

Wijzigingsplan Noordervaart 166a Stompetoren



Gemeente Alkmaar

Datum: 23 juni 2017

Project: Wijzigingsplan Noordervaart 166a Stompetoren

Auteur: planNL – Yvonne Pijcke aanpassingen Remco Houtkamp

Telefoonnummer: 0299-792020

E-mailadres: info@planNL.nl

Status: Vastgesteld

inhoudsopgave

inhoudsopgave	3
1 INLEIDING	4
1.1 Aanleiding.....	4
1.2 Leeswijzer	4
2 PLANGEBIED EN PROJECTOMSCHRIJVING	5
2.1 Begrenzing en ligging.....	5
2.2 Huidige situatie.....	5
2.3 Vigerend bestemmingsplan.....	6
2.4 Beoogde ontwikkeling	7
2.5 Strijdigheid bestemmingsplan.....	7
2.6 2.6 Wijzigingsbevoegdheid.....	7
2.7 2.7 Conclusie	9
3 BELEIDSKADERS	10
3.1 Rijksbeleid	10
3.2 Provinciaal beleid	11
3.3 Gemeentelijk beleid	13
4 ONDERZOEK VAN DE OMGEVINGSASPECTEN	15
4.1 Geluidshinder	15
4.2 Hinder van bedrijven	16
4.3 Archeologie.....	16
4.4 Bodemsituatie	17
4.5 Luchtkwaliteit	17
4.6 Waterhuishouding.....	18
4.7 Flora en fauna.....	18
4.8 Externe veiligheid	19
4.9 Kabels en leidingen.....	20
4.10 Verkeer en parkeren.....	20
4.11 Conclusie onderzoek van de omgevingsaspecten.....	20
5 PLANOPZET	21
5.1 Juridische vormgeving	21
5.2 Toelichting planregels	21
6 ECONOMISCHE EN MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	23
6.1 Economische uitvoerbaarheid.....	23
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	23

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

In het vastgestelde bestemmingsplan “Landelijk Gebied 2014” zijn de percelen behorende bij het adres Noordervaart 166a in Stompetoren bestemd als ‘Agrarisch met waarden - Cultuurhistorie’. De nieuwe eigenaren van de genoemde percelen willen de percelen niet gebruiken voor de uitoefening van een agrarisch bedrijf. Een volwaardig agrarisch bedrijf lijkt op deze locatie ook niet langer mogelijk.

De wens bestaat om op het perceel in het bestaande woonhuis te gaan wonen en dit te combineren met een kantoor aan huis. Op het perceel zijn diverse gebouwen en voorzieningen aanwezig met een relatie tot het houden en trainen van paarden. De aanwezige stallen, paardenbak, paddocks, longeercirkel, stapmolen en weide blijven bestaan en het gebruik wordt hobbymatig voortgezet.

Bovengenoemde wens is aan de gemeente Alkmaar voorgelegd in de vorm van een principeverzoek. In beantwoording op het principeverzoek heeft de gemeente aangegeven dat de wens in strijd is met het geldende bestemmingsplan, omdat er geen sprake zal zijn van een volwaardig agrarisch grondgebonden bedrijf, maar dat er sprake zal zijn van een woonfunctie met daarbij het houden van paarden. Daarnaast is geconcludeerd dat het niet reëel is, dat zich op de genoemde locatie in de toekomst nog een volwaardig agrarisch bedrijf zal vestigen. Gelet op het bovenstaande is de gemeente in principe bereid om de huidige bestemming op het perceel Noordervaart 166a ‘Agrarisch met waarden - Cultuurhistorie’ gedeeltelijk om te zetten naar de bestemming ‘Wonen’ door middel van gebruikmaking van de wijzigingsbevoegdheid die het bestemmingsplan “Landelijk Gebied 2014” biedt.

De eigenaren van de percelen hebben planNL gevraagd om voor de Noordervaart 166a een wijzigingsplan op te stellen. Met dit wijzigingsplan wordt uitvoering gegeven aan de wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan “Landelijk Gebied 2014”.

1.2 Leeswijzer

Een wijzigingsplan bestaat uit drie delen. Het tekstuele gedeelte is onderverdeeld in de juridisch bindende regels en de beschrijvende toelichting. Daarnaast maakt een verbeelding (plankaart) onderdeel uit van het wijzigingsplan.

In de toelichting van dit wijzigingsplan wordt een en ander op de volgende wijze omschreven. In hoofdstuk 2 wordt een beschrijving van het plangebied en een projectomschrijving gegeven en wordt ingegaan op de voorwaarden waaronder de wijzigingsbevoegdheid kan worden toegepast. Hoofdstuk 3 beschrijft op hoofdlijnen de relevante beleidskaders van het Rijk, de provincie en de gemeente die van toepassing zijn op het plangebied. In hoofdstuk 4 vindt u de uitkomsten van de toetsen van de omgevingsaspecten. In hoofdstuk 5 staat de verantwoording over de gekozen juridische vormgeving van de planregels. Tot slot wordt in hoofdstuk 6 verantwoording afgelegd over de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid van het wijzigingsplan.

2 PLANGEBIED EN PROJECTOMSCHRIJVING

2.1 Begrenzing en ligging

Het plangebied is gelegen in het landelijk gebied van de gemeente Alkmaar (voormalig gemeente Schermer). Dit gedeelte van het landelijk gebied van Alkmaar, polder De Schermer, kenmerkt zich nog altijd door een actief agrarisch productiegebied. De rechte linten van agrarische bouwpercelen met de achterliggende agrarische gronden zorgen voor een zeer open landschap. In het landschap zijn enkele watergangen en wegen als duidelijke assen te herkennen. Op de hoofdassen worden water en wegen gecombineerd. De assen liggen parallel of staan juist loodrecht op elkaar. Dit is in overeenstemming met de verkaveling van de droogmakerij. In het plangebied is dit terug te zien aan de parallelloop van de provinciale weg N243 en de Noordervaart. De aanwezige bebouwing is vooral langs en verspreid over deze assen opgericht. Op een aantal punten zijn de dorpskernen ontstaan zoals de dorpskern Stompetoren.

Het plangebied ligt aan de Noordervaart. Deze weg kenmerkt zich in diversiteit aan functies en bebouwing. Hierbij valt te denken aan agrarische bedrijven, bedrijven, en woningen. Het adres Noordervaart 166a bestaat op dit moment uit twee agrarische percelen, met nummer 806 en 983. De percelen zijn in figuur 1 weergegeven.



Figuur 1 Uitsnede luchtfoto percelen Noordervaart 166a, nummer 806 en 983

2.2 Huidige situatie

De Noordervaart 166a bevindt zich aan de Noordervaart en is gelegen achter de Noordervaart 166. Het perceel is ontsloten door een recht van overpad over het voorliggende erf. Op de percelen (nummer 806 en 983) bevindt zich momenteel een paardenhouderij. Er is een geschakeld, dubbel woonhuis aanwezig. De tweede woning kan onder andere gebruikt worden als kangoeroewoning, gastenverblijf of kantoor. Verder bevinden zich op het perceel stallen, een schuur, paddocks en rijbak en weiland.

Het hoofdgebouw bestaat uit een stalgedeelte en een woongedeelte. In het stalgedeelte bevinden zich de paardenboxen, een zadelkamer en een opslagzolder. Achter de stal is een vaste mestopslag aanwezig. Het woongedeelte bestaat uit een dubbel woonhuis. De inhoud van het woongedeelte op de begane grond bedraagt circa 757 m³ en van het appartement circa 314 m³.

Op het perceel is ook een schuur aanwezig. De oppervlakte van deze schuur/opslagloods is circa 153 m². Daarnaast zijn een rijbak en paddocks gesitueerd op het perceel. De rijbak heeft een afmeting van 20 meter bij 60 meter. De bak is omheind met hardhouten palen, met stalen buizen en is voorzien van verlichting, sproei-installatie en een Agterbergbodem. Achter de rijbak bevinden zich een stapmolen en longecirkel. Het achterste gedeelte van het perceel is in gebruik als weiland.



Figuur 2 Inrichting Noordervaart 166a

2.3 Vigerend bestemmingsplan

Op 30 september 2014 is het bestemmingsplan “Landelijk Gebied 2014” vastgesteld. In dit bestemmingsplan hebben de percelen de bestemming ‘Agrarisch met waarden - Cultuurhistorie’. Binnen deze bestemming zijn agrarisch grondgebonden bedrijven, niet zijnde bollenteelt of glastuinbouw, agrarische bedrijfswoningen en grasland of weiland, al dan niet in gebruik voor hobbymatige beweiding door dieren, toegestaan. De percelen kennen daarnaast de

dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2 en 4' en zijn dus mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden.



Figuur 3 Uitsnede bestemmingsplan "Landelijk Gebied 2014"

2.4 Beoogde ontwikkeling

De wens van de nieuwe eigenaar van de Noordervaart 166a is om in het bestaande woonhuis te gaan wonen, een kantoor aan huis te realiseren en de aanwezige stal, paardenbak, paddocks, langeercirkel, stapmolen en weide verder hobbymatig te benutten.

2.5 Strijdigheid bestemmingsplan

De strijdigheid met het bestemmingsplan "Landelijk Gebied 2014" is kort te beschrijven. Het bewonen van de woning aan de Noordervaart 166a als burgerwoning, dus zonder link met het agrarisch bedrijf, is niet toegestaan in de bestemming 'Agrarisch met waarden – Cultuurhistorie'. Deze strijdigheid dient opgeheven te worden om de ontwikkeling mogelijk te maken.

2.6 Wijzigingsbevoegdheid

In het bestemmingsplan "Landelijk Gebied 2014" is in artikel 4.7. een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. In artikel 4.7.1 zijn algemene voorwaarden opgenomen die in ieder geval gelden wanneer de bestemming gewijzigd wordt. Het gaat om de volgende voorwaarden:

- a. aangetoond moet worden dat de agrarische bedrijfsvoering op de locatie niet meer levensvatbaar is;
- b. het gehele agrarisch bedrijf ter plaatse moet definitief zijn beëindigd of worden beëindigd;
- c. nieuwe niet-agrarische functies mogen geen afbreuk doen aan de bestaande stedenbouwkundige, cultuurhistorische of groenblauwe kwaliteiten of karakteristieken van het gebied;
- d. nieuwe niet-agrarische functies alleen mogen worden gerealiseerd binnen het bouwvlak waarbij het bouwvlak dient te worden verkleind ten opzichte van het agrarische bouwvlak en nieuwe bebouwing niet is toegestaan;
- e. nieuwe niet-agrarische functies mogen geen beperking betekenen van bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van omringende agrarische bedrijven en woonfuncties;
- f. nieuwe niet-agrarische functies moeten op voldoende afstand zijn gelegen van gevoelige functies zoals woningen, om hinder te voorkomen;

- g. er mag geen onevenredig grote verkeersbelasting op de wegen ontstaan;
- h. parkeren mag alleen op de bij de betreffende bebouwing behorende gronden plaatsvinden;
- i. functiewijziging is niet toegestaan voor gronden met de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten'.

In artikel 4.7.2 zijn voor de wijziging van de bestemming 'Agrarisch met waarden – Cultuurhistorie' in de bestemming 'Wonen' aanvullende voorwaarden opgenomen op de algemene voorwaarden zoals benoemd in artikel 4.7.1. Het gaat om de volgende voorwaarden:

- a. de woonfunctie is uitsluitend gesitueerd in de voormalige bedrijfswoning;
- b. de woonfunctie mag de bedrijfsvoering en de ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende agrarische bedrijven en de woonfunctie van omliggende woningen niet beperken;
- c. de eventuele extra parkeerplaatsen worden op het eigen bouwperceel gerealiseerd;
- d. stolpen mogen gesplitst worden in meerdere woningen indien geen afbreuk wordt gedaan aan het oorspronkelijke karakter van de stolp en per gesplitste woning is een grondoppervlak van ten minste 100 m² vereist;
- e. indien alle bedrijfsbebouwing wordt gesloopt en dit minimaal 1000 m² bedraagt, is één extra woning toegestaan;
- f. het gebruik van op het tijdstip van wijziging aanwezige voormalige agrarische bedrijfsgebouwen ten behoeve van hobbymatig gebruik en/of opslag is toegestaan;
- g. Artikel 18 is van overeenkomstige toepassing.

Er is op dit moment geen volwaardig agrarisch bedrijf meer actief. Gelet op de ligging en inrichting van het perceel is nieuwvestiging van een volwaardig agrarisch bedrijf niet langer opportuun. Met het wijzigingsplan wordt het gebruik ook in planologische zin beëindigd.

Het plangebied valt samen met het huidige bouwvlak. Het deel dat in gebruik is als weiland houdt de agrarische bestemming, met dien verstande dat het bouwvlak ter plaatse wordt opgeheven. Aan de overige gronden wordt een woonbestemming toegekend. Hierdoor worden de bouwrechten ten opzichte van de agrarische bestemming verder beperkt.

Aangezien het perceel in gebruik genomen wordt als woonperceel, is er geen hinder voor de omgeving te verwachten. Op dit moment wordt het perceel reeds bewoond. Dit gebruik wordt in de bestaande woning voortgezet. Afstanden tussen het woongebouw en omliggende percelen worden verder niet verkleind, waardoor voor deze percelen geen sprake zal zijn van een beperking in gebruiksmogelijkheden.

De inrichting van het perceel zal nagenoeg onveranderd blijven. De bestaande ontsluiting van het perceel blijft in gebruik en in verband met de toe te kennen woonbestemming is geen toename van verkeersbewegingen te verwachten. Het perceel biedt in ruime mate mogelijkheden om op eigen grond te parkeren. Het gebruik van de bedrijfsgebouwen wordt hobbymatig voortgezet.

De ontwikkeling past binnen de kaders van de wijzigingsbevoegdheid.

Er wordt aan alle voorwaarden uit artikel 4.7.1. en artikel 4.7.2. voldaan. De wijzigingsbevoegdheid om het perceel aan de Noordervaart 166a in Stompertoren van de bestemming 'Agrarisch met waarden - Cultuurhistorie' te wijzigen naar de bestemming 'Wonen' kan daarom worden toegepast.

2.7 Conclusie

De beoogde ontwikkeling is getoetst aan de voorwaarden voor het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid uit het bestemmingsplan “Landelijk Gebied 2014”. Hieruit is gebleken dat de beoogde ontwikkeling past binnen de algemene voorwaarden uit de wijzigingsbevoegdheid uit artikel 4.7.1. Ook aan de aanvullende voorwaarden uit artikel 4.7.2 is voldaan. De inpasbaarheid van het plan en de bijbehorende bestemming wordt nog nader onderbouwd in het hoofdstuk met het onderzoek van de omgevingsaspecten.

Het bestemmingsplan “Landelijk Gebied 2014” vormt het moederplan. De toegepaste systematiek als het gaat om de bestemmingen en regels wordt dan ook als basis gebruik voor het wijzigingsplan “Noordervaart 166a Stompetoren”.

3 BELEIDSKADERS

Door het Rijk, de provincie, de regio en de gemeente zijn de afgelopen jaren diverse beleidsnota's vastgesteld die voor de bestemmingswijziging van het perceel Noordervaart 166a in Stompvoren van belang kunnen zijn. In dit hoofdstuk wordt het beleid beschreven dat van toepassing is op het plangebied.

3.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

In maart 2012 is de "Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)" vastgesteld. Deze structuurvisie geeft een nieuw, integraal kader voor het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. De structuurvisie vervangt "de Nota Ruimte", "de Structuurvisie Randstad 2040", "de Nota Mobiliteit", "de Mobiliteitsaanpak", "de Structuurvisie voor de Snelwgomgeving" en de ruimtelijke doelen en uitspraken in de "PKB Tweede structuurschema Militaire terreinen", "de Agenda Landschap", "de Agenda Vitaal Platteland" en "Pieken in de Delta". De structuurvisie "Nationaal Waterplan" blijft in zijn huidige vorm als uitwerking van de SVIR bestaan.

In de structuurvisie schetst het Rijk de ambitie voor concurrentiekracht, bereikbaarheid, leefbaarheid en veiligheid tot 2040 en doelen, belangen en opgaven tot 2028. Het Rijk heeft drie hoofddoelen geformuleerd om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden. Bij deze hoofddoelen heeft het Rijk onderwerpen van nationaal belang benoemd waarvoor zij verantwoordelijk is en waarop zij resultaten wil boeken. Ten behoeve van het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving heeft de overheid de volgende onderwerpen van nationaal belang genoemd:

1. Verbeteren milieukwaliteit (lucht, bodem, water), bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's;
2. Ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en klimaatbestendige stedelijk (her)ontwikkeling;
3. Ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten;
4. Ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten;
5. Ruimte voor militaire terreinen en activiteiten.

Voor het juridisch borgen van de nationale belangen uit de SVIR heeft het Rijk, op basis van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), twee besluiten waarmee dat mogelijk is. Deze twee besluiten zijn verschillend van elkaar in aard (beleidsmatig versus procesmatig):

- Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Dit besluit geeft de juridische kaders die nodig zijn om het vigerend ruimtelijk rijksbeleid te borgen.
- Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het Bro stelt vanuit de rijksverantwoordelijkheid voor een goed systeem van ruimtelijke ordening juridische kaders aan de processen van ruimtelijke belangenafweging en besluitvorming bij de verschillende overheden.

Het ruimtelijke beleid is in vergaande mate gedecentraliseerd. Het kabinet is van mening dat provincies en gemeenten beter op de hoogte zijn van de actuele situatie in de regio en de vraag van bewoners, bedrijven en organisaties. De gemeente dient af te wegen of de gewenste ruimtelijk ontwikkeling niet in strijd is met doelen van nationaal belang. Met het opnemen van de wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan "Landelijk Gebied 2014" heeft de gemeente richting gegeven aan de ontwikkelingsmogelijkheden voor percelen gelegen in het landelijk agrarisch gebied. Het perceel Noordervaart 166a kent de mogelijkheid de bestemming 'Agrarisch met waarden – Cultuurhistorie' te wijzigen naar de bestemming 'Wonen' wanneer men voldoet aan de voorwaarden gesteld in de

wijzigingsbevoegdheid. Er is hiermee door de gemeente een afweging gemaakt ten aanzien van de wenselijkheid van deze ruimtelijke ontwikkeling. Er komen geen nationale belangen in het geding.

Nationaal Waterplan

De “Vierde Nota Waterhuishouding” is in december 2009 vervangen door het “Nationaal Waterplan”. De “Vierde Nota Waterhuishouding” ging uit van integraal waterbeheer en een watersysteembenadering. Dit wordt met het “Nationaal Waterplan” voortgezet. Het beleidsdoel is het realiseren en in stand houden van duurzame en klimaatbestendige watersystemen. Het koppelen van andere nationale opgaven en maatschappelijke ontwikkelingen middels gebiedsgerichte aanpak. Bij de besluitvorming over ruimtelijke ontwikkelingen krijgen de wateraspecten een zwaarder belang in de afweging, dan onder het beleid van de “Vierde Nota” het geval was. Het “Nationaal Waterplan” is de structuurvisie voor de ruimtelijke aspecten.

Conform het beleid van het “Nationaal Waterplan” ligt Stompvoren in het gebied van de Randstad. Voor de Randstad geldt een aantal generieke uitgangspunten voor het waterbeleid die gebiedsgericht zullen worden toegepast en lokaal ruimtelijke effecten hebben. Voorbeelden hiervan zijn het anticiperen bij ruimtelijke ontwikkelingen op minder aanvoer van zoet water in droge periodes, het toepassen van de peilstrategieën uit de “Nota Ruimte”, het tegengaan van versnippering voor het samenvoegen van peilvakken en de transitie van de veenweidegebieden. Nieuwe ontwikkelingen in het gebied moeten daarom zorgvuldig worden ingepast. In de nota “Anders omgaan met water” is bepaald dat de gevolgen van (ruimtelijke) ontwikkelingen voor de waterhuishouding uitdrukkelijk in onder andere bestemmingsplannen moeten worden overwogen. Hiervoor moet een watertoets worden uitgevoerd.

Het voorliggend plan betreft het wijzigen van de bestemming, waarbij de bestaande bebouwing behouden blijft. Aangezien de bebouwing en de erfverharding gelijk blijft, wijzigt er niets aan de waterhuishouding ter plaatse. Het uitvoeren van een watertoets is daarom niet nodig.

3.2 Provinciaal beleid

Provinciale Ruimtelijke Verordening en Structuurvisie 2040

Op 21 juni 2010 is de “Structuurvisie Noord-Holland 2040” van de provincie Noord-Holland vastgesteld. Tevens is de “Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie” (PRVS) vastgesteld. Op 3 november 2010 is de verordening in werking getreden. Op 3 februari 2014 is de naam gewijzigd in “Provinciale Ruimtelijke Verordening” (PRV). De PRV wordt regelmatig aangepast naar aanleiding van nieuwe wetgeving of wijzigingen in het provinciaal beleid. De regels uit de “Provinciale Ruimtelijke Verordening” vloeien voort uit de “Structuurvisie Noord-Holland 2040”. De verordening schrijft voor waaraan bestemmingsplannen, projectbesluiten en beheersverordeningen moeten voldoen. Op deze wijze heeft de provincie invloed op de ruimtelijke ordening in Noord-Holland.

De provincie Noord-Holland zet de komende dertig jaar in op compacte, hoogwaardige en bereikbare steden, omringd door aantrekkelijk recreatief groen. Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient rekening gehouden te worden met de ruimtelijke kwaliteit, duurzaam ruimtegebruik en klimaatbestendigheid. De provincie wil steden optimaal benutten, landschappen open houden en ruimte bieden aan economie en woningbouw. Zij streeft naar verdere stedelijke verdichting en helpt gemeenten bij het optimaliseren van het gebruik van stedelijk gebied. In relatie tot deze verstedelijking streeft zij naar intensieve recreatiegebieden dichtbij de steden en extensieve recreatie daarbuiten. Alsmede naar meer samenhang in de totale recreatieve structuur. De opgave is om het landschap beleefbaar te maken.

Op 1 maart 2017 is de meest recente wijziging van de verordening in werking getreden. De verordening vindt nu aansluiting bij het “Besluit ruimtelijke ordening”, waarin de definitie voor bestaand stedelijk gebied is opgenomen. Stedelijke ontwikkelingen in het landelijk gebied zijn slechts onder voorwaarden toegestaan. Kleinschalige ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied zijn slechts mogelijk binnen

bestaande bouwblokken met een stedelijke bestemming. Voor de transformatie van voormalige agrarische bouwpercelen is een afzonderlijke regeling opgenomen. In het desbetreffende artikel zijn voorwaarden opgenomen die in lijn zijn met de wijzigingsbevoegdheid van het bestemmingsplan. Aangezien het bestaande gebruik van het perceel (hobbymatig) wordt voortgezet, de inrichtingsstructuur niet wijzigt en de bouw mogelijkheden worden ingeperkt, is een aantasting van de leefomgeving of de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse niet te verwachten.

Als 'bestaand bebouwd gebied' wordt aangewezen de bestaande of de bij een op het moment van inwerkingtreding van de verordening geldend bestemmingsplan toegelaten woon- of bedrijfsbebouwing, uitgezonderd bebouwing op agrarische bouwpercelen en kassen. Onder toegelaten woon- of bedrijfsbebouwing wordt mede begrepen de daarbij behorende bebouwing ten behoeve van openbare voorzieningen, verkeersinfrastructuur alsmede stedelijk water en stedelijk groen van een stad, dorp of kern.

Leidraad Landschap en Cultuurhistorie

Op 21 juni 2010 is de "Leidraad Landschap en Cultuurhistorie" vastgesteld door Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Holland. De leidraad is een aanvulling op de "Structuurvisie Noord-Holland 2040" en de "Provinciale Ruimtelijke Verordening". Met de leidraad wil de provincie dat bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen de kwaliteiten van het landschap en cultuurhistorie meer worden verankerd. De leidraad is digitaal vertaald in de 'Informatiekaart Landschap en Cultuurhistorie'. De 'Informatiekaart Landschap en Cultuurhistorie' geeft informatie over landschapstypen, aardkundige waarden, cultuurhistorische objecten, archeologische verwachtingen en structuurdragers als molens, militaire structuren en historische dijken.

In de leidraad staan de kernkwaliteiten van de verschillende Noord-Hollandse landschappen benoemd. Als een bestemmingsplan voorziet in nieuwe ontwikkelingen in het landelijke gebied dient rekening te worden gehouden met deze karakteristieke eigenschappen. Het uitgangspunt is 'behoud door ontwikkeling'. Voor ruimtelijke ontwikkelingen buiten het 'bestaand bebouwd gebied' kunnen Gedeputeerde Staten ontheffing verlenen, mits nut en noodzaak van de ontwikkeling wordt aangetoond.

Met de vaststelling van het bestemmingsplan "Landelijk Gebied 2014" is reeds ingestemd met de mogelijkheid om op deze locatie de bestemming te wijzigen naar 'Wonen'. Met de voorwaarden zoals opgenomen in de wijzigingsbevoegdheid wordt voorkomen dat de bestaande stedenbouwkundige, cultuurhistorische of groenblauwe kwaliteiten of karakteristieken van het gebied wijzigen en nieuwe bebouwing wordt toegestaan.

Met dit wijzigingsplan wordt niets gewijzigd aan de bestaande bebouwing en het bijbehorende erf. De bebouwing en verharding op het perceel blijft dan ook gelijk. Aan de bestaande structuur van het landschap wijzigt niets. Om de landschappelijke kwaliteiten, bestaande structuur en openheid, richting de toekomst te waarborgen, is het agrarisch bouwvlak verwijderd. Hiermee is geborgd dat de bestaande bebouwing valt onder de bestemming 'Wonen' en dat het niet mogelijk is om bebouwing op het achterliggende agrarische gedeelte toe te voegen.

Provinciaal Waterplan 2010 -2015

Het "Provinciaal Waterplan 2010-2015" beschrijft de kaders voor waterbeheer in Noord-Holland. Binnen deze kaders nemen hoogheemraadschappen, waterleidingbedrijven en gemeenten maatregelen om inwoners te beschermen tegen wateroverlast, de kwaliteit van het water te verbeteren en te zorgen voor voldoende water aan- en afvoer. Het waterplan heeft het motto 'Beschermen, benutten, beleven en beheren'. Provinciale Staten hebben het plan 16 november 2009 vastgesteld. Op basis van het waterplan geven waterschappen bij ruimtelijke ontwikkelingen een wateradvies aan de gemeenten over de effecten op het water (de watertoets).

Waterbeheer en watertoets

Het plangebied valt binnen het beheersgebied van het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK). Het HHNK is verantwoordelijk voor het waterbeheer in het deel van Noord-Holland boven het Noordzeekanaal. Het hoogheemraadschap heeft vier taken: water keren (bescherming van het land tegen overstromingen), water beheren (regelen van de juiste waterstand), water zuiveren en het beheer en onderhoud van waterwegen en wegen buiten de bebouwde kom. Bij het uitvoeren van deze taken streeft het hoogheemraadschap naar instandhouding en versterking van gezonde en veerkrachtige watersystemen in een goed onderhouden, beheersbare infrastructuur, waarmee een duurzaam gebruik en duurzame belevingswaarde gegarandeerd is en blijft. Voorts is het van belang dat de oppervlaktewatercapaciteit en de wateropnamecapaciteit van open grond binnen het beheersgebied blijft gehandhaafd. Dit draagt bij aan een duurzaam beheer van het oppervlaktewater. Indien er nieuwe verharding ontstaat, dient het verlies van de watercapaciteit in beginsel te worden gecompenseerd.

Op het perceel wordt geen verharding toegevoegd. Ook wordt niets gewijzigd aan de bestaande waterhuishouding. Een watertoets is niet nodig.

3.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Kamers en Linten 2040

Op 24 april 2012 heeft de raad (van de voormalig gemeente Schermer) de structuurvisie “Kamers en Linten 2040” vastgesteld. Een structuurvisie is niet bindend voor burgers, maar een primair intern sturend document en referentiekader. De centrale doelstelling luidt: ‘rekening houdend met de duidelijke verschillen tussen het veenweidegebied en de droogmakerijen is het beleid gericht op behoud en versterking van de landschappelijke, cultuurhistorische en natuurwaarden in Schermer, waarbij de landbouw duurzaam met deze waarden wordt verweven, het gebied in belangrijke mate recreatief medegebruikt kan worden en er beperkt mogelijkheden zijn voor woningbouw’.

Een structuurvisie geeft andere overheden, maatschappelijke organisaties, burgers en bedrijven inzicht in de gedraglijnen die zij van de gemeente kunnen verwachten. Bij het nemen van besluiten dient de structuurvisie als leidraad en is om deze reden een belangrijke grondslag voor het bestemmingsplan.

De structuurvisie wijst de droogmakerij aan als landbouwkerngebied. Uitbreiding van agrarische bedrijven is hier mogelijk. Het land in dit gebied dient zo min mogelijk aan de agrarische productiefunctie onttrokken te worden. Landbouw, natuur en cultuurhistorie zijn in het gebied verweven. Daartegenover staat het veenweidegebied waar de landbouw een ondergeschikte functie aan natuur, landschap en cultuurhistorie vormt. Vrijkomende agrarische gronden kunnen hier voor natuurontwikkeling ingezet worden. Bovendien wordt het agrarisch beheer hier extensief op natuur gericht. Vanwege de natuurlijke en cultuurhistorische waarden die zich vrijwel in het gehele landelijke gebied bevinden, is het onwenselijk om nieuw vestiging van agrarische bedrijven toe te staan, uitgezonderd van verplaatsing om externe redenen (hervestiging). Bio-industrie (intensieve veehouderij) is evenmin wenselijk.

Er wordt ingespeeld op de schaalvergroting en verbrede landbouw door vergroting van bouwvlakken toe te staan en nevenactiviteiten mogelijk te maken. Gelet op de centrale doelstelling en de aanwezige waarden is in de structuurvisie gekozen voor een gebiedsgerichte benadering bij vrijkomende agrarische bebouwing.

De beoogde ontwikkeling moet passen binnen de identiteit van de Schermer en het bijbehorende natuurlijke karakter. In feite vinden er op het perceel geen wijzigingen plaats die de identiteit en karakter van de omgeving veranderd. De percelen blijven bewoond en in gebruik als hobbymatige paardenhouderij. Echter is geen sprake meer van een agrarisch bedrijf, waarbij de bewoning van het woonhuis en het agrarisch bedrijf aan elkaar gekoppeld zijn. Wel moet te allen tijden aandacht besteed

worden aan het behoud en de versterking van de landschappelijke, cultuurhistorische en natuurwaarden in het gebied.

Archeologiebeleid

Op 26 september 2016 is door de gemeenteraad de erfgoednota "Erfgoedbeleid Alkmaar 2016-2026" vastgesteld. De nota beschrijft een meer uniform beleid voor de voormalige drie afzonderlijke gemeenten. Bij de nota is ook de gemeentelijke archeologische verwachtingskaart vastgesteld. Hierbij is een verfijning gemaakt van de verwachtingskaarten die in Graft-de Rijk en Schermer werden gehanteerd.

Het plangebied heeft op de gemeentelijke archeologische verwachtingskaart "waarde E". Dat wil zeggen dat er in deze gebieden geldt dat bij bodemingrepen rekening moet worden gehouden met archeologie bij een omvang groter dan 10.000m² en dieper dan 40cm.

Het archeologisch beleid dient vertaald te worden in de regels van het bestemmingsplan. Voor dit wijzigingsplan is een hiervoor een dubbelbestemming Waarde-Archeologie opgenomen.

Beeldkwaliteitsplan Schermer 2005

Het beeldkwaliteitsplan uit 2005 beschrijft het profiel en de strategie voor het buitengebied. Het landelijk gebied van de gemeente Schermer ontleent zijn identiteit aan de losse korrelstructuren, die met name terug te vinden zijn in de grote stolpen met grote groene erven. Omdat burgerkorrels een te kleine kavel hebben om landschappelijk groen te realiseren, is het met name gewenst om verzamelerven met een grote groene voet, het liefst in de oorspronkelijke carrévorm, te realiseren. Bij transformatie moet worden opgelet dat de grote landschappelijke schaal wordt versterkt in plaats van schaalverkleining (boerenerven opdelen in kavels) en verlies van identiteit.

Het plangebied ligt in de zone waar ruimte is voor ruime burgerkorrels en verzamelerven. De ruime burgerkorrels omvatten grote complexe burgerhuizen met uitgesproken architectuur op ruime kavel aan de drager. Verzamelerven kenmerken zich door verschillende boerse volumes die een variatie aan woningen bevatten op een groot groen collectief erf aan de drager. De volumes kunnen ook andere functies bevatten. De Noordervaart 166a vormt tezamen met de Noordervaart 166 een verzamelerf met diverse volumes en functies. Binnen het genoemde verzamelerf wordt gewoond, gewerkt en hobbymatig paarden gehouden.

4 ONDERZOEK VAN DE OMGEVINGSASPECTEN

Op basis van de wetgeving moeten bestemmingen en wijzigingen daarvan getoetst worden aan de omgevingsaspecten. Onder de omgevingsaspecten wordt onder meer verstaan: geluid, bodem, luchtkwaliteit, water, flora en fauna, externe veiligheid, kabels en leidingen, verkeer en parkeren. Uit de onderstaande toets van de omgevingsaspecten komt naar voor of het wijzigingsplan daadwerkelijk uitvoerbaar is.

4.1 Geluidshinder

Ten aanzien van de geluidhinder is de Wet geluidhinder (Wgh) van kracht. Doel van deze wet is het terugdringen van hinder als gevolg van geluid en het voorkomen van een toename van geluidhinder in de toekomst. De Wgh kent drie geluidsbronnen: wegverkeer, spoorweg- en industrielawaai. Indien geluidsgevoelige functies worden toegestaan, stelt de Wgh de verplichting een akoestisch onderzoek te verrichten naar de geluidsbelasting. De functie wonen is een geluidsgevoelige functie.

Wegverkeerslawaaai

De Wgh verplicht ertoe om bij de vaststelling van een bestemmingsplan, dat betrekking heeft op gronden binnen een geluidszone, voor de geluidsbelasting van de gevel van geluidsgevoelige bestemmingen (zoals woningen) de grenswaarden uit de Wgh in acht te nemen. In het kader van de Wgh bevinden zich langs alle wegen geluidszones. De breedte van de zone is afhankelijk van het aantal rijstroken en van de ligging van de weg in binnen- of buitenstedelijk gebied. In een aantal gevallen is het niet nodig akoestisch onderzoek uit te voeren, zoals voor 30 km/uur-gebieden en woonerven.

Als in een bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid wordt opgenomen, dient in ieder geval te worden vastgesteld of van de wijzigingsbevoegdheid redelijkerwijs gebruik kan worden gemaakt binnen de normen van de Wet geluidhinder. Met het voorliggend plan wordt toepassing gegeven aan een wijzigingsbevoegdheid uit het bestemmingsplan “Landelijk Gebied 2014”. Hiermee wordt een burgerwoning mogelijk gemaakt op een plek waar al een bedrijfswoning is. Binnen het plangebied wordt een geluidsgevoelige functie toegevoegd. Daarnaast ligt het plangebied binnen de geluidzones (artikel 74 Wgh) van de Noordervaart (N243). Deze twee aspecten geven normaliter aanleiding tot het verrichten van akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaaai. In het geldende bestemmingsplan is de wijziging van een bedrijfswoning naar een burgerwoning echter al mogelijk. De genoemde woning is ook vergund en in gebruik. Het uitvoeren van een akoestisch onderzoek wordt niet als voorwaarde benoemd om de wijziging mogelijk te maken. De uitvoering van een akoestisch onderzoek is daarom niet noodzakelijk.

Spoorweglawaaai

Via ‘Hoofdstuk VII Zones langs spoorwegen’ biedt de Wet geluidhinder bescherming aan geluidsgevoelige bestemmingen tegen spoorweglawaaai. Daarbij gaat het om nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen langs spoorwegen en om bestaande geluidsgevoelige bestemmingen bij de aanleg/wijziging van spoorwegen (die zijn aangegeven op de zonekaart). Er zijn geen spoorwegen gelegen in de nabijheid van het plangebied. Nader onderzoek op dit punt is niet nodig.

Industrielawaai

Op grond van de Wgh dient bij de vaststelling of herziening van een bestemmingsplan aandacht besteed te worden aan industrielawaai. Wanneer er binnen de geluidszone rond het industrieterrein voor gronden een bestemmingsplan of een omgevingsvergunning tot het afwijken van het bestemmingsplan wordt genomen, moeten de voorkeurswaarden of de vastgestelde hogere waarden voor geluidsgevoelige bestemmingen worden gevolgd. De woningen liggen niet binnen de geluidszone van een industrieterrein. Een onderzoek in het kader van de Wgh is dan ook niet noodzakelijk.

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

4.2 Hinder van bedrijven

De Wet milieubeheer (Wm) stelt bedrijven en instellingen verplicht te voldoen aan de eisen van een Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB), dan wel een omgevingsvergunning voor de activiteit milieu te hebben voor de uitoefening van een bedrijf. Bij de uitoefening van een bedrijf dient rekening gehouden te worden met de omliggende woonbebouwing. In de geactualiseerde publicatie “Bedrijven en milieuzonering” (2009) van de Vereniging van Nederlandse Gemeente (VNG) wordt een richtafstandenlijst voor milieubelastende activiteiten gehanteerd. Per bedrijfstype zijn voor geur, stof, geluid en gevaar de minimale afstanden aangegeven. De afstanden zijn richtinggevend, met een goede motivering kan hiervan worden afgeweken. Er dient te worden aangetoond dat het plan buiten de invloedssfeer van bedrijvigheid in de nabije omgeving valt. Tevens dient te worden aangetoond dat het plan geen belemmering vormt voor de nabijgelegen functies.

In een intensief gebruikt gebied met veel functies en ‘bedrijvigheid’ wordt vaak minder hinder ervaren van een milieubelastende activiteit dan in een rustige woonwijk. Dit heeft (onder andere) te maken met acceptatie, gewenning en achtergrondbelasting. Er worden in de VNG-handreiking daarom twee omgevingstypes gehanteerd: rustige woonwijk en rustig buitengebied (a) en ‘gemengd gebied’ (b). Bij het bepalen van de van toepassing zijnde omgevingstype moet gekeken worden naar het (soort) gebied waarin de locatie ligt, niet naar de locatie zelf.

Het plangebied ligt in het buitengebied van de gemeente Alkmaar. Naast woongebouwen zijn in de directe omgeving verschillende gebruiksfuncties aanwezig zoals akkerbouw, tuinbouw, maar ook bedrijven in de categorie 1 en 2. Van een ‘rustig buitengebied’ is op deze specifieke locatie geen sprake. Het plangebied wordt daarom getypeerd als ‘gemengd gebied’.

Met de transformatie naar een woonbestemming komt de agrarische functie te vervallen en daarmee de potentiële hinder van een agrarisch bedrijf op de omgeving. Gevoelige functies in de directe omgeving zullen dan ook geen hinder ervaren die samenhangen met de planologische wijziging.

De woonfunctie mag de bedrijfsvoering en de ontwikkelingsmogelijkheden van omringende (agrarische) onevenredig niet beperken. Zowel aan de west- en oostkant van het plangebied zijn de percelen bestemd met een woon- en bedrijfsbestemming. Binnen deze bedrijfsbestemming zijn bedrijven toegestaan uit categorie 1 en 2. Voor bedrijven in deze categorieën in een gemengd gebied is een richtafstand van 10 meter vaak voldoende. De afstand tussen de woning en omliggende bedrijven bedraagt meer dan 10 m. Op dit moment hinderen de woning en bedrijven elkaar niet. De aanwezige bedrijven worden daarnaast niet extra in hun bedrijfsvoering belemmerd, aangezien zich rondom de bedrijven nog enkele woningen bevinden ten aanzien waarvan zij zich moeten houden aan de milieu wet – en regelgeving. Dit biedt voldoende bescherming voor de aanwezige woning aan de Noordervaart 166a die slechts een andere bestemming toegekend krijgt, maar in het feitelijke gebruik niet wijzigt.

Voor het hobbymatig houden van paarden wordt een minimale afstand van 25 m tussen paardenbakken c.q. paddocks en de woonbebouwing aangehouden. Aangezien deze op meer dan 25 m liggen en in de bestaande situatie reeds aanwezig zijn, zijn er geen belemmeringen vanuit bedrijven en milieuzonering voor het omzetten van deze woning naar burgerwoning.

Ook vormen de woning en de paardenhouderij geen belemmering voor de omliggende bedrijven en woningen, gezien het karakter van het gemengde gebied en de minimale richtafstanden tot de aanwezige woon- en bedrijfsbestemmingen worden gehaald.

Geconcludeerd kan worden dat er geen belemmeringen zijn vanuit bedrijven en milieuzoneringen voor deze bestemmingswijziging.

4.3 Archeologie

De Wet archeologische monumentenzorg (Wamz) verplicht gemeenten bij het opstellen van bestemmingsplannen rekening te houden met de in hun bodem aanwezige waarden. Naast het

inventariseren van de te verwachten archeologische waarde, zal het bestemmingsplan uiteindelijk, indien nodig (en mogelijk), een bescherming moeten bieden voor waardevolle gebieden. Op welke plaatsen archeologisch onderzoek aan de orde is, wordt op grond van het gemeentelijk beleid bepaald.

De nota "Erfgoedbeleid Alkmaar 2016-2026", is vertaald in dit bestemmingsplan.

Het plangebied heeft op de gemeentelijke archeologische verwachtingskaart behorend bij het erfgoedbeleid de "waarde E". Dat wil zeggen dat er in deze gebieden geldt dat bij bodemingrepen rekening moet worden gehouden met archeologie bij een omvang groter dan 10.000m² en dieper dan 40cm. Hiervoor is een dubbelbestemming Waarde-Archeologie in het wijzigingsplan opgenomen. Aangezien er niet gebouwd wordt op het perceel en ook de erfinrichting op dit moment geen wijzigingen ondergaat, is een archeologisch onderzoek niet noodzakelijk.

4.4 Bodemsituatie

De Wet bodembescherming is gericht op het voorkomen en bestrijden van bodemverontreiniging en op de sanering van bestaande bodemverontreiniging. In de wet is een verplichting opgenomen. Deze verplichting stelt dat een ieder die op of in de bodem handelingen verricht en die weet of redelijkerwijs had kunnen vermoeden, dat door die handelingen de bodem kan worden verontreinigd of aangetast, maatregelen te nemen. Deze maatregelen dienen ervoor de verontreiniging of aantasting te voorkomen, dan wel indien die verontreiniging of aantasting zich voordoet, de verontreiniging of de aantasting en de directe gevolgen daarvan te beperken en zoveel mogelijk ongedaan te maken.

In het kader van de onderzoeksplicht dient onder andere de bodemgesteldheid in het plangebied in kaart gebracht te worden. Er moet worden onderzocht of de bodem verontreinigd is en wat voor gevolgen dit (eventueel) heeft voor de uitvoerbaarheid van het plan. Een nieuwe bestemming mag pas worden opgenomen als is aangetoond dat de bodem geschikt is voor de nieuwe of aangepaste bestemming. Daarnaast is wettelijk bepaald dat een bouwwerk waarvoor een omgevingsvergunning verplicht is niet mag worden gebouwd op een zodanig verontreinigd terrein, dat schade of gevaar is te verwachten voor de gezondheid van de gebruikers en het milieu.

In augustus/september 2016 is door Ingenieursbureau Boorsma een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. In het kader van het verkennend bodemonderzoek zijn 25 grondboringen en 3 peilbuizen geplaatst. Er zijn 4 grondmengmonsters geanalyseerd in het laboratorium. Bovendien vond bemonstering en analyse plaats van het grondwater van 3 peilbuizen.

Zintuiglijk is in 3 boringen matig tot sterk puinhoudend materiaal aangetroffen tot maximaal 0,9 meter diepte. Het betreft rode metselsteen en bouwsteen, en is als niet-asbestverdacht aangemerkt. In de 3 grondmengmonsters van perceel 306 zijn geen verontreinigingen aangetroffen. In het grondmengmonster van perceel 983 (weiland) zijn lichte verontreinigingen aangetroffen van Cadmium, Kobalt en Nikkel. In het grondwater is een lichte verontreiniging aangetroffen van Naftaleen. Voor deze lichte verontreiniging kan geen eenduidige oorzaak worden aangegeven.

Met het verkennend onderzoek is de milieuhygiënische bodemkwaliteit van de locatie bepaald. Op grond van de onderzoeksresultaten bestaan er geen milieuhygiënische belemmeringen voor de transactie van de locatie. De onderzoeksresultaten geven voorts geen aanleiding voor aanvullende bodemonderzoek.

4.5 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden. Hiermee wordt de wijziging van de Wet milieubeheer voor luchtkwaliteitseisen (hoofdstuk 5 titel 2) bedoeld. Deze wet verving het Besluit luchtkwaliteit uit 2005 en is een implementatie van de Europese kaderrichtlijn luchtkwaliteit en de vier dochterrichtlijnen waarin onder andere grenswaarden voor de luchtkwaliteit ter bescherming van mens en milieu zijn vastgesteld.

De wet- en regelgeving noemt gevoelige bestemmingen (zoals scholen en kinderdagverblijven) en maakt onderscheid tussen projecten die 'in betekende mate' (IBM) en 'niet in betekende mate' (NIBM) leiden tot een verslechtering van de luchtkwaliteit. Daarnaast moet de mate van blootstelling aan luchtverontreiniging 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.

De wetgeving voorziet tevens in het zogenaamde "Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit" (NSL). Daarbinnen werken het Rijk, de provincies en gemeenten samen om de Europese eisen voor luchtkwaliteit te realiseren. De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Het NSL is op 1 augustus 2009 in werking getreden.

In de "Regeling NIBM" is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Voor een aantal categorieën projecten in de regeling NIBM is de 3% grens omgezet in getalsmatige grenzen, bijvoorbeeld:

- Woningbouw, 1.500 woningen netto bij 1 ontsluitingsweg, 3.000 woningen bij 2 ontsluitingswegen;
- Kantoorlocaties: 100.000 m² bruto vloeroppervlak bij 1 ontsluitingsweg, 200.000 m² bruto vloeroppervlak bij 2 ontsluitingswegen.

Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Ook als het bevoegd gezag op een andere wijze, bijvoorbeeld door berekeningen, aannemelijk kan maken dat het geplande project NIBM bijdraagt, kan toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit achterwege blijven.

Voor dit plan worden de bestaande bedrijfswoning omgezet naar burgerwoning. Het plan heeft dan ook geen invloed op de luchtkwaliteit en draagt daarom 'niet in betekende mate' bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Dit onderdeel is niet van invloed op de uitvoerbaarheid van het plan.

4.6 Waterhuishouding

Voor de bescherming van de waterhuishouding in de regio is het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier het bevoegd gezag. Om de waterhuishouding te borgen zijn regels opgenomen in de Keur. Volgens artikel 4.2. is voor ontwikkelingen die een toename van verhard oppervlak van 800 m² of meer mogelijk maken, een vergunning nodig. De ontwikkeling uit het voorliggend wijzigingsplan komt niet boven de norm van de verharding. Er is dan ook geen vergunning noodzakelijk.

Er wordt voor het plan geen nieuwe verharding gerealiseerd. Ook wordt er niets aan de waterhuishouding ter plaatse gewijzigd. Het uitvoeren van een watertoets is niet nodig. Het aspect water staat de uitvoerbaarheid van het plan niet in de weg.

4.7 Flora en fauna

De bescherming van de natuur is in Europees verband vastgelegd in de "Vogelrichtlijn" (VR) en de "Habitatrichtlijn" (HR). Beide richtlijnen dragen zorg voor zowel gebiedsbescherming, als soortenbescherming. Nederland heeft de richtlijnen geïmplementeerd in respectievelijk de "Natuurbeschermingswet" van 1968, 1998 en 2005 (de gebiedsbescherming) en de "Flora- en faunawet" (de soortenbescherming). De gebiedsbescherming heeft betrekking op:

- de Vogelrichtlijngebieden die Nederland heeft vastgesteld;
- de Habitatrichtlijngebieden die Nederland bij de Europese Commissie heeft aangemeld;
- de beschermde natuurmonumenten en de staatsnatuurmonumenten;
- de Natura 2000 gebieden.

Ruimtelijke ingrepen die in deze gebieden plaatsvinden dan wel in de nabijheid van beschermde natuurgebieden, moeten worden getoetst op hun effecten op deze gebieden.

Gebiedsbescherming

Door de aard en omvang van de bestemmingswijziging en de ligging van het plangebied op circa 3 kilometer van het dichtstbijzijnde beschermde natuurgebied (Natura 2000, Eilandspolder) is een effect in het kader van de Natuurbeschermingswet of de Europese Vogel- of Habitatrichtlijn op voorhand en zonder nader onderzoek uit te sluiten.

De ecologische hoofdstructuur (EHS-gebieden) en de weidevogelleefgebieden zijn door de provincie Noord-Holland beschermd. Voor beide geldt geen externe werking. Het plangebied ligt op circa 2 kilometer van het dichtstbijzijnde EHS-gebied (Schermerringvaart) en buiten weidevogelleefgebied.

Flora- en faunawet

In 2002 is de “Flora- en faunawet” van kracht geworden. In deze wet zijn bepalingen opgenomen om het verstoren van planten, dieren of het vernietigen van hun standplaats of natuurlijke leefomgeving tegen te gaan. In deze wet wordt ook inhoud gegeven aan de verplichtingen voor het beschermen van planten- en diersoorten die voortkomen uit de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn. Een belangrijk aspect van deze wet is het voorzorgsbeginsel. Van grondeigenaren en gebruikers mag worden verwacht dat ingrepen en handelingen die negatieve effecten kunnen hebben op planten- of diersoorten, zodanig worden uitgevoerd dat schade tot een minimum beperkt blijft.

Ten einde de zorgplicht voor (beschermde) soorten na te leven worden bij eventuele bouwwerkzaamheden de volgende praktische richtlijnen gehanteerd:

- versturende werkzaamheden zoals het kappen van struiken en bomen, en slopen van bebouwing vinden buiten het broedseizoen plaats om verstoring van broedvogels te voorkomen;
- aanwezige vegetatie of bodemmateriaal (takken, stronken) worden gefaseerd verwijderd. Dit geeft bodem bewonende dieren de kans om in de nabijheid een ander leefgebied te benutten.

In het plangebied wordt geen bebouwing toegevoegd. Ook worden geen sloopwerkzaamheden verricht die eventueel aanwezige soorten zouden kunnen verstoren. Het onderdeel flora en fauna vormt geen belemmering voor het plan.

4.8 Externe veiligheid

Bij externe veiligheid gaat het om de veiligheid van mensen in een plangebied in relatie tot de opslag, het gebruik, de productie en het transport van gevaarlijke stoffen in of nabij het plangebied, voor zover die activiteiten risico's voor de bevolking kunnen geven.

Conform de risicokaart van de provincie Noord-Holland zijn in de directe nabijheid van het plangebied geen risicovolle inrichtingen aanwezig. De woning ligt op circa 120 van deze weg en valt buiten de

invloedszone van de N243. Geconcludeerd wordt dat aspecten van externe veiligheid geen belemmering vormen voor de wijziging van de bestemming voor de Noordervaart 166a.



Figuur 4 Uitsnede risicokaart Noord-Holland met plangebied omcirkeld

4.9 Kabels en leidingen

In een wijzigingsplan dienen planologisch relevante leidingen te worden weergegeven die beperkingen kunnen opleggen aan het gebruik in de omgeving. In en rondom het perceel lopen geen kabels en leidingen die ontwikkelingen op deze locatie belemmeren of ruimtelijke beperkingen opleveren voor de gewenste ontwikkeling. Er is geen overleg met de leidingbeheerder nodig.

4.10 Verkeer en parkeren

Het plan heeft geen verkeersaantrekkende werking. Het perceel is verkocht en zal door de nieuwe eigenaar op dezelfde manier gebruikt worden als de voormalige eigenaar. De woning is al bewoond en blijft bewoond. Ook de paardenhouderij zal hobbymatig worden doorgezet. De benodigde parkeerplaatsen zijn op eigen terrein aanwezig. De ontsluiting van het perceel is afdoende geregeld. Verkeer en parkeren vormen daarmee geen belemmering voor het plan.

4.11 Conclusie onderzoek van de omgevingsaspecten

Gelet op het bovenstaande blijkt dat er geen belemmeringen zijn in het kader van geluid, bodem, archeologie, luchtkwaliteit, water, flora en fauna, externe veiligheid, kabels en leidingen, en verkeer en parkeren om medewerking te verlenen aan de bestemmingswijziging.

5 PLANOPZET

In hoofdstuk 2 is de gewenste ruimtelijke ontwikkeling voor het plangebied geschetst. De Wet ruimtelijke ordening geeft het bestemmingsplan als instrument aan de gemeente voor het mogelijk maken van deze ontwikkeling. In het bestemmingsplan moet aan ieder stuk grond een bepaalde bestemming (en omschrijving van het toegestane gebruik) worden gegeven. Uitgangspunt voor dit wijzigingsplan is het op een zodanige manier inpassen van de nieuwe ontwikkelingen dat recht wordt gedaan aan de aanwezige kwaliteiten van de nabijgelegen gebieden.

5.1 Juridische vormgeving

De planregels betreffen tezamen met de verbeelding het juridisch bindende deel van het wijzigingsplan. De planregels bevatten de juridische vertaling van de planologische regeling en bestemmingen. In de planregels staat beschreven welke functie is toegestaan, of er gebouwd mag worden en zo ja wat er gebouwd mag worden, waar en tot welke hoogte.

De planregels zijn opgesteld conform de laatste standaarden, de 'Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2012' (SVBP 2012). Door toepassing van de SVBP wordt meer uniformiteit bereikt in bestemmingsplannen in Nederland. Met dit wijzigingsplan wordt invulling gegeven aan een wijzigingsbevoegdheid uit het bestemmingsplan "Landelijk Gebied 2014". De toegepaste bestemmingen en de terminologie van de te gebruiken aanduidingen zijn zoveel mogelijk afgeleid van de regels van het geldend bestemmingsplan. Het wijzigingsplan wordt digitaal weergegeven op www.ruimtelijkeplannen.nl, de landelijke informatiesite voor ruimtelijke plannen. De digitale uitgave is leidend.

5.2 Toelichting planregels

De regels van het voorliggend wijzigingsplan zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken. In hoofdstuk 1 staan de inleidende regels. Hoofdstuk 2 geeft een toelichting op de geldende bestemmingen (enkelbestemmingen). In hoofdstuk 3 staan de algemene regels en hoofdstuk 4 geeft de overgangs- en slotregels weer.

Inleidende regels

In de inleidende regels worden de gebruikte begrippen beschreven (artikel 1) en worden regels gesteld ten aanzien van de wijze waarop gemeten moet worden (artikel 2).

Bestemmingsregels

'Agrarisch met waarden - Cultuurhistorie'

Artikel 3 toont de bestemming 'Agrarisch met waarden - Cultuurhistorie'. De bestemming 'Agrarisch met waarden – Cultuurhistorie' onderscheidt zich doordat hier slechts grondgebonden agrarische bedrijven zijn toegestaan niet zijnde bollenteelt of glastuinbouw. Akkerbouw, tuinbouw of een veehouderij zijn dus onderling uitwisselbare agrarische functies. Glastuinbouw is in de regel niet toegestaan, behalve als dit specifiek is aangeduid. Het betreft dus in hoofdzaak graslanden c.q. weilanden waar dieren op kunnen worden geweid.

Met dit wijzigingsplan is het agrarisch bouwvlak wegbestemd. Dit betekent dat een grondgebonden agrarisch bedrijf op deze locatie niet langer mogelijk is. Het grasland zal dan ook gebruikt worden voor de hobbymatige beweiding door dieren.

'Wonen'

In artikel 4 is de bestemming 'Wonen' opgenomen. Deze bestemming geldt voor burgerwoningen. Het bestemmingsvlak bevat geen bouwvlak, zodat de gebouwen niet gebonden zijn aan een plek binnen het bestemmingsvlak. De oppervlakte, hoogte en het volume zijn wel gemaximeerd. De toegestane

erfbebouwing is afhankelijk van de grootte van het bestemmingsvlak. Hoe groter het bestemmingsvlak, hoe meer erfbebouwing gerealiseerd mag worden.

De bestemming bevat flexibiliteitsbepalingen teneinde de splitsing van een stolph mogelijk te maken, een paardenbak of om de dakhelling zodanig te wijzigen dat een mansardekap kan worden gerealiseerd. Het is eveneens toegestaan om onder voorwaarden hobbymatige agrarische activiteiten binnen de woonbestemming uit te oefenen, evenals een beroep of bedrijf aan huis of het exploiteren van een bed and breakfast. Deze functies passen bij het landelijke karakter van de omgeving, en de veelal ruimere opzet van de woonpercelen dan in de kernen.

In dit wijzigingsplan zijn de aanwezige opstallen, het woonhuis, de stal en de loods, alsmede de hoofdzakelijk onbebouwde maar als erf ingerichte delen van het perceel, in de woonbestemming opgenomen. Hiermee zijn alle functies welke op het perceel zijn ondergebracht, te weten wonen, werken en hobbymatig paarden houden, gesitueerd binnen de woonbestemming.

‘Waarde - Archeologie

De archeologiezone uit de gemeentelijke archeologische verwachtingskaart behorend bij het “Erfgoedbeleid gemeente Alkmaar 2016-2026” mondt uit in een eigen archeologiebestemming. Er is een dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie’ opgenomen in artikel 5.

Het plangebied heeft op de gemeentelijke archeologische verwachtingskaart "waarde E". Dat wil zeggen dat er in deze gebieden geldt dat bij bodemingrepen rekening moet worden gehouden met archeologie bij een omvang groter dan 10.000m² en dieper dan 40cm.

Algemene regels

Artikel 6 betreft de antidubbeltelregel. De antidubbeltelregel strekt ertoe dat gronden die al eens in aanmerking zijn genomen bij het verlenen van omgevingsvergunningen, niet nogmaals meegeteld kunnen worden.

Artikel 7 bevat de algemene bouwregels. In dit artikel is onder andere een regeling voor ondergronds bouwen en een geringe overschrijding van bouwgrenzen door ondergeschikte onderdelen van gebouwen opgenomen. De overschrijding van de bouwgrenzen dient wel beperkt te zijn. Verder bevat het plan een bestaande matenregeling. Met deze regeling wordt voorkomen dat afmetingen van bouwwerken die conform de wet tot stand zijn gekomen, onder het overgangsrecht worden gebracht.

In artikel 8 staan de algemene gebruiksregels, waarin het wordt verboden om de gronden anders te gebruiken dan waarvoor zij bestemd zijn.

Artikel 9 omvat de algemene afwijkingsregels. In dit artikel wordt omschreven in welke gevallen bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van de bouwregels. Dit betreft bijvoorbeeld de bevoegdheid om af te wijken van de voorgeschreven maten en percentages, maar ook om het bouwvlak te overschrijden. Bij dit laatste wordt met name gedacht aan het ruimte en flexibiliteit bieden ten behoeve van toekomstige bebouwing die binnen de woonbestemming wordt ontwikkeld. De omgevingsvergunning wordt overigens alleen verleend wanneer hiermee geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan aspecten als het straat- en bebouwingsbeeld, de verkeersveiligheid en de woon- en milieusituatie van aangrenzende percelen.

De algemene wijzigingsregels staan in artikel 10. De algemene wijzigingsregels zijn van belang om tijdens de planperiode gewijzigde inzichten in het bestemmingsplan te kunnen aanpassen. In dit geval betreft het de dubbelbestemming voor archeologische waarden die verwijderd kan worden na voldoende onderzoek.

Overgangs- en slotregels

De verplichte overgangsregels voor bouwwerken en gebruik zijn conform het bepaalde in artikel 3.2.2. van het Bro opgenomen (artikel 1). Tenslotte bevat het plan een slotregel (artikel 12).

6 ECONOMISCHE EN MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

6.1 Economische uitvoerbaarheid

In de Wet ruimtelijke ordening is de Grondexploitatiewet opgenomen. De Grondexploitatiewet heeft als doelstelling een goede regeling te treffen voor het kostenverhaal en locatie-eisen bij particuliere grondexploitatie. Belangrijk daarbij is dat het stelsel rechtszekerheid biedt en partijen niet meer de kans krijgen het kostenverhaal te ontwijken. De regering wil meer transparantie, zeggenschap voor de consument en concurrentie. Ook streeft zij naar een regeling die recht doet aan de belangen van zowel gemeenten, als particuliere eigenaren en derde-belanghebbenden. In de wet blijft vrijwillige samenwerking voorop staan, in welke vorm dan ook, omdat gebleken is dat de gemeenten en particuliere eigenaren daar de voorkeur aan geven, maar sluit niet uit dat de gemeente bepaalde zaken kan afdwingen. Daarom is gekozen voor voortzetting van een gemengd stelsel voor grondexploitatie met zowel een privaatrechtelijk, als publiekrechtelijk spoor. Eén van de belangrijkste onderwerpen in de wet is het verplichtende karakter van kostenverhaal. Kostenverhaal is niet langer een bevoegdheid van de gemeente, maar een verplichting. Het verhalen van kosten kan de gemeente zowel op basis van de publiekrechtelijke (via een exploitatieplan), als de privaatrechtelijke weg (via een overeenkomst). Een exploitatieplan is verplicht, tenzij het kostenverhaal anderszins (bijvoorbeeld door een overeenkomst) is verzekerd.

De kosten voor voorliggend wijzigingsplan en de daarbij behorende noodzakelijke onderzoeken worden door de aanvrager gedragen. Het kostenverhaal is hierdoor anderszins verzekerd, een grondexploitatieplan is dan ook niet noodzakelijk.

De kosten van de gemeente betreffen de kosten voor de planbegeleiding die door middel van het heffen van leges gedekt kunnen worden. Het risico op planschade en de voor verhaal in aanmerking komende kosten zijn door middel van het sluiten van een anterieure overeenkomst privaatrechtelijk tussen gemeente en aanvrager afgedekt.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het ontwerp wijzigingsplan is in het kader van de uniforme voorbereidingsprocedure uit de Algemene wet bestuursrecht (Awb) ter inzage gelegd voor zes weken. Tijdens de termijn van terinzagelegging kunnen belanghebbenden zowel mondeling als schriftelijk hun zienswijzen over het plan naar voor brengen bij het college van burgemeester en wethouders.

Tegen het plan zijn geen zienswijzen naar voren gebracht.

Het ontwerp wijzigingsplan is digitaal raadpleegbaar via:

- de gemeentelijke website: www.alkmaar.nl;
- de website van de landelijke informatievoorziening voor ruimtelijke plannen: www.ruimtelijkeplannen.nl.

Het vooroverleg ex artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening heeft plaatsgevonden bij het vaststellen van het moederplan.