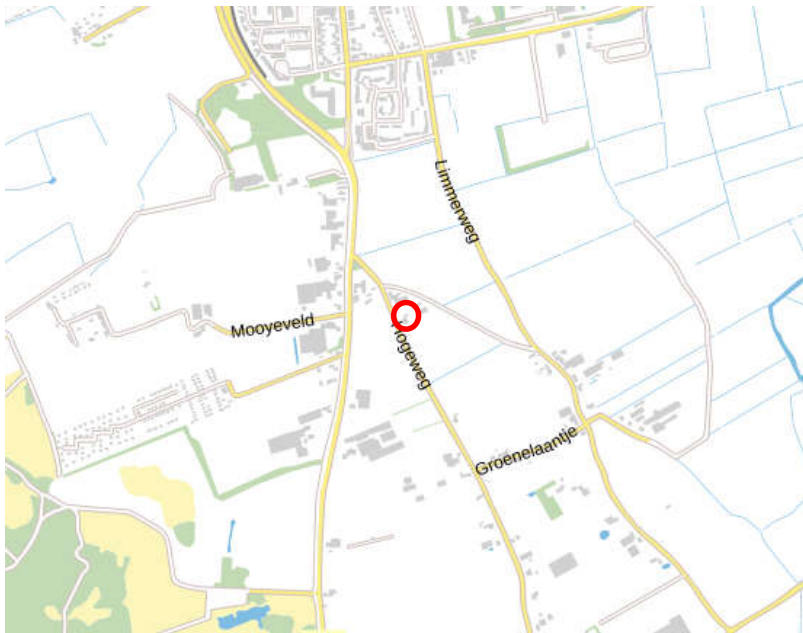
Vanuit het oogpunt van milieuzonering zijn er geen belemmeringen voor de uitvoerbaarheid van het plan.

4.11 Externe veiligheid

Binnen het beleidskader externe veiligheid staan twee kernbegrippen centraal: het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Hoewel beide begrippen onderlinge samenhang vertonen zijn er belangrijke verschillen. Het plaatsgebonden risico vormt een wettelijke norm voor bestaande en nieuwe situaties. Dit is met een risicocontour ruimtelijk weer te geven. Het groepsrisico is niet in ruimtelijke contouren te vertalen, maar wordt weergegeven in een grafiek. Hierin is weergegeven hoe groot de kans is dat een groep, met een bepaalde grootte, het slachtoffer kan worden van een ongeval met gevaarlijke stoffen.

Betekenis voor het project

Het plangebied is getoetst op het aspect externe veiligheid. Hierbij is gebruik gemaakt van de gegevens in de Risicokaart van Noord-Holland. Risicovolle inrichtingen, buisleidingen en transportroutes van gevaarlijke stoffen zijn op deze kaart in de omgeving van het plangebied niet aangegeven. Zie afbeelding 4.1.



Afbeelding 4.3: uitsnede Risicokaart (plangebied rood omcirkeld)

Het plangebied is gelegen op ca. 123 meter afstand van het hart van de N512. Ondanks dat de N512 niet op de Risicokaart is aangegeven, vindt over deze weg wel transport van gevaarlijke stoffen plaats. Voor dit wegtracé zijn geen telgegevens bekend. Op basis van telgegevens van omringende wegen/wegvakken, en risicobronnen in de omgeving kan worden verondersteld dat over de N512 een beperkt transport plaatsvindt van vloeibare brandstoffen (stofcategorie LF1 en LF2) en LPG/propana (stofcategorie GF3). Maatgevend voor het groepsrisico en de omvang van het invloedsgebied is het aantal GF3 transporten (omvang invloedsgebied 355 meter). Het aantal GF3-transporten wordt verondersteld lager te liggen dan 50 per jaar.

De N512 maakt geen deel uit van het basisnet weg. De N512 heeft geen PR=10-6 risicocontour of plasbrandaandachtsgebied die zich naast de weg bevindt. Het plan wordt niet gehinderd door de aanwezigheid van een plaatsgebonden risicocontour of plasbrand-aandachtsgebied.

Overeenkomstig artikel 8 van het Bevt moeten situaties binnen 200 meter van de wegas worden beschouwd ten aanzien van het groepsrisico. Door de voorgenomen wijziging verandert de personendichtheid niet. Deze wijziging heeft daarmee geen effect op de hoogte van het groepsrisico. Het groepsrisico zal in de bestaande (bestemde) situatie en de nieuw te bestemmen situatie gezien de omgeving en het beperkt aantal GF3-transporten lager zijn dan 0,1 maal de orientatiewaarde.

Een verantwoording van het groepsrisico is op grond van het Bevt niet vereist. Verder betreft het hier een bestaande woning (bouwkundig, qua functie als woning en het aantal personen wijzigt er niets) waardoor een advies van de Veiligheidsregio Noord-Holland Noord achterwege kan blijven.

