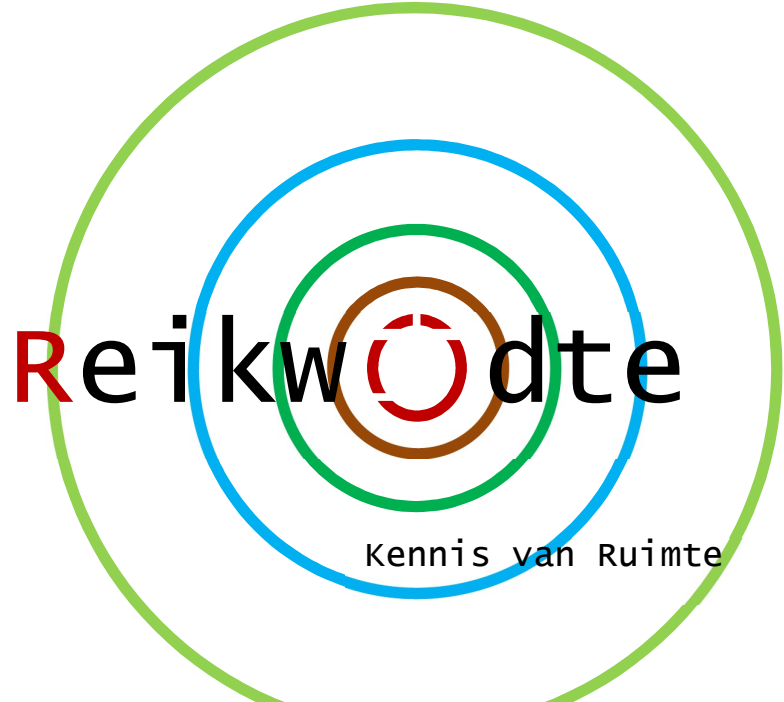


Noordervaart 11
te
Schermerhorn

Wijzigingsplan
d.d. 5 september 2018



Reikw dte

Kennis van Ruimte

Wijzigingsplan

behorende bij wijziging van Bestemmingsplan "Landelijk gebied 2014"

NL.IMRO.0361.WP00111-0305

Noordervaart 11 te Schermerhorn



Opdrachtgevers: L.K.A. de Greef en P.G.M. van Saaze, Gemene Bos 18, 1861 HG Bergen

Opsteller: Buro Reikwijdte | Bart Schuitemaker

5 september 2018

Inhoud

1. Inleiding	5
1.1 Aanleiding	5
1.2 Kader	6
1.3 Context	7
1.4 Leeswijzer	8
2. Plangebied en projectomschrijving	9
2.1 Begrenzing en ligging	9
2.2 Huidige situatie	10
2.3 Vigerend bestemmingsplan	12
2.4 Beoogd gebruik	13
2.5 Wijzigingsbevoegdheid	13
2.6 Conclusie	15
3. Beleidskaders	16
3.1 Rijksbeleid	16
3.2 Provinciaal beleid	16
3.3 Gemeentelijk beleid	19

4. Onderzoek van de omgevingsaspecten	21
4.1 Geluidshinder	21
4.2 Hinder van bedrijven	22
4.3 Archeologie	23
4.4 Bodemsituatie	24
4.5 Luchtkwaliteit	24
4.6 Waterhuishouding	25
4.7 Flora en fauna	25
4.8 Externe veiligheid	26
4.9 Kabels en leidingen	26
4.10 Verkeer en parkeren	26
5. Juridische planopzet	27
5.1 Juridische vormgeving	27
5.2 Toelichting planregels	27
6. Uitvoerbaarheid	29
6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	29
6.2 Economische uitvoerbaarheid	29
Bijlagen:	30
Bijlage 1: <i>Regels, Rho Leeuwarden d.d. 5 september 2018</i>	
Bijlage 2: <i>Verbeelding, Rho Leeuwarden d.d. 5 september 2018</i>	

1. Inleiding

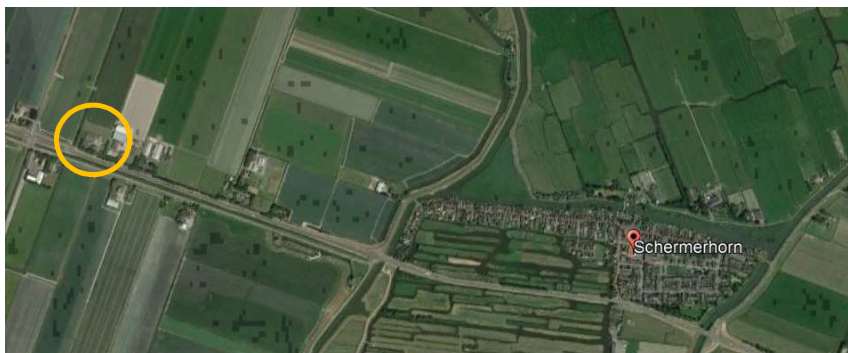
1.1 Aanleiding

In het vastgestelde bestemmingsplan “Landelijk Gebied 2014” zijn de kadastrale percelen sectie K nummers 233 en 234, plaatselijk bekend als Noordervaart 11 in Schermerhorn, bestemd als ‘Agrarisch met waarden - Cultuurhistorie’ en de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie 2’ / ‘Waarde- Archeologie 4’. De nieuwe eigenaren van de genoemde percelen willen de percelen niet gebruiken voor de uitoefening van een agrarisch bedrijf. Een volwaardig agrarisch bedrijf is op deze locatie ook niet langer mogelijk.

De wens bestaat om op het perceel in het bestaande woonhuis – een stolpboerderij uit de 17^e eeuw - te wonen. Op het perceel zijn voormalige agrarische gebouwen aanwezig. De aanwezige gebouwen blijven bestaan en behouden voor hobbymatig gebruik en stille opslag ten behoeve van de Stichting tot behoud van oude landbouwwerktuigen ‘*de Schermeer*’.

De wens om de bestemming van ‘Agrarisch met waarden - Cultuurhistorie’ en de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie’ om te zetten naar ‘Wonen’ en de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie’ is aan de gemeente Alkmaar voorgelegd in de vorm van een principeverzoek. In antwoord op het principeverzoek heeft de gemeente aangegeven dat door de geringe omvang van het agrarisch perceel geen sprake meer kan zijn van een volwaardig agrarisch bedrijf. De gemeente kent principe bereidheid medewerking te verlenen aan de aanvraag voor het omzetten van de agrarische functie naar een woonfunctie door gebruik te maken van de wijzigingsbevoegdheid die artikel 4.7.1 uit het bestemmingsplan “Landelijk Gebied 2014” in combinatie met artikel 4.7.2 biedt.

De nieuwe eigenaren van de percelen hebben daartoe een wijzigingsplan opgesteld. Met dit wijzigingsplan wordt uitvoering gegeven aan de wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan “Landelijk Gebied 2014”.



Figuur 1 Ligging Noordervaart 11

1.2 Kader

De betreffende stolpboerderij behoort met haar +/- 350 jaar tot één van de oudste stolpboerderijen van de Schermer. Het perceel presenteert de evolutie van 350 jaar agrarisch gebruik in de Schermer. De boerderij en gronden zijn sinds 1918 in bezit van de familie Van Saaze. De nieuwe bewoners vormen de 4^e generatie bewoners van genoemde familie. Zij hechten belang aan het behoud van de stolpboerderij voor de Schermer en voor het nageslacht. Plan is om de stolpboerderij te renoveren ter behoud richting de toekomst.

De overgrootouders van de nieuwe bewoners zijn als agrariërs in 1918 naar de Schermer gekomen. Om in de winter overkapt graan te kunnen dorsen is rond WOII een gemetselde schuur bijgebouwd (verder 'kleine schuur'). Daarnaast werd een gemetselde werkplaats gebouwd voor onderhoudswerkzaamheden. Deze 'kleine schuur' is later geïsoleerd om voor aardappelopslag te kunnen dienen. In 2015 is het asbest dak nog vervangen door sandwichpanelen.

Eind jaren '70 is door de 3^e generatie de grote gemetselde en geïsoleerde schuur gebouwd ten dienste van opslag van aardappelen en uien (verder 'grote schuur') en is het bedrijf steeds verder uitgebreid door overname van de landerijen van 2 naastgelegen boeren. De kleine schuur werd toen stalling voor landbouwmachines.

In de jaren '80 is door een aantal enthousiastelingen de Stichting tot behoud van landbouwwerktuigen 'De Schermeer' opgericht. Bekend hiervan zijn onder meer de optredens met de dorskast en andere oude landbouwwerktuigen op het feestterrein van "de Schermer feesten" zoals bij de viering van het 350 en 375 jarig bestaan van de Schermer in resp. 1983 en 2008, 'Uit in het land van Leeghwater' en de Beemster feestweek ter gelegenheid van het 375 en 400 jarig bestaan van de Beemster. Naast agrarisch en hobbymatig gebruik door de familie Van Saaze werden de schuren sindsdien ook gebruikt voor opslag van een aantal historische landbouwwerktuigen.



Figuur 2: dorskast & opslag

Wijlen Piet van Saaze – 3^e generatie - had met alleen dochters geen opvolger voor het agrarisch bedrijf. In 2000 is het agrarisch bedrijf verkocht aan een veehouder. Daar de eisen aan de stallen en schuren voor een veehouderij geenszins overeenkomen met die van een akkerbouwbedrijf, heeft de veehouder de voormalige veeboerderij aan Noordervaart 7 gekocht en aldaar nieuwe moderne stallen gebouwd. De stolpboerderij en haar akkerbouwschuren bleven hierbij in handen van Piet van Saaze en zijn vrouw. Zij zijn in de stolpboerderij blijven wonen en zijn de schuren hobbymatig en voor opslag van eigen spullen en een aantal landbouwwerktuigen van de Stichting tot behoud van oude landbouwwerktuigen 'De Schermeer' blijven gebruiken (Piet van Saaze was in die tijd voorzitter).

Na het overlijden van Piet van Saaze in 2016 is zijn vrouw in 2017 kleiner gaan wonen. Huidig is de stolp eigendom van de 4^e generatie (Petra van Saaze en man). Zij zijn voornemens de stolp te renoveren. Zij willen zelf in het ouderlijk huis gaan wonen en de schuren gebruiken voor hobbymatig gebruik en voor stille opslag.

Zij constateerden dat ondanks de bedrijfsbeëindiging 18 jaar geleden, de percelen nog steeds ongewijzigd agrarisch waren opgenomen in het bestemmingsplan. Naar aanleiding hiervan is een principe-verzoek ingediend bij de Gemeente om binnen het bestemmingsplan de functie te wijzigen van 'Agrarisch met waarden - Cultuurhistorie' en de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' om te zetten naar 'Wonen' en de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie'. Na gesprekken met de Gemeente, een bezoek aan de betreffende locatie en bestudering van de stukken, heeft de Gemeente haar medewerking toegezegd voor volledige omzetting van 'Agrarisch met waarden - Cultuurhistorie' en de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' om te zetten naar 'Wonen' en de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie'. Deze eventueel in combinatie met voor de voormalige bedrijfsopstallen de specifieke aanduiding "(stille) opslag".

In dit document treft u de uitleg op welke wijze dit aansluiting vindt op het vigerende bestemmingsplan.

1.3 Context

De Gemeente acht het waardevol om de stolpen te behouden, getuige de actieve steun van de gemeente aan de publiekscampagne 'Red de stolp'. Betreffende stolp aan Noordervaart 11 staat op de lijst van de Gemeente van stolpen die in aanmerking komen voor een monumentenstatus. De Gemeente heeft de eigenaren hiertoe inmiddels reeds uitgenodigd.

Leegstand vormt een bedreiging voor het behoud van een stolp en dient voorkomen te worden. Vooral vervanging van de rieten kap moet op korte termijn gebeuren, omdat deze inmiddels op diverse plaatsen lekt. Renovatie op korte termijn is gewenst.

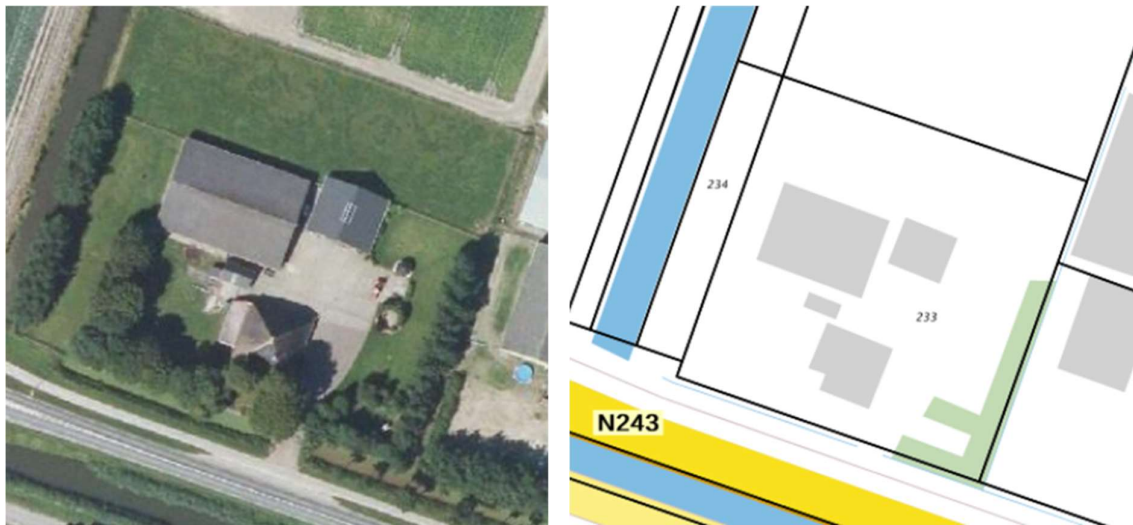
1.4 Leeswijzer

Dit wijzigingsplan is als volgt opgebouwd: 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 wordt verantwoording afgelegd over de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid van het wijzigingsplan. Tot slot wordt in hoofdstuk 6 de samenvattende conclusie gegeven.

2. Plangebied en projectomschrijving

2.1 Begrenzing en ligging

Het plangebied is gelegen in het landelijk gebied van de gemeente Alkmaar (voorheen 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 door generiek ingrijpen de dorpskernen ontstaan zoals bijv. de dorpskern Stompetoren.



Figuur 3 Luchtfoto en kadastrale situatie

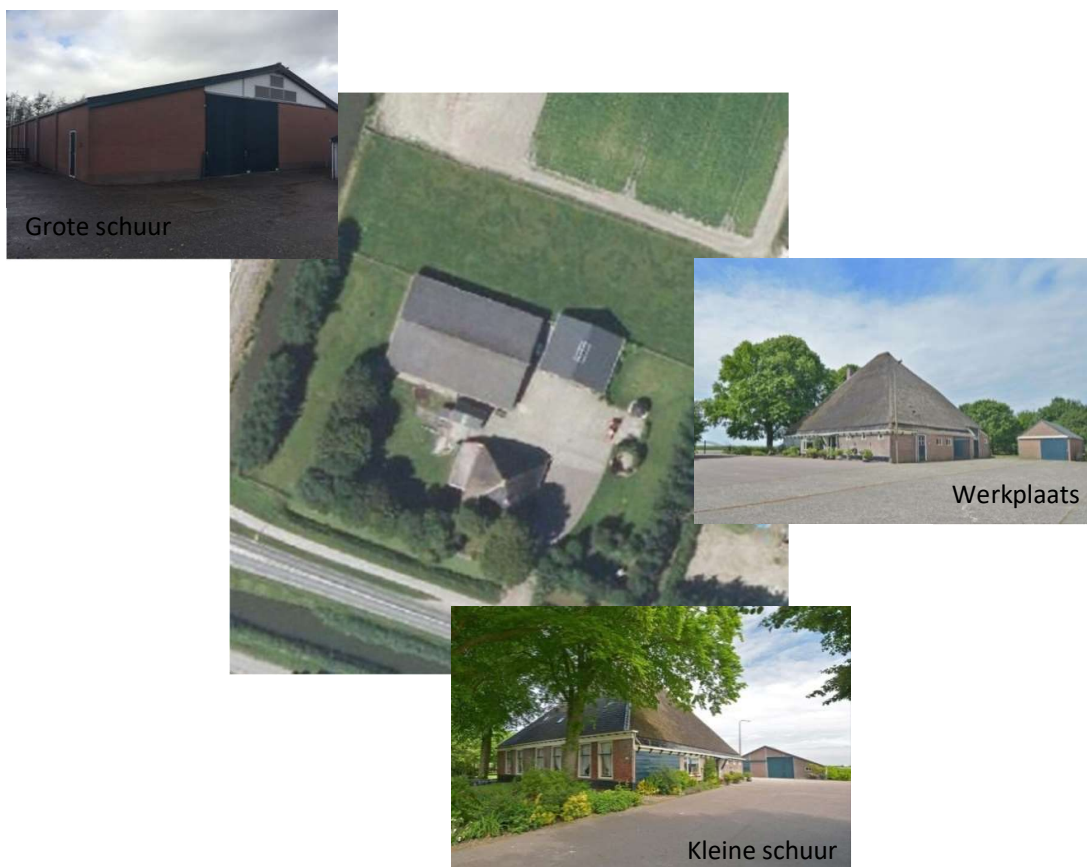
Het plangebied ligt aan de Noordervaart. Deze weg kenmerkt zich in diversiteit aan functies en bebouwing. Hierbij valt te denken aan agrarische bedrijven, bedrijven, en woningen. Het adres Noordervaart 11 bestaat uit twee kadastrale percelen, met de kadastrale nummers K233 en K234 (samen 'het perceel'). Op K233 is de stolpboerderij met voormalig agrarische gebouwen gesitueerd. K234 is in 2003 ontstaan toen de aanleg van de nieuwe tocht de voormalige molenkaai doorkliefde. Het deel K234 werd daarbij toegevoegd aan K233 en is sindsdien als weiland in gebruik. Het perceel is in figuur 3 weergegeven.

Aan de Westzijde is het perceel derhalve begrensd door een tocht en het agrarische perceel parallel aan de Rustenburgerweg. Aan de Noordzijde is het perceel begrensd door agrarisch bouwland. Aan de Oostzijde is het perceel begrensd door een perceel met agrarische bebouwing.

2.2 Huidige situatie

Noordervaart 11 bevindt zich aan de Noordzijde van de Noordervaart. Het perceel wordt op 2 plaatsen ontsloten door een dam naar de weg. De dam op K233 is actief in gebruik bij de stolpboerderij. De dam op K234 hoort toe aan de voormalige molenkaai. Het geheel heeft op dit moment een agrarische bestemming.

Op perceel K233 bevindt zich een stolpboerderij in gebruik als woonhuis, een kleine schuur van ca. 270 m², een grote schuur van ca. 875 m² en een werkplaats van ca. 40 m². Ook is de oude voersilo nog terug te vinden, welke in gebruik is als terras. De stolpboerderij is op dit moment in gebruik als woonhuis en de voormalig agrarische gebouwen zijn in gebruik voor hobbymatig gebruik en stille opslag. Het erf is klassiek groen omzoomd.



Figuur 4 Erfinrichting en situering historisch erfbeplanting

De huidige ruime opzet van het erf met zichtlijn naar het achterveld en groene omzooming is gelijkend met de situatie van een eeuw geleden (*Figuur 5 Foto historische situatie*). Zelfs het zogenoemde 'bleekveldje' is nog in tact.



Figuur 5 Foto historische situatie

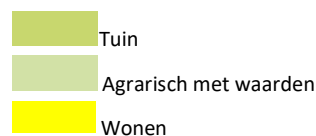


Figuur 6 Zicht vanaf de Rustenburgerweg met aan de rechterzijde in het kader de piramidevorm van de stolpboerderij Noordervaart 11

De nokhoogte van de voormalige agrarische bebouwing (resp. 6 en 8 meter) is beperkt ten opzichte van de nokhoogte van de stolpboerderij (nokhoogte 14 meter). De stolpboerderij is hoger gelegen dan de agrarische bijgebouwen. Alle bebouwing – stolpboerderij en overige bebouwing – is binnen het landschap lager gelegen dan de Noordervaart en de Rustenburgerweg. Deze lage ligging tussen een reeks van ruimtelijk dominante elementen maakt de huidige opstallen bij de boerderij in hoge mate ondergeschikt aan zijn omgeving. Het ruime zicht vanaf de Noordervaart en de Rustenburgerweg is hiermee door de jaren heen behouden gebleven.

2.3 vigerend bestemmingsplan

Op 30 september 2014 is het bestemmingsplan “Landelijk Gebied 2014” vastgesteld. In dit bestemmingsplan heeft het perceel de bestemming ‘Agrarisch met waarden - Cultuurhistorie’. Binnen deze bestemming is wonen en gebruik van voormalig agrarische gebouwen voor hobbymatig gebruik en opslag ten behoeve van wonen niet toegestaan. Het perceel kent daarnaast de dubbelbestemming ‘Waarde-Cultuurhistorie’ en ‘Waarde – Archeologie’ en is dus mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden.



Figuur 7 Uitsnede bestemmingsplan "Landelijk Gebied 2014"

2.4 Beoogd gebruik

De wens van de nieuwe eigenaren van Noordervaart 11 is om de bestaande stolpboerderij te behouden en als woonhuis te benutten en de bestaande voormalige agrarische bedrijfsgebouwen te gebruiken voor hobbymatig gebruik en opslag. De wijziging van de bestemming Agrarisch naar Wonen voor wat betreft de stolpboerderij en de bestaande voormalige agrarische bebouwing kan door gebruik te maken van de wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan.

2.5 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’ en ‘Tuin’ 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 omringende agrarische bedrijven en de woonfunctie van omringende 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.

In Artikel 18 is de bestemming Wonen geregeld, zodat na intreden van de wijziging eventuele nieuwe aanvragen eenduidig kunnen worden getoetst. Het agrarisch bedrijf is door de 3^e generatie in 2000 beëindigd. Gezien de beperkte omvang 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. Er is geen sprake van uitbreiding. Perceel K234 is en blijft in gebruik als weiland. Op perceel K234 is geen bouwvlak aanwezig. Aan de gronden op perceel K233 wordt een woonbestemming toegekend. Het bouwvlak wordt verkleind tot de omlijning van de buitenliggendste lijnen van de fysiek aanwezige huidige bebouwing. Hierdoor worden de bouwrechten ten opzichte van de agrarische bestemming verder beperkt.

De inrichting van het perceel zal onveranderd blijven (op dit moment wordt het perceel reeds bijna 2 decennia ten behoeve van Wonen gebruikt). Het gebruik als woonhuis vindt plaats in de bestaande woning. Aangezien het perceel in gebruik genomen wordt als woonperceel, is er geen hinder voor de omgeving te verwachten. Conform de Wet Milieubeheer neemt de "claim op ruimte" met de omzetting af (de milieucontour van het akkerbouwbedrijf verdwijnt immers). 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 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 voldoende mogelijkheden om op eigen grond te parkeren. Het gebruik van de voormalige agrarische bebouwing wordt voor hobbymatig gebruik en stille opslag voortgezet.

De ontwikkeling past hiermee binnen de kaders van de wijzigingsbevoegdheid.

Er wordt aan genoemde voorwaarden uit artikel 4.7.1. en artikel 4.7.2. voldaan. De wijzigingsbevoegdheid om het perceel aan de Noordervaart 11 te Schermerhorn van de bestemming 'Agrarisch met waarden - Cultuurhistorie' te wijzigen naar de bestemming 'Wonen' kan daarom worden toegepast.

2.6 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 bestemming, omschrijving, regels en begrippenlijst doorstaat de prealabele toets en geldt dan ook als basis voor het wijzigingsplan “Noordervaart 11 Schermerhorn”.

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 11 in Schermerhorn 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

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 door de minister vastgesteld. Met de Structuurvisie zet het kabinet het roer om in het nationale ruimtelijke beleid. Om de bestuurlijke drukte te beperken brengt het Rijk de ruimtelijke ordening zo dicht mogelijk bij burgers en bedrijven, laat het meer over aan gemeenten en provincies en komen de burgers en bedrijven centraal te staan. Het Rijk kiest voor een meer selectieve inzet van rijksbeleid op slechts 14 nationale belangen. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 14 belangen hebben decentrale overheden beleidsruimte voor het faciliteren van ontwikkelingen.

In de SVIR is 'de ladder voor duurzame verstedelijking' geïntroduceerd. De ladder is ook als procesvereiste opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Omdat dit project geen stedelijke ontwikkeling behelst hoeft er niet te worden getoetst aan de ladder van duurzame verstedelijking. Er is namelijk slechts sprake van functiewijziging in bestaande bebouwing en daarom geen sprake van extra ruimtebeslag.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) stelt regels omtrent de 14 aangewezen nationale belangen zoals genoemd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR).

Conclusie nationaal beleid

De beoogde ontwikkeling raakt geen Rijksbelangen. Er is geen strijdigheid met de SVIR of het Barro.

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, meest recente wijziging is van 1 maart 2017. 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 bouwmogelijkheden 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 stedelijk 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 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 derhalve 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 mede gebruikt kan worden en er beperkt mogelijkheden zijn voor woningbouw’.

Een structuurvisie geeft andere overheden, maatschappelijke organisaties, burgers en bedrijven inzicht