

Toelichting



Bij wijzigen naar bestemming wonen.

Hoeverweg 8a, Egmond aan den Hoef



luchtfoto locatie

(bron: Google earth)

Opgesteld door Bouwplanadviesbureau Paauw
John Paauw

Snevert 1 b
1741 NE Schagen
info@bouwplanadviesbureau.nl
06-43541293

Project: bestemmingswijziging Hoeverweg 8a Egmond aan den Hoef
Werknr: 21481
Versie: C
Datum: 25-01-2024

Status: aanvraag

Dit ruimtelijk plan voorziet in de algemene ruimtelijke onderbouwing en geeft de uitgangspunten voor de onderbouwende ruimtelijke onderdelen waarvoor al dan niet in de vervolgfase aanvullende rapportages toegevoegd worden.

Inhoud:

1.	Inleiding	3
1.1.	Aanleiding	3
1.2.	Beschrijving bestaande situatie en doelstelling nieuwe situatie	3
1.3.	Vigerend bestemmingsplan	4
2.	Planbeschrijving	6
2.1.	Stedenbouwkundige motivatie	6
2.2.	Beeldkwaliteit	9
2.3.	Programmatische invulling	9
2.4.	Vervallen agrarische bedrijfsvoering	9
2.5.	Bijzonder provinciaal landschap en Weidevogelleefgebied	10
2.4.	Verkeersbelasting	10
2.6.	Parkeren	10
3.	Beleid	11
3.1.	Rijksbeleid	11
3.2.	Provinciaal beleidskader	11
3.3.	Gemeentelijk beleid	11
4.	Milieufactetten	14
4.1.	Bodem	14
4.2.	Geluid	15
4.3.	Bedrijven en milieuzonering	15
4.4.	Externe veiligheid	16
4.5.	Milieueffectrapportage	17
4.6.	Luchtkwaliteit	18
4.7.	Spuitzone bestrijdingsmiddelen	18
4.8.	Overige milieuaspecten	19
5.	Flora en fauna	20
5.1.	Beleid en regelgeving	20
5.2.	Gebiedsbescherming, soortenbescherming en houtopstanden	20
5.3.	Gebiedsbescherming stikstofberekening	21
6.	Waterhuishouding	22
6.1.	Bestaande situatie	22
6.2.	Omgang met water in het plan	22
6.3.	Watervergunning	22
6.4.	Melding lozing afvalwater huishoudens	22
7.	Archeologie en cultuurhistorie	23
7.1.	Archeologie	23
7.2.	Cultuurhistorie	23
8.	Financieel economische haalbaarheid	24
8.1.	Realisatiekosten	24
8.2.	Planschade risicoanalyse	24
9.	Inspraak en overleg	24
9.1.	Buurtparticipatie	24
9.2.	Procedure	24

rechthebbenden illustraties:

- google earth en google streetview

- betreffende instanties voor weergegeven waardenkaarten en historische afbeeldingen

1: Inleiding

1.1 Aanleiding

Rond 1980 heeft zich op de locatie Hoeverweg 8a in Egmond aan den Hoef een, toen al, kleinschalig agrarisch bedrijf gevestigd. Het betreft een schuur, gedeeltelijk ingericht als stal, een vrijstaande woning en een erf met voorzieningen en beplanting.

In de agrarische schaalvergroting van de afgelopen 40 jaar is dit bedrijf niet meegegaan en nu de locatie in de verkoop is gegaan betekent dat ook het einde van de agrarische bedrijfsvoering. Daarvoor bestaat geen interesse meer.

De nieuwe eigenaar wil de locatie particulier gaan bewonen, waarbij de schuur en het erf ondergeschikt gebruikt zullen worden bij het wonen.

Financiële instellingen echter verstrekken aan particulieren alleen financiering voor de aankoop van een woning wanneer deze woning onder een directe woonbestemming valt.

Bewonen van een agrarische bedrijfswoning zonder daarbij een agrarische bedrijfsvoering te hebben is strijdig gebruik.

Op deze locatie is een agrarische bedrijfsvoering niet meer reëel.

Gewenst is de bestemming van het erf met de woning en de schuur te wijzigen naar wonen.

1.2 Beschrijving bestaande situatie en doelstelling nieuwe situatie

De bestaande invulling van het perceel betreft het erf met daarop de schuur en de vrijstaande woning, aansluitend tuin en is als geheel ingesloten door een windsingel

De gebouwen, het erf en het groen zijn kwalitatief in orde en goed onderhouden.

Doelstelling is om de huidige invulling van het terrein als bestaand te behouden.

De woning zal als woning in gebruik blijven, de rundveestal in de schuur vervalt en krijgt samen met de overige ruimte in de schuur een nieuw hobbymatig gebruik, ondergeschikt aan het wonen.

De nieuwe situatie blijft in opzet en aanzicht gelijk aan de nu bestaande situatie.



visualisatie

Het achtergelegen bijbehorende weiland blijft in de agrarische bestemming met gebruik voor beweiding van de hobbymatig te houden paarden. De enigste wijziging is het verplaatsen van de paardenbak van de zuidzijde van het perceel naar ten noorden van de schuur zodat deze niet meer direct achter de woning van de burens is gelegen.

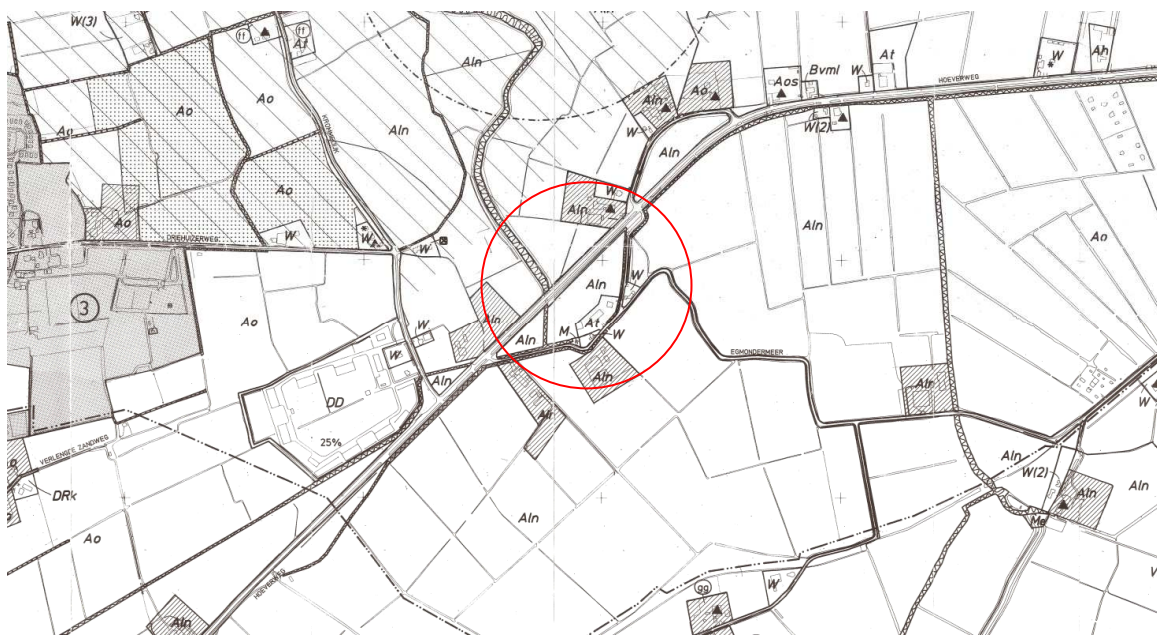


visualisatie

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse geldt het bestemmingsplan "Landelijk gebied 1998" met ter plaatse van het erf de bestemming "agrarisch aanverwante bedrijven" met subbestemming "agrarisch toeleveringsbedrijf" en op het achtergelegen weiland de bestemming "agrarisch gebied met landschappelijke en natuurlijke waarden".

Op het perceel zijn de contouren van de bebouwing ingetekend, er is geen bouwvlak aangegeven. Omliggend zijn hoofdzakelijk agrarische- en woonbestemmingen aanwezig.



plankaart

Artikel 7 Agrarisch aanverwante bedrijven (A)

- 1 Doeleindenomschrijving
De gronden op de plankaart als zodanig aangegeven zijn bestemd voor:
 - a. ter plaatse van de subbestemming At: een agrarisch toeleveringsbedrijf;
 - b. ter plaatse van de subbestemming Ad: een dierenpension/dierenasiel;
 - c. ter plaatse van de subbestemming Atr: een trainingsdrafcentrum/paardenpension;
 - d. ter plaatse van de subbestemming Ah: een hondenkennel
- 2 Bouwvoorschriften
 - a. op deze gronden mogen uitsluitend ten dienste van de genoemde bestemmingen worden gebouwd:
 1. bedrijfsgebouwen;
 2. bedrijfswoningen;
 3. bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.
 - b. Voor het bouwen gelden de nadere aanwijzingen op de plankaart en de volgende bepalingen:
 1. de gebouwen mogen uitsluitend in één bouwvlak gebouwd worden met een maximale goothoogte van bedrijfsgebouwen van 5 m en een maximale bouwhoogte van 8 m; de dakhelling bedraagt minimaal 20 graden.
Ten aanzien van de subbestemmingen At, Ad en Ah geldt, dat de bebouwde oppervlakte niet meer dan 60% van het bouwvlak mag bedragen; ten aanzien van de subbestemming Atr geldt dat de bestaande bebouwing niet mag worden uitgebreid;
 2. per (gecombineerd) bouwvlak is ten hoogste één bedrijfswoning toegestaan;
 3. de inhoud van een bedrijfswoning mag ten hoogste 600m³ bedragen;
 4. de goothoogte van bijgebouwen mag ten hoogste 3m bedragen;
 5. de bouwhoogte van bijgebouwen mag ten hoogste 5m bedragen.
- 3 Nadere eisen
Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen ten aanzien van:
 - a. de situering van bouwwerken nabij aansluitingen met wegen;
 - b. de situering van inritten ten behoeve van ontsluiting van een bouwvlak op de openbare weg;
 - c. het aanbrengen van een afschermende beplanting bij het oprichten van aanvullende bebouwing ten einde te voorkomen dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden onevenredig worden beperkt dan wel om de landschappelijke inpassing ten opzichte van het omliggende gebied te bewerkstelligen.
- 4 Vrijstelling bebouwingsvoorschriften
Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 2b onder 1 voor de subbestemming Atr, waarbij de oppervlakte van de bestaande bebouwing eenmalig met 10% wordt uitgebreid.
- 5 Gebruiksbeplanning
Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken wordt in ieder geval het gebruik van maneges, veilingen, tentoonstellingen en keuringen gerekend.

Er zijn geen specifieke wijzigingsbevoegdheden in het bestemmingsplan opgenomen.

Om het plan mogelijk te maken is een wijziging van de bestemming nodig.
De voorgestelde procedure daartoe is een uitgebreide procedure postzegelbestemmingsplan.

2: Planbeschrijving

In dit hoofdstuk worden de stedenbouwkundige en landschappelijke kenmerken en doelstellingen van het initiatief toegelicht, waarna de functionele kenmerken zijn beschreven.

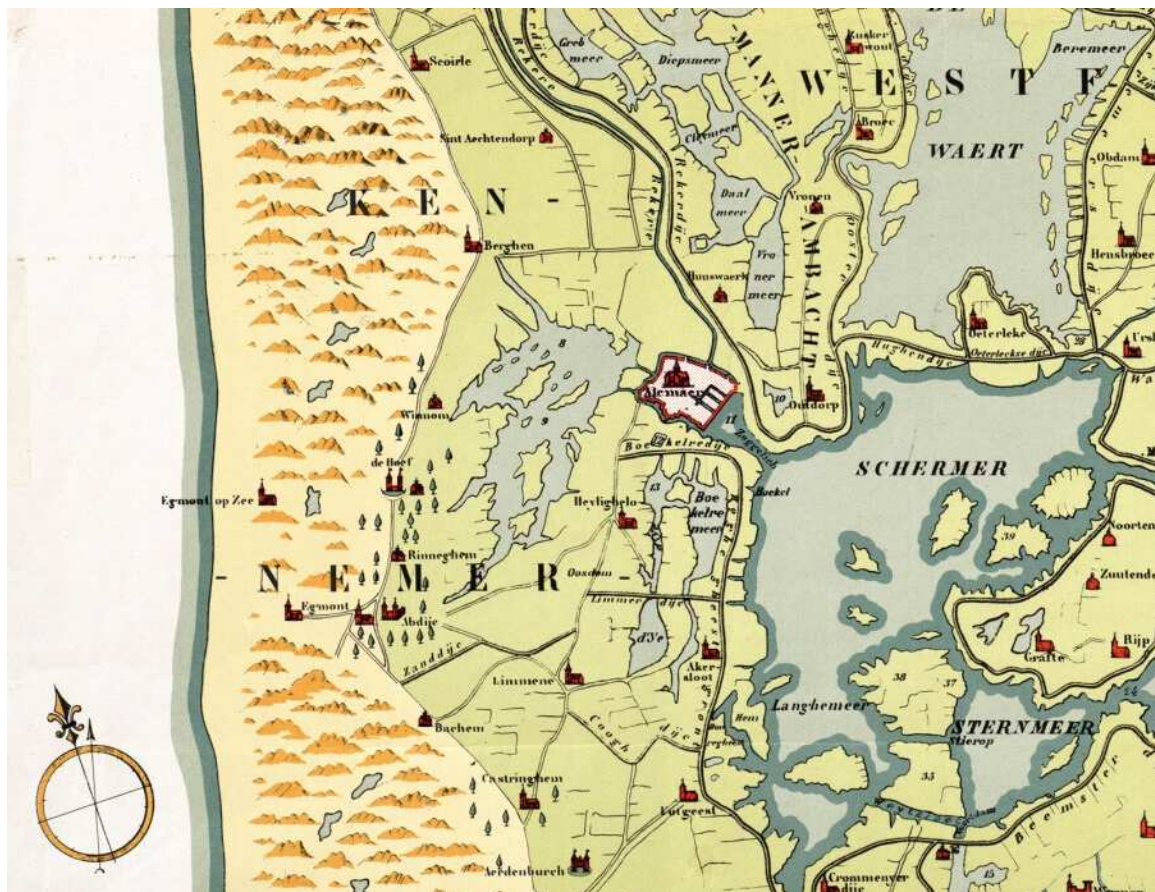
2.1 Stedenbouwkundige motivatie

- Regionale ruimtelijke context

De Egmondermeer is gelegen tussen Egmond aan den Hoef en Alkmaar.

Het is een agrarisch gerichte droogmakerij met, behoudens de uitbreiding van Alkmaar, schaarse bewoning.

Het Egmondermeer was in het verleden aansluitend op het aangrenzende Bergermeer een ondiep meer met daarin verschillende eilandjes. De drooglegging van het meer gebeurde tussen 1564 en 1565 onder leiding van graaf Lamoraal van Egmont.



fragment Hollands Noorderkwartier rond 1300

Na het droogmaken van het meer vestigde zich kleine veehouderijen. Later werden deze langzaam vervangen door de gecombineerde boerderijen.

In de polder waren ook een tijd papiermolens en kalkovens gevestigd.

De verkaveling van de polder wordt doorsneden door de stoomtramlijn Alkmaar - Egmond aan Zee welke daar tussen 1905 en 1938 aanwezig is geweest, maar is verder nog grotendeels als oorspronkelijk aanwezig als willekeurige blokverkaveling.



kaart verkaveling Egmondermeer

- De planlocatie:

De planlocatie ligt op de rand van de Egmondermeer, op de plaats waar de oude vaart vanaf kasteel Egmond op het meer eindigde. Hiervandaan is naar het noorden de Wimmenummervaart als ringvaart voor de droogmakerij aangelegd. Aan de zuidzijde was een oude kaag al iets eerder bedijkt, nog herkenbaar aan de contour van het eerste deel van de weg die hiervandaan slingerend naar het oosten loopt, maar net als diverse eilandjes in het gehele plan van de droogmakerij is opgenomen.

De provinciale weg N512 van Alkmaar naar Egmond en verder volgt in de Egmondermeer grotendeels de lijn van oorspronkelijke wegen maar heeft ter plaatse van de planlocatie twee op elkaar volgende bochten afgesneden, waardoor de locatie nu als eigen ingesloten gebiedje tussen de wegen ligt.

De planlocatie ligt binnen een gebied dat is aangemerkt als bijzonder provinciaal landschap. De planlocatie en omliggend gebied aan de noord-, oost- en zuidzijde zijn aangewezen als weidevogelleefgebied.

- Het wijzigingsplan:

Vooralsnog is er geen verwachting voor grote ontwikkelingen nabij de locatie en in het betreffende gebied. De bescherming van het bijzonder provinciaal landschap en de bescherming van het weidevogelleefgebied zullen weinig grootschalige ontwikkeling in het gebied toestaan.

De beperkte omvang van de locatie, ingesloten gelegen tussen wegen, het ontbreken van een bouwvlak en de beperkte omvang met achterhaalde inrichting van het bedrijfsgebouw geeft geen serieuze mogelijkheid meer voor opnieuw vestiging van een agrarisch bedrijf.

Wijziging van de agrarische bestemming naar wonen plaatst de locatie weer in een passend gebruik. Behoud van de agrarische bestemming met waarden van het achtergelegen weiland zorgt dat de waarden en het weidevogelleefgebied niet aangetast zullen worden.

Voor de bepalingen van bestemming wonen kan aangesloten worden op de bestemmingsomschrijving wonen uit het bestemmingsplan 'Landelijk Gebied Zuid 2014' zoals ook op omliggende woningen van toepassing is.

Het is wenselijk een, al dan niet gekoppeld, bouwvlak op te nemen voor de bestaande bebouwing en eventueel de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - voormalige agrarische bebouwing' ter plaatse van de bestaande schuur.



Illustratie: kasteel Egmond, restant

2.2 Beeldkwaliteit

- De gebouwen:

De bestaande woning is duidelijk herkenbaar als woning ontworpen en gerealiseerd.

De woning heeft een duidelijke eigen plek op het door een windsingel ingekaderd erf en heeft zichzelf ondertussen deze plek in het landschap toegeëigend.

Van de bestaande enkelvoudige schuur met daarin gedeeltelijk een stal is de agrarische oorsprong ook nog duidelijk herkenbaar. Tegelijkertijd is deze naar omvang en uitstraling niet meer vergelijkbaar met agrarische gebouwen die nu gerealiseerd worden, wat deze locatie als geheel een heel aantrekkelijk karakter geeft.

De schuur past zich, mede door het bijbehorende weiland zowel in uiterlijk als in omvang heel goed naar een gebruik als bijgebouw bij het landelijk wonen.

De ruimtelijke kwaliteit van de gebouwen blijft bij bestemmingswijziging als bestaand aanwezig.

- Buitenruimte:

Het erf en de richting van de twee gebouwen volgen de knik in de Oude Hoeverweg. Het erf en grote tuin liggen open achter een sloot aan de straatzijde maar ingesloten door een windsingel aan de andere zijden. Deze opzet geeft het erf visueel een zeer landelijk, ruim en samenhangend aanzicht.

De hoeveelheid verharding op het erf is beperkt en zo veel mogelijk aan het zicht onttrokken.

Achter de windsingel ligt bijbehorend weiland, begrensd door sloten

De ruimtelijke kwaliteit van de buitenruimte blijft bij bestemmingswijziging als bestaand aanwezig.

2.3 Programmatische invulling

De wijziging betreft alleen de formele status van de woning, de schuur en het erf.

De woning als ook het gebruik daarvan wijzigen hier niet door.

Bij de schuur en het erf vervalt de agrarische bedrijfsvoering en zullen deze vervolgens ondergeschikt aan de woning gebruikt gaan worden.

De woning, de schuur en het erf, als ook de windsingel daar omheen worden als bestaand behouden, er zijn geen bouwwerkzaamheden van toepassing.

Het aantal woningen wijzigt niet.

De vrijstaande woning heeft de omvang van een eensgezinswoning.

Het achtergelegen bijbehorende weiland blijft in de agrarische bestemming en als weiland in gebruik.

De enigste wijziging is het verplaatsen van de paardenbak van de zuidzijde van het perceel naar ten noorden van de schuur zodat deze niet meer direct achter de woning van de burens is gelegen.

De afmeting van de standaard paardenbak zal net als bestaand 40 x 20 m blijven, voorzien van een zandbodem en een hekwerk in gedekte kleur. Lichtmasten zijn niet van toepassing.

2.4 Vervallen agrarische bedrijfsvoering.

De Agrarische Beoordelingscommissie heeft bij het principeverzoek de locatie beoordeeld en geeft aan dat deze locatie voor een zuiver agrarisch bedrijf geen toekomst meer heeft.

Daarvoor is het te klein en ligt er te weinig grond bij.

Doordat de locatie omringd is door wegen is de huiskavel ook niet meer uit te breiden. Een doelmatig gebruik conform de bestemming door een zelfstandig agrarisch bedrijf is dan ook niet meer te verwachten. Gelet op dit voorgaande adviseert de commissie medewerking te verlenen aan het omzetten van de agrarische bestemming naar een woonbestemming.

2.5 Bijzonder provinciaal landschap en Weidevogelleefgebied

De planlocatie ligt aan de rand van de Egmondermeer. De verkaveling in de Egmondermeer, evenals omliggende polders en droogmakerijen is weinig onder invloed geweest van schaalvergroting en de verkavelingsstructuur is nog grotendeels authentiek.

Reden voor de provincie om het gebied aan te wijzen als bijzonder provinciaal landschap.

In bijzonder provinciaal landschap zijn nieuwe grootschalige ontwikkelingen maar beperkt mogelijk.

Het plan voor wijzigen van de bestemming vraagt verder geen aanpassing van het erf, de woning en schuur en is daarmee niet van invloed op het landschap.

De planlocatie als ook het achtergelegen weiland liggen in een gebied dat is aangewezen als weidevogelleefgebied.

Het plan voor wijzigen van de bestemming vraagt verder geen aanpassing van het erf, de woning en schuur en is daarmee niet van invloed op het leefgebied van de weidevogels.

Het verplaatsen van de paardenbak is in beginsel van invloed op het leefgebied van weidevogels, maar per saldo blijft de oppervlakte gelijk aan de bestaande situatie. Wanneer de verplaatsing buiten het broedseizoen wordt uitgevoerd zal dit de weidevogels niet storen of schaden.

2.6 Verkeersbelasting

De wijziging betreft alleen de formele status van de woning, de woning als ook het gebruik zelf, en daarmee de verkeersbewegingen wijzigen hier niet door.

De mogelijkheid voor een agrarische bedrijfsvoering op de locatie vervalt bij de wijziging van bestemming, tevens dan de verkeersbelasting daarvan.

Aanpassing van de bestemming zal niet resulteren in een onevenredige verkeersbelasting.

2.7 Parkeren

De locatie is gelegen in het buitengebied. De smalle Oude Hoeverweg biedt geen gelegenheid voor parkeren op openbaar gebied.

De wijziging betreft alleen de formele status van de woning, de woning als ook het gebruik zelf wijzigen hier niet door. Het perceel voorziet al ruim in parkeergelegenheid voor parkeren op eigen terrein.

Voor toetsing wordt de parkeernorm bepaald aan de hand van de 'nota parkeernormen 2020, gemeente Bergen'. De norm voor wonen: koop, huis, vrijstaand, in buitengebied is gesteld op 2,4. Op het perceel is op de bestaande verharding direct plaats voor parkeren van 6 voertuigen.

3: beleid

3.1 Rijksbeleid

Rijksbeleid heeft geen invloed op de gewenste planvorming op onderhavige locatie. Voor ontwikkelingen van beperkte omvang op bestaande bebouwde locaties is het provinciaal of gemeentelijk beleid bepalend.

3.2 Provinciaal beleidskader

Provinciaal beleid is van invloed op de gewenste planvorming op onderhavige locatie en blijkt uit zowel de beleidsstukken, nota's als ook concrete uitwerkingen van het beleid.

- Omgevingsvisie NH2050

De leidende hoofdambitie 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. In de aanpak om ambities waar te maken, geldt het principe 'lokaal wat kan, regionaal wat moet'. Daarbij staat de opgave altijd centraal. Deze bepaalt het schaalniveau, de samenstelling van samenwerkende partijen en de tijdsperiode. Vanuit een gedeelde visie op de (bestaande en toekomstige) kwaliteiten van een gebied. Vanuit een groot vertrouwen in initiatiefnemers en andere overheden is de provincie terughoudend met het opstellen van regels.

- Omgevingsverordening 2020 (zal per 1 juli 2022 vervangen worden door de versie 2022)

De omgevingsverordening is op grond van artikel 6.4 van toepassing, het betreft een kleinschalige stedelijke ontwikkeling omdat het aantal burgerwoningen in principe toe neemt. De omgevingsverordening is op grond van artikel 6.46 van toepassing, de locatie is gelegen in een bijzonder provinciaal landschap.

Doordat er per saldo bij dit plan geen sprake is van toevoeging is van woningen, maar slechts van wijzigen van de formele status van een bestaande woning en omliggend erf, als ook dat er geen uitbreiding is van bebouwd of verhard oppervlak verzet de omgevingsverordening zich niet tegen dit plan.

Het gewenste plan sluit aan op het provinciaal beleid.

3.3 Gemeentelijk beleid

Het gemeentelijke beleid is van invloed op de gewenste planvorming op onderhavige locatie en blijkt uit zowel de beleidsstukken, nota's als ook concrete uitwerkingen van het beleid.

- Bestemmingsplan:

Als concrete uitwerking van het gemeentelijk beleid bestaat het vigerend bestemmingsplan, waarvoor verwijzing naar hoofdstuk 1.3.

De voorliggende wijziging is in strijd met het bestemmingsplan

- Overig beleid; bestemmingsplan

Middels overig beleid is bij principeaanvraag de voorgestelde wijziging beoordeeld op ruimtelijke wenselijkheid. In de adviesbrief van 15 december 2021 geeft de gemeente aan in principe bereid te zijn medewerking te verlenen aan het plan.

Voor dit gebied heeft de gemeenteraad in 2014 het bestemmingsplan Landelijk Gebied Zuid vastgesteld met daarin de mogelijkheid om een agrarische bedrijfslocatie na bedrijfsbeëindiging te wijzigen naar woonbestemming. (art. 4.8.1). Voor wat betreft de agrarische bestemmingen is dit bestemmingsplan echter vernietigd.

De oorzaak van de vernietiging van het bestemmingsplan Landelijk Gebied Zuid was echter niet omdat de wijzigingsbevoegdheid van agrarisch naar wonen onjuist was, waardoor dit nu als beleidskader met voorwaarden geldt waarbinnen medewerking verleend kan worden. Het onderhavig plan kan voldoen aan de voorwaarden voor de wijziging van agrarisch naar wonen, met behoud van de voormalige agrarische bebouwing.

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om de bestemming van het agrarisch bouwvlak te wijzigen ten behoeve van het wonen (inclusief aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten), het werken (bedrijven t/m categorie 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten), recreatieve functies, pensions, zorgboerderijen en hobbyboeren, met inachtneming van het volgende:

- a. het agrarisch gebruik is beëindigd en agrarisch hergebruik is aantoonbaar niet mogelijk;*
- b. de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van omringende agrarische bedrijven alsmede de woonkwaliteit van omringende woonpercelen, mogen niet worden beperkt/geschaad;*
- c. er dient gebruikgemaakt te worden van de reeds aanwezige agrarische gebouwen en monumentale, cultuurhistorische en karakteristieke bebouwing dient behouden te blijven; nieuwe gebouwen zijn niet toegestaan;*
- d. het aantal woningen mag niet toenemen;*
- e. 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.);*
- f. 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 Landschapsontwikkelingsplan van de gemeente Bergen;*
- g. 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;*
- h. de nieuwe functies mogen uitsluitend worden gerealiseerd binnen het (voormalige) agrarische bouwvlak;*
- i. ten behoeve van de nieuwe functies mag geen buitenopslag plaatsvinden;*
- j. 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;*
- k. milieuaspecten moeten worden meegewogen;*
- l. er dient ten behoeve van de nieuwe functie voldoende parkeergelegenheid te zijn op het eigen (achter)erf;*
- m. de totale omvang van gebouwen en voorzieningen voor bedrijven t/m categorie 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten mag niet meer bedragen dan 800 m³;*
- n. in het kader van de nieuwe functie werken mag er geen sprake zijn van industrie, transport en distributie;*
- o. in afwijking van het bepaalde onder c mogen ten behoeve van de woonfunctie nieuwe bijgebouwen worden opgericht indien alle bestaande voormalige bedrijfsgebouwen worden gesloopt, waarbij ten hoogste 50% van de gesloopte oppervlakte mag worden teruggebouwd;*
- p. in afwijking van het onder c en o bepaalde mag de oppervlakte aan bijgebouwen bij hobbyboeren maximaal 1% van de gronden bedragen met een maximum van 300 m²;*
- q. in afwijking van het onder c, d en o bepaalde mag bij sloop van ten minste 1.000 m² voormalige agrarische bedrijfsgebouwen een nieuwe woning worden gebouwd met een maximale inhoud van 650*

m³; indien de oppervlakte van de aanwezige voormalige agrarische bedrijfsgebouwen meer bedraagt dan 1.000 m², dient het meerdere eveneens te worden gesloopt verminderd met de maximale toegestane erfbebouwing bij woningen;

r. ten behoeve van de bouw van een nieuwe woning zoals onder q bedoeld, kan van het bepaalde onder h worden afgeweken, mits uit het opgestelde beeldkwaliteitplan blijkt dat een andere locatie de voorkeur geniet vanuit stedenbouwkundig en landschappelijk oogpunt;

s. de nieuw te bouwen woning zoals onder q bedoeld, dient gesitueerd te zijn aan en gericht te zijn op de openbare weg (niet bouwen op het achtererf);

t. voor de nieuw te bouwen woningen zoals onder q bedoeld, zijn de voor dat gebied gebruikelijke regels ten aanzien van goot- en bouwhoogten en kapvormen van toepassing;

u. (beperkt) kwetsbare objecten binnen de plaatsgebonden risicocontouren van gasleidingen zijn niet toegestaan.

Op al deze voorwaarden geeft deze ruimtelijke onderbouwing inhoud voor toetsing. Afwijken is alleen mogelijk via een uitgebreide procedure.

- Welstandsnota Bergen 2004:

De welstandsnota voorziet in welstandscriteria voor zowel het gebied als voor specifieke bouwwerken. De aanvraag betreft alleen een wijziging van de bestemming. Er is geen sprake van wijziging van de woning zelf, het terrein of de andere gebouwen.

Een welstandsbeoordeling is niet van toepassing.

Het gewenste plan sluit aan op het gemeentelijk beleid.

4: milieufactetten

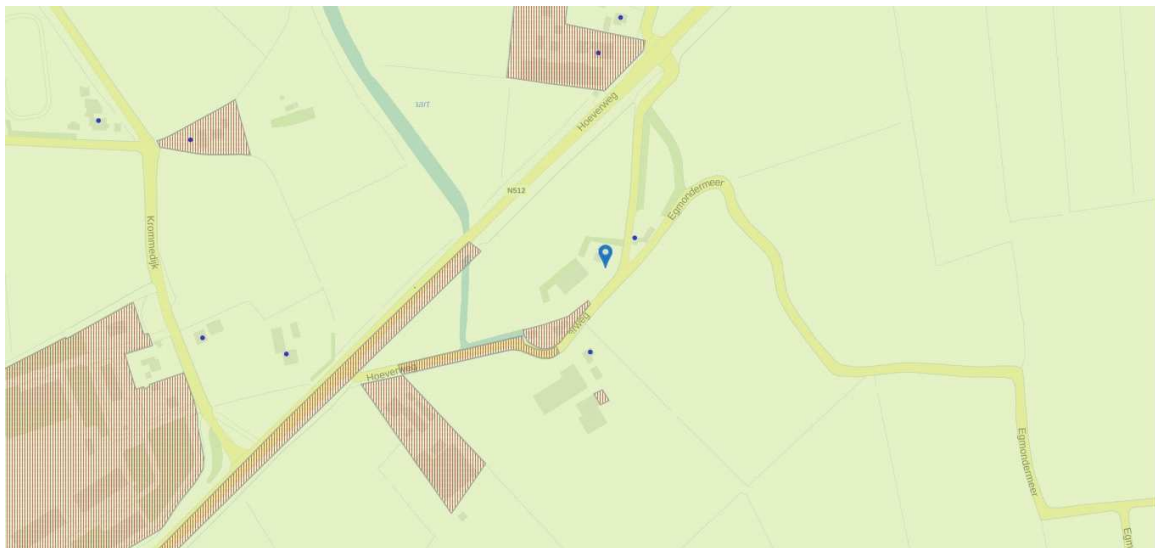
4.1 Bodem

De locatie is gelegen in de doogmakerij Egmondermeer. Uit historische gegevens blijkt geen eerdere bebouwing op het perceel. Het perceel is op deze plaats in gebruik genomen voor wonen en agrarische bedrijfsvoering. Na de bestemmingswijziging wordt het gebruik voor wonen ongewijzigd voortgezet, de agrarische bedrijfsvoering vervalt.



kaart 1909

Ter plaatse is conform de gegevens bij ODNHN geen bodembestand aanwezig met historisch bodemonderzoek.



bodemkaart ODNHN

Ingevolge de Wabo, de Regeling omgevingsrecht, het Besluit omgevingsrecht en de Bouwverordening 2015 bestaat bij de aanvraag om een omgevingsvergunning voor een bouwactiviteit een verplichting voor het verstrekken van een onderzoeksrapport betreffende verontreiniging van de bodem. De gemeente kan vrijstelling verlenen voor deze verplichting.

De wijziging betreft alleen de formele status van de woning, de woning zelf wijzigt hier niet door, er is geen bouwactiviteit.

Het wijzigen van de bestemming is niet van invloed op de bodem.

Op basis van artikel 8, derde lid van de woningwet is vrijstelling van toepassing voor het uitvoeren van een bodemonderzoek

4.2 Geluid

Het perceel ligt binnen de geluidszones van de Oude Hoeverweg en de Hoeverweg (N512) .

Het snelheidsregime op de Oude Hoeverweg is 30 km/uur, de afstand van de woning tot deze weg is 17m. 30 km/h-wegen zijn op basis van de Wet geluidhinder (Wgh) niet-gezoneerd.

Het snelheidsregime op de Hoeverweg (N512) is 80 km/uur. De geluidszone van deze weg is 250m, de afstand van de woning tot deze weg is 95m.

Nader geluidsonderzoek naar de geluidsbelasting is ondanks de ligging van de locatie binnen een geluidszone niet nodig, de bestemmingswijziging geeft geen gebruikswijziging, de woning is al bestaand aanwezig.

4.3 Bedrijven en milieuzonering

Voor bestemmingen die als hinderbron kunnen fungeren op de omgeving volgt uit het kader van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) het leidmotief "een goede ruimtelijke ordening"

De VNG-brochure "bedrijven en milieuzonering" is hierbij een belangrijk hulpmiddel. Wordt aan de richtwaarden van deze brochure voldaan dan kan worden aangenomen dat klimaat de verschillende bestemmingen onderling niet hindert

De locatie is niet gelegen binnen een milieuzone van een bedrijf met milieucategorie.

De locatie is gelegen in een ruim landelijk gemengd gebied waarin hoofdzakelijk wonen en agrarische bedrijfsvoering.

Omliggend zijn, met de bedrijfsgebouwen op ca. 105m afstand respectievelijk op ca. 160m van de woning een twee agrarische bedrijven gelegen. naast en tegenover de locatie zijn twee andere woonbestemmingen gelegen.

De hindercirkel van agrarische bedrijven, in deze situatie beide veehouderij, volgt vooral uit geur en emissie en betreft vaste bronafstanden. De grootste afstand daarbij is gesteld op 100m. De afstand tot bronnen van beide bedrijven zijn ruim verder gelegen. De agrarische bedrijfsvoering is niet van invloed op de gebruiksmogelijkheden van de woning.

Op kortere afstand van de twee agrarische bedrijven zijn al andere woningen aanwezig, wijziging van de bestemming is niet van invloed op de agrarische bedrijfsvoering.

Het vervallen van de mogelijkheden voor agrarische bedrijfsvoering op de locatie zelf is gunstig voor de twee zeer nabij gelegen woningen.

Het omliggend gebruik en de nieuwe woonbestemming van de locatie zullen elkaar niet hinderen.

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering, er is sprake van een goede ruimtelijke ordening.

4.4 Externe veiligheid

Het rijksbeleid voor externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's die ontstaan voor de omgeving bij de productie, het gebruik, de opslag en transport van gevaarlijke stoffen en het gebruik van de luchthaven Schiphol. De risico's van de productie, het gebruik, de opslag en het transport van gevaarlijke stoffen legt beperkingen op aan de directe omgeving.

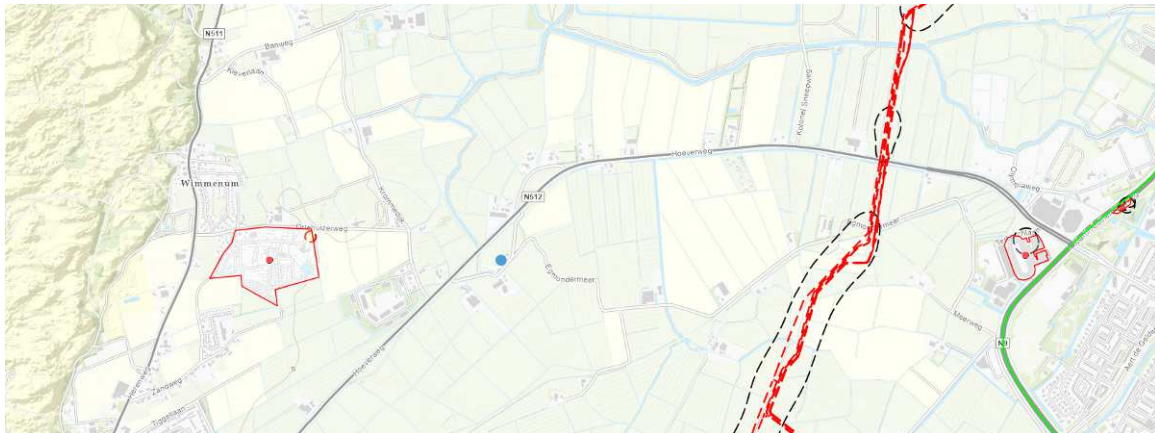
De externe veiligheidsaspecten voor de opslag of de handelingen met gevaarlijke stoffen bij bedrijven zijn geregeld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de Regeling Externe veiligheid inrichtingen (Revi).

De externe veiligheidsaspecten voor het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg, het water en het spoor zijn geregeld in het Basisnet (Wet Basisnet). Het Basisnet is een stelsel van wetten en regels die hun oorsprong hebben liggen in verschillende gebieden.

De Wet vervoer gevaarlijke stoffen (Wvgs), het Besluit externe veiligheid transport (Bevt) en de Regeling basisnet vormen de wetgevingsonderdelen van het Basisnet. De externe veiligheidsaspecten voor het vervoer van gevaarlijke stoffen door buisleidingen is geregeld in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

De externe veiligheidsaspecten voor het gebruik van Schiphol is geregeld in de Luchtvaartwet met het daarop gebaseerde Luchthavenverkeerbesluit (LVB) en Luchthavenindelingbesluit (LIB).

De externe veiligheidsaspecten voor windturbines zijn geregeld in artikel 3.15a van het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer (het Activiteitenbesluit milieubeheer).



risicokaart

Risicodragende activiteiten bij bedrijven

De locatie ligt niet binnen het invloedsgebied van een risicovol bedrijf.

Transport gevaarlijke stoffen over de weg

Het plangebied bevindt zich binnen het invloedsgebied van de N512 waarover het vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. De N512 is niet opgenomen in het basisnet, maar dient door het plaatsvinden van vervoer van gevaarlijke stoffen alsnog te worden beschouwd.

Omdat het plangebied zich binnen de 200 meter van deze weg bevindt, dient het groepsrisico te worden bepaald. Het wijzigingsplan betreft een wijziging van de gebruikstatus van een al bestaande woning en heeft geen of minimale invloed op de bevolkingsdichtheid tot gevolg.

Het groepsrisico blijft onder 0,1 maal de oriëntatiewaarde ligt en het groepsrisico neemt, als gevolg van de ontwikkeling, niet of nauwelijks toe.

Transport gevaarlijke stoffen over het spoor

De locatie ligt niet binnen het invloedsgebied van een spoortraject, waarop het vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt.

Transport gevaarlijke stoffen over het water

De locatie ligt niet binnen het invloedsgebied van een vaarweg waarover het vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt.

Transport gevaarlijke stoffen door buisleidingen.

De locatie ligt niet binnen het invloedsgebied van een hogedruk aardgastransportleiding van de Gasunie.

Hoogspanningsleidingen

De locatie ligt niet binnen het invloedsgebied van hoogspanningsleidingen.

Plaatsgebonden risico

De locatie ligt niet binnen de plaatsgebonden risicocontour van 10⁻⁶/jaar.

Groepsrisico

Het plan heeft betrekking op 1 al bestaande woning, waardoor de personendichtheid binnen het invloedsgebied gelijk blijft

Hierdoor is er geen sprake van een significante en aantoonbare toename van het groepsrisico.

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering

4.5 Milieueffectrapportage (MER)

De Wet milieubeheer kent een aantal regels waaraan getoetst wordt of een milieueffectrapportage een verplicht onderdeel is van een project. Van een verplichting om een milieueffectrapportage of vormvrije m.e.r. beoordeling uit te voeren kan sprake zijn als het initiatief valt onder één van de omschrijvingen op de C- of D-lijst uit de bijlagen bij het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.). Om te bepalen of voor dit project een m.e.r.-beoordeling vereist is, moet worden beoordeeld of het project kan worden aangemerkt als een stedelijk ontwikkelingsproject zoals bedoeld in categorie 11.2 Bijlage D Besluit milieueffectrapportage. Of sprake is van het aanleggen, wijzigen of uitbreiden van een stedelijk ontwikkelingsproject is afhankelijk van de concrete omstandigheden van het geval. Relevant daarbij zijn onder andere de aard en omvang van het project, het gebied waarin de ontwikkeling zal plaatsvinden, of er sprake is van uitbreiding van bebouwing, wat de mogelijkheden op grond van het bestemmingsplan zijn en de milieugevolgen.

Toegepast op dit project

Dit project, de bestemmingswijziging van een al bestaande woning, kan niet worden aangemerkt als stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van categorie 11.2 Bijlage D Besluit milieueffectrapportage. Het gaat om een kleinschalig project, in een reeds met woningen bebouwde omgeving. De verkeersaantrekkende werking van het project is ten opzichte van de directe omgeving ongewijzigd en op het perceel zijn bovendien bij recht al bebouwing en bedrijfsfuncties mogelijk. Aangezien het project niet wordt genoemd in één van de bijlages bij het Besluit m.e.r., is in dit geval geen formele of vormvrije m.e.r.-beoordeling noodzakelijk.

4.6 Luchtkwaliteit

Met wet- en regelgeving wil de overheid een goede luchtkwaliteit bewerkstelligen en de burgers beschermen tegen de schadelijke gevolgen van luchtverontreiniging. Verontreiniging is afkomstig van verschillende bronnen, zoals het gemotoriseerde verkeer, industriële en agrarische inrichtingen en achtergrondconcentraties van verontreinigende stoffen. De mate van blootstelling aan luchtverontreiniging moet worden meegenomen in de afweging of er sprake is van een goede ruimtelijke ordening en moet afgewogen worden of het aanvaardbaar is om een bepaald project op een bepaalde plaats te realiseren.

In het kader van ruimtelijke ontwikkelingen moet het aspect luchtkwaliteit worden beschouwd (hoofdstuk 5.2 van de Wet milieubeheer).

Het plan zal niet voor overschrijdingen van de grenswaarden zorgen en niet in betekenende mate bijdragen aan de concentratie in de buitenlucht. Ook is het niet opgenomen in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) of het Regionaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit regio Noordvleugel (RSL-NV).

De grenswaarde wordt niet overschreden. De voorgenomen ontwikkeling vormt voor het aspect lucht geen belemmering.

Aan de woning zal niets wijzigen qua gebruik (het is een woning en blijft een woning), geen onderzoek noodzakelijk.

4.7 Spuitzone bestrijdingsmiddelen

Contact met chemische bestrijdingsmiddelen is slecht voor de gezondheid van de mens. Het contact vindt veelal plaats door afwaaiende nevel, die vrijkomt bij de toepassing van bestrijdingsmiddelen. Dit contact kan plaatsvinden via opname door de huid en inademing.

Om te voorkomen dat een dergelijk contact kan plaatsvinden is het wenselijk om een zekere afstand in acht te nemen tussen plaats waar chemische bestrijdingsmiddelen worden toegepast en plaats waar mensen gedurende langere tijd kunnen verblijven.

Er is geen wetgeving die afstanden voorschrijft, die in acht genomen moeten worden tussen locaties, waar gespoten kan worden en hiervoor gevoelige locaties. In het algemeen wordt in jurisprudentie aangenomen dat men er vanuit mag gaan dat bij een afstand van 50 meter tussen gevoelige functies en agrarische bedrijvigheid waarbij gewasbeschermingsmiddelen kunnen worden gebruikt een aanvaardbaar leef/verblijfsklimaat aanwezig is.

Om het plangebied zijn agrarische gronden gelegen, aan de zuidzijde met tussenliggend de weg en sloten en aan de noordzijde met tussenliggend een windsingel. De afstand van deze agrarische gronden tot aan de nieuwe woonbestemming zijn met respectievelijk ca. 30meter en ca.10meter kleiner dan 50 meter.

Daarmee is, in verband met mogelijke driftblootstelling door eventuele toepassing van gewasbeschermingsmiddelen op de agrarische gronden, de vraag aan de orde of de beoogde woonbestemming in het kader van een goed woon- en leefklimaat verantwoord is,

Om deze vraag te kunnen beantwoorden is in de eerste plaats van belang wat het planologisch maximaal toegelaten gebruik van zowel de agrarische als de gevoelige bestemming is.

Dan vervolgens of er teelten zijn toegestaan waarbij het opwaarts en zijwaarts bespuiten van gewassen gebruikelijk is.

Indien daaruit een risico op driftblootstelling blijkt, dan kan mogelijk door middel van een zorgvuldig op de locatie toegespitst onderzoek worden onderbouwd waarom op de gevoelige locatie toch sprake zal zijn van een aanvaardbaar woon- en verblijfsklimaat. Hierbij mag rekening gehouden worden met representatieve teeltomstandigheden, locatiespecifieke omstandigheden en planologisch geborgde driftreducerende elementen.

- Planologisch maximaal toegelaten gebruik

De planlocatie ligt binnen een gebied dat is zowel aangemerkt als bijzonder provinciaal landschap als ook weidevogelleefgebied. Dit heeft zich vertaald naar een planologische beperking op het gebruik, opgenomen in het bestemmingsplan,

Onder artikel 6.1. van het vigerend bestemmingsplan is opgenomen dat hout- en fruitteelt op stam op deze gronden niet zijn toegestaan. Als ook dat sierteelt en bollenteelt, zowel permanent als in de vorm van wisselteelt, niet zijn toegestaan.

Onder artikel 6.8 wordt slechts een vrijstellingsbevoegdheid gegeven voor een wisselteelt in voedergewassen, indien een verklaring van geen bezwaar wordt afgegeven door Gedeputeerde Staten.



vrijstellingsbevoegdheid

Dit resulteert in een vastgelegd blijvend gebruik van de omliggende agrarische percelen als weiland, tenzij met een dan op de gehele omgeving te beoordelen vrijstelling voor alleen een eventuele eigen wisselteelt.

In de nieuwe agrarische bestemmingsomschrijving voor het eigen weiland ten noorden van de woning is zelfs deze vrijstellingsbevoegdheid niet meer opgenomen.

Op weilanden, zeker in een weidevogelleefgebied, is spuiten van bestrijdingsmiddelen hoogst ongebruikelijk. Er is geen sprake van spuitniveau, die de omgeving negatief kan beïnvloeden.

Een locatiespecifiek onderzoek is niet nodig.

4.8 Overige milieuaspecten

De volgende onderwerpen worden om de volgende redenen in de ruimtelijke onderbouwing niet verder behandeld:

- Schiphol; de locatie ligt niet in het beperkingengebied van luchthaven Schiphol;
- blootstelling aan elektromagnetische straling; de afstand tot hoogspanningsleidingen is voldoende groot (zie externe veiligheid) en er zijn geen telecom-antennes in de buurt van de locatie aanwezig;
- lichthinder; er komt geen lichthinder op de projectlocatie voor en de woning zal geen lichthinder veroorzaken;
- geurhinder; er komt geen geurhinder op de projectlocatie voor en de woning zal geen geurhinder veroorzaken;
- afvalinzameling; de inzameling van huishoudelijk afval is ter plaatse al voorzien en wijzigt niet.

5 Flora en fauna

5.1 Beleid en regelgeving

Op 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming in werking getreden. De Wet natuurbescherming bevat een algemene zorgplicht voor alle in het wild levende dieren en planten en een aantal strikte verboden voor aangewezen beschermde inheemse diersoorten (soortenbescherming). Daarnaast bevat de wet specifieke regels voor de aanwijzing, het beheer en de bescherming van Natura 2000-gebieden, waaronder een groot aantal gebieden die als essentieel leefgebied dienen voor vogels (gebiedsbescherming). Ook bevat de wet enkele bepalingen over de jacht en houtopstanden. In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet worden beoordeeld of het plan van invloed is op de in het gebied aanwezige natuurwaarden.

De locatie is op ca. 1km gelegen van het Natura 2000-gebied Noordhollands Duinreservaat. De wijziging betreft alleen de formele status van de locatie, de woning als ook het gebruik zelf wijzigen hier niet door.

Voor toetsing van de projectbijdrage is door het bureau MHB Consult BV een onderzoek stikstofdepositie uitgevoerd, uitgewerkt in de rapportage van 25-01-2022, bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing.

5.2 Gebiedsbescherming, soortenbescherming en houtopstanden

De wijziging betreft de formele bestemming van het erf met woning en schuur, het erf en de gebouwen zelf wijzigen hier niet door.

Daarbij is gewenst de paardenbak naast het erf te verplaatsen naar achter het erf.

Voor toetsing van gebiedsbescherming, soortenbescherming en houtopstanden is door het bureau MHB Consult BV een quickscan Wet Natuurbescherming uitgevoerd, uitgewerkt in de rapportage van 15-02-2022, bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing.

De conclusies van de rapportage zijn:

- Gebiedsbescherming

Het plangebied maakt geen deel uit van Natura 2000-gebied. Er zijn geen significant negatieve effecten te verwachten op habitattypen en soorten in deze gebieden. Deze quickscan doet geen uitspraak over stikstofdepositie. Het plangebied ligt niet in NNN. Omdat de feitelijke situatie ter plaatse als gevolg van de bestemmingswijziging niet wijzigt, is verdere toetsing aan de Provinciale Omgevingsverordening NoordHolland niet noodzakelijk.

- Soortenbescherming

Er is geen vervolgonderzoek noodzakelijk voor beschermde soorten binnen het plangebied.

Er dient altijd rekening gehouden te worden met de Zorgplicht (artikel 1.11 Wnb).

Daarom is het advies om het plaatsen van de paardenbak buiten het broedseizoen van weidevogels (circa 15 maart – 15 juli) te plannen om verstoring van in het gras nestelende vogels te voorkomen.

Daarnaast is geadviseerd om controle op nesten in het gras uit te voeren voor het starten van werkzaamheden.

Na hevige regen kan aan de noordoostelijke rand van de nieuwe paardenbak een tijdelijke poel ontstaan waarin de rugstreeppad zich kan vestigen voor voorplanting. Daarom wordt geadviseerd om werkzaamheden via de zuidwestelijke ingang naar de weide te laten verlopen of werkzaamheden buiten de broedperiode van de rugstreeppad (circa 15 april – eind juli) te laten plaatsvinden.

Voor de uitvoering is het geen knelpunt om de adviezen wat betreft werken buiten het broedseizoen op te volgen.

- Houtopstanden

Er worden geen bomen gekapt in het plangebied, Het onderdeel Houtopstanden uit de Wet natuurbescherming is daarom niet van toepassing.

Ten aanzien van de Wet natuurbescherming zijn er geen belemmeringen zijn voor de realisatie van het plan.

5.3 Gebiedsbescherming stikstofberekening

De bescherming van de Natura 2000-gebieden is geregeld in de Wet natuurbescherming. In zowel de Habitat- als de Vogelrichtlijn zijn de gebieden opgenomen welke als Natura 2000-gebied worden aangemerkt. Ten behoeve van de instandhouding van de natuurgebieden dienen negatieve effecten te worden uitgesloten, waardoor onder andere onderzoek plaats dient te vinden naar de stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden.

Met de uitspraak van de Raad van State (d.d. 29 mei 2019) is beslist dat het Programma Aanpak Stikstof (PAS) niet als toestemmingsbasis mag gelden voor nieuwe activiteiten.

Het projecteffect van het plan op Natura 2000-gebieden met stikstofgevoelige natuur dient bepaald te worden. De berekening zal worden verricht met behulp van de Aeries Calculator, welke ondanks het vallen van het PAS nog altijd gebruikt kan worden voor de bepaling van het projecteffect. Het projecteffect wordt inzichtelijk gemaakt op twee decimalen nauwkeurig. Bij een projectbijdrage van 0,00 mol/ha/jaar zullen de natuurlijke kenmerken van de omliggende Natura 2000-gebieden niet worden aangetast. Bij een depositiebijdrage hoger dan 0,00 mol/ha/jaar is een vergunning en nader onderzoek noodzakelijk.

De locatie is op ca. 1km gelegen van het Natura 2000-gebied Noordhollands Duinreservaat.

De wijziging hoofdzakelijk de formele status van de locatie, de woning als ook het gebruik zelf wijzigen hier niet door.

De bestaande stal werd gebruikt voor het houden van koeien, in de nieuwe situatie wijzigt dit naar tot 4 paarden hobbymatig.

Voor toetsing van de projectbijdrage is door het bureau MHB Consult BV een onderzoek stikstofdepositie uitgevoerd, uitgewerkt in de gewijzigde rapportage van 22-09-2022, bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing.

Alle vergaarde gegevens zijn in de AERIUS Calculator ingevoerd. Het projecteffect bedraagt op alle rekenpunten ten hoogste 0,00 mol/ha/j. Bij een dergelijke projectbijdrage treden er geen significant negatieve effecten op binnen de omliggende Natura 2000-gebieden.

Een vergunning in het kader van de Wet Natuurbescherming is voor het plan niet noodzakelijk.

Geconcludeerd wordt dat ten aanzien van het aspect stikstofdepositie er geen belemmeringen zijn voor de realisatie van het plan.

6: Waterhuishouding

6.1 Bestaande situatie

Het perceel grenst aan het oppervlaktewater.

De hemelwaterafvoeren zijn niet aangesloten op de gemeentelijke riolering.

De vuilwaterafvoer is aangesloten op de gemeentelijke riolering.

6.2 Omgang met water in het plan

Voor het bouwplan is geen wijziging nodig van bestaande waterlopen.

Er is bij de wijziging geen sprake van uitbreiding van het verhard oppervlak.

Bij wijzigen van de bestemming ontstaat geen wijziging van het gebruik van de al bestaande woning.

Er is geen sprake van bouwwerkzaamheden, de wijziging zal geen risico geven op uitspoeling van bouwstoffen direct in het oppervlaktewater.

De hemelwaterafvoer betreft een al bestaand systeem welke al in de bestaande situatie loost op het oppervlaktewater.

De vuilwaterafvoer betreft een al bestaand systeem, aangesloten op het gemeenteriool.

6.3 Watervergunning

Gezien dat er geen werkzaamheden in, aan of tegen waterlopen worden uitgevoerd, er geen mogelijk schadelijke stoffen in het oppervlaktewater kunnen uitvloeien, de lozing van hemelwater al voortkomt uit de bestaande situatie en er geen uitbreiding van verhard oppervlakte van toepassing is, is er geen watervergunning nodig.

6.4 Melding lozing afvalwater huishoudens

De woning voert het afvalwater af op het gemeenteriool, een melding lozing afvalwater is niet van toepassing.

7: Archeologie en cultuurhistorie

7.1 Archeologie

De locatie is gelegen in de droogmakerij Egmondermeer. Uit historische gegevens blijkt de locatie na het droogleggen van het meer in 1565 lang als weiland langs de Hoeverweg gelegen te hebben. Bij de realisatie van de provinciale weg N512 op grotendeels al bestaande wegen is tussen enkele scherpe bochten in de hoeverweg de weg in een rechte lijn aangelegd, dit heeft deze locatie in een door wegen ingesloten hoekje geplaatst waar rond 1980 de eerste (huidige) bebouwing op werd gerealiseerd.

In de voorschriften van het vigerend bestemmingsplan is voor de betreffende locatie geen archeologische bescherming opgenomen.

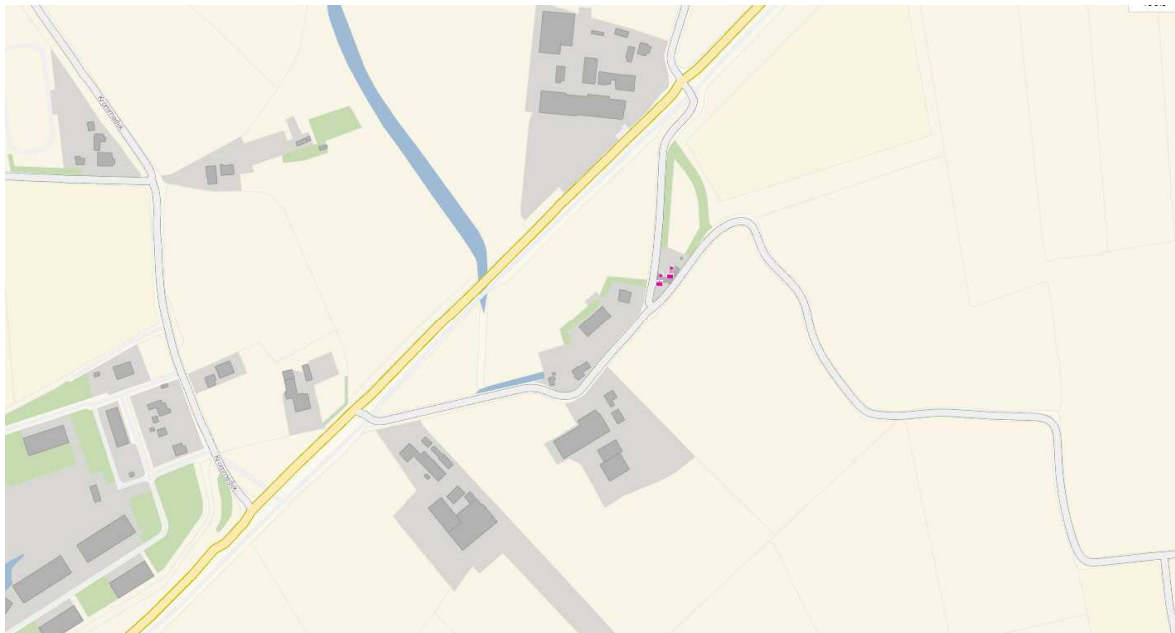
Het voorliggende plan vraagt niet om bodemwerkzaamheden.

Wijziging van de bestemming raakt of schaadt geen archeologische waarden.

7.2 Cultuurhistorie

De provincie hanteert een informatiekaart waarin ondermeer landschapstypen, aardkundige waarden, archeologische waarden, historische structuurlijnen en cultuurhistorische objecten zijn opgenomen. De kaart geeft voor de betreffende locatie geen cultuurhistorische waarden aan.

In de nabije omgeving van de locatie staan enkele als rijksmonument aangewezen gebouwen, waaronder een voormalig toehuis, deze locaties raken elkaar niet.



fragment Informatiekaart Landschap en Cultuurhistorie

In de voorschriften van het vigerend bestemmingsplan is voor de locatie, als ook voor de huidige bebouwing geen cultuurhistorische waarde opgenomen.

De wijziging van de bestemming vraagt geen verandering aan de bestaande situatie. Het plan raakt of schaadt geen cultuurhistorische waarden.

8: Financieel economische haalbaarheid

8.1 Realisatiekosten

De wijziging betreft alleen de formele status van de woning, de woning als ook het gebruik zelf wijzigen hier niet door.

De kosten ten behoeve van de benodigde wijzigingsprocedure van dit plan komen volledig voor rekening van de eigenaar / aanvrager.

Aan verwezenlijking van het project zijn voor de gemeente en/of derden geen kosten verbonden. Geconcludeerd kan worden dat het plan economisch uitvoerbaar is, initiatiefnemer zou anders het plan niet in procedure laten gaan.

8.2 Planschade risicoanalyse

De wijziging van de formele status van de woning geeft geen uitbreiding van de gebruiksmogelijkheden op het perceel of verandering van het daadwerkelijk gebruik.

De afstanden tot gebruik op omliggende percelen zijn dermate ruim dat de wijziging niet van invloed is op de gebruiksmogelijkheden van omliggende percelen.

9: Inspraak en overleg

9.1 Buurtparticipatie

Voor de omgeving is er geen verwachting dat een rechtstreeks en individueel belang geschaad kan worden bij wijziging van de bedrijfswoning naar de bestemming wonen.

Gesproken is met de eigenaar van de paardenhouderij aan Hoeverweg 2. Zij zien geen probleem met de wijziging van de bestemming.

Gesproken is met de direct aangrenzende burens op het adres Hoeverweg 6. Zij zien, na eerder flink procedures tegen het agrarisch bedrijf, geen probleem in het wijzigen van de agrarische bestemming naar wonen waarbij zij hun wens hebben aangegeven of de nu direct achter hun woning gelegen paardenbak verplaatst zou kunnen worden.

Gesproken is met de eigenaar van de melkveehouderij aan Hoeverweg 8. Zij zien geen probleem met de wijziging van de bestemming, de woning ligt buiten hun hindercirkel.

Bij de woning aan Hoeverweg 10 waren omstandigheden, deze woning is daardoor onlangs verkocht, met de nieuwe eigenaar (nog niet bekend) is thans nog niet gesproken.

Hoewel bij buurtparticipatie en eventuele toezeggingen door burens evengoed alle rechtsmiddelen nog tot hun beschikking staan is niet het er vooralsnog niet naar uit dat ze hier gebruik van zullen maken.

9.2 Procedure

Voor de gewenste wijziging wordt een uitgebreide procedure gevoerd.

Tijdens de procedure is de wijziging op 13 oktober 2023 ter visie gelegd worden waarbij de mogelijkheid gegeven is om zienswijzen kenbaar te maken. Er zijn geen zienswijzen ingebracht. Nadat over het plan door de gemeente een besluit is genomen, ligt voor belanghebbenden een bezwaarprocedure bij de gemeente en vervolgens zo nodig beroepsprocedure bij de rechtbank ter beschikking.