Het aspect externe veiligheid staat de uitvoerbaarheid van het plan niet in de weg.

4.12 M.e.r.-beoordeling

Op grond van de Wet milieubeheer is het verplicht ten aanzien van plannen, gevallen, activiteiten en besluiten die (mogelijk) grote gevolgen kunnen hebben voor het milieu, een procedure voor milieueffectrapportage (m.e.r.) te doorlopen. De m.e.r. is bedoeld om milieubelangen meer expliciet af te wegen bij het opstellen van plannen en het uitvoeren van projecten.

Het Besluit m.e.r. en de Wet milieubeheer zijn per 7 juli 2017 gewijzigd. Gemeenten zijn thans verplicht om voor m.e.r.-(beoordelings)plichtige activiteiten een expliciet besluit te nemen over het al dan niet opstellen van een milieueffectrapport (Mer).

Betekenis voor het project

In het Besluit milieueffectrapportage zijn m.e.r.-(beoordelings)plichtige activiteiten en indicatieve drempelwaarden opgenomen. Op de D-lijst onder categorie D 11.2 geldt voor het onderdeel 'aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen' een drempelwaarde van 100 hectare en van 2.000 woningen.

In dit geval is uitsluitende sprake van een gebruikswijziging. Er is geen sprake van een stedelijk ontwikkelingsproject. Het is daarnaast uitgesloten dat belangrijke negatieve milieugevolgen zullen optreden. Er hoeft derhalve geen m.e.r. beoordelingsprocedure te worden gevolgd. Terzijde wordt opgemerkt dat uit de voorgaande beoordeling van de verschillende milieuaspecten, zoals hiervoor beschreven, de conclusie volgt dat geen belangrijke negatieve milieugevolgen zullen optreden, wordt bevestigd.

4.13 Conclusie milieu- en omgevingsfactoren

Uit bovenstaande paragrafen kan worden geconcludeerd dat er geen belemmeringen bestaan voor de functiewijziging in het plangebied.

5 Juridische planbeschrijving

5.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt inzicht gegeven in de wijze waarop de gewenste ruimtelijke en functionele ontwikkeling van het plangebied juridisch is vertaald.

Het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan bestaat uit de verbeelding en de regels. De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van deze gronden, regels omtrent de toegelaten bebouwing en regelingen betreffende het gebruik van op te richten bouwwerken. De verbeelding heeft een ondersteunende rol voor toepassing van de regels alsmede de functie van visualisering van de bestemmingen. De verbeelding vormt samen met de regels het voor de burgers bindende onderdeel van het bestemmingsplan. De toelichting heeft geen bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij de onderbouwing van het plan en soms voor de uitleg van bepaalde bestemmingen en regels.

5.2 Planregels

De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, regels omtrent de toegelaten bebouwing en regelingen betreffende het gebruik van op te richten bouwwerken. De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken. Per hoofdstuk zullen de diverse regels artikelsgewijs worden besproken.

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Dit zijn de inleidende bepalingen van de regels en hier komen de onderstaande artikelen in voor.

- Artikel 1: Begrippen

Dit artikel geeft de betekenis aan een aantal in de regels voorkomende begrippen. Hierdoor wordt de interpretatie van de begrippen vastgelegd, waardoor de duidelijkheid wordt vergroot.

- Artikel 2: Wijze van meten

Het tweede artikel geeft aan hoe bepaalde maten dienen te worden berekend.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

In dit bestemmingsplan komen de volgende bestemmingen voor:

- Artikel 3: Agrarisch - Bollenconcentratiegebied

De gronden aan de zuidzijde van het plangebied behouden de agrarische bestemming en zijn primair bestemd voor bollenteelt, grondgebonden veehouderij en behoud en herstel van de in het plangebied voorkomende landschappelijke, cultuurhistorische en ecologische waarden. Binnen deze bestemming mag niet worden gebouwd met uitzondering van bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

- Artikel 4: Tuin

De gronden van het woonperceel zijn tot 3 meter achter het bouwvlak in de bestemming Wonen als Tuin bestemd. Binnen deze bestemming mag niet worden gebouwd met uitzondering van bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

- Artikel 5: Wonen

De bestemming Wonen is gericht op het gebruik ten behoeve van wonen en in samenhang daarmee voor de uitoefening van aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten. In de bestemming is voor de bestaande woning een bouwvlak opgenomen. De maximale goot- en bouwhoogte bedraagt respectievelijk 4 en 8 meter. Binnen de bestemming zijn ook regels gesteld aan bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Onder in de regels bepaalde voorwaarden zijn aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten mogelijk.

- Artikel 6: Waarde – Archeologie 2

Ter bescherming van mogelijk aanwezige archeologische waarden is de bestemming Waarde – Archeologie 2 opgenomen. Voor deze gronden moet worden onderzocht of er archeologische waarden aanwezig zijn en of die kunnen worden geschaad indien een ingreep plaatsvindt dieper dan 0,35 meter over een oppervlak van meer dan 50 m². De oppervlakte en de diepte zijn cumulatieve voorwaarden, dat wil zeggen: als de ingreep kleiner is dan de vrijstellingsdiepte of oppervlakte, dan kan archeologisch onderzoek achterwege blijven.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Deze artikelen bevatten algemene regels die op de bestemmingen van toepassing zijn. De diverse artikelen zullen hieronder kort worden toegelicht.

- Artikel 7: Anti-dubbeltelregel

Op grond van de antidubbeltelregel is bepaald dat grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing blijft (artikel 3.2.4 Bro). Deze bepaling voorkomt dat er meer kan worden gebouwd dan er wenselijk is indien een kavel wordt gesplitst en op grond daarvan een nieuw bouwperceel ontstaat. Elk bouwperceel heeft immers in principe recht op een bepaalde hoeveelheid bebouwing.

- Artikel 8: Algemene bouwregels

In de algemene bouwregels zijn bepalingen opgenomen voor kleine overschrijdingen van de bouwgrenzen en voor bestaande maten. Daarnaast is in de bouwregels geborgd dat voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid.

- Artikel 9: Algemene gebruiksregels

In de algemene gebruiksregels is geborgd dat voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid bij uitbreiding of wijziging van de functie.

- Artikel 10: Algemene afwijkingsregels

Deze bepaling geeft de mogelijkheid om met een omgevingsvergunning af te wijken van de regels ten aanzien van het bouwen van kleine niet voor bewoning dienende gebouwtjes, het overschrijden van bepalingen inzake goothoogte, hoogte, oppervlakte en inhoud van bouwwerken.

- Artikel 11: Algemene wijzigingsregels

In dit artikel is een algemene wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor kleine overschrijdingen van de bestemmingsgrenzen.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Dit hoofdstuk bevat de laatste bepalingen van de bestemmingsregels. Hieronder worden de verschillende artikelen toegelicht.

- Artikel 12: Overgangsregels

Het overgangsrecht is tweeledig en heeft betrekking op bouwwerken en gebruik.

- Artikel 13: Slotregel

Dit artikel geeft de naam van het bestemmingsplan aan.

5.3 Handhaafbaarheid

Een van de uitgangspunten bij de ontwikkeling van een bestemmingsplan is dat de in het plan opgenomen regels handhaafbaar dienen te zijn. Handhaving van het ruimtelijk beleid verdient meer aandacht omdat het een voorwaarde is voor het behoud en de ontwikkeling van de ruimtelijke kwaliteit in het plangebied. Bij de totstandkoming van het bestemmingsplan is aandacht besteed aan de handhaafbaarheid van de in het plan opgenomen regels. Ten behoeve van een goede handhaving van de regels zijn de volgende factoren van belang:

- Voldoende kenbaarheid geven aan het plan;
- Voldoende draagvlak voor het beleid en de regelgeving in het plan;
- Inzichtelijke en realistische regeling;
- Handhavingsbeleid.

6 Financiële uitvoerbaarheid

Ingevolge artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient er in het kader van het wijzigingsplan een onderzoek te worden gedaan naar de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de financiële haalbaarheid van het plan. De maatschappelijke aspecten worden in hoofdstuk 7 toegelicht.

In artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is voorgeschreven dat de gemeenteraad een exploitatieplan vaststelt voor de gronden waarop een bouwplan is voorgenomen. In het onderhavige geval is geen sprake van een bouwplan conform de definitie uit het Bro en is het vaststellen van een exploitatieplan niet nodig. In het Bro is aangegeven dat bij een gebruikswijziging dat voor andere doeleinden in gebruik of ingericht was, pas sprake is van een bouwplan als ten minste 10 woningen worden gerealiseerd. In het onderhavige geval is slechts sprake van een gebruikswijziging en neemt het aantal woningen niet toe.

De plankosten worden gedragen door de initiatiefnemer. Hetzelfde geldt voor eventuele kosten als gevolg van planschade. Hiervoor zal een overeenkomst tussen initiatiefnemer en de gemeente worden gesloten. Om deze reden is een exploitatieplan niet nodig. De financiële uitvoerbaarheid van het plan is voldoende gewaarborgd.

7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.1 Wettelijk vooroverleg

Ingevolge artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro), dienen burgemeester en wethouders overleg te plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. In verband hiermee is het ontwerp bestemmingsplan voorgelegd aan verschillende instanties.

7.2 Procedure

Het ontwerpbestemmingsplan is op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening vanaf 25 juni 2020 gedurende 6 weken ter inzage gelegd, waarbij door een ieder zienswijzen bij de gemeenteraad konden worden ingediend. Er zijn geen zienswijzen ingediend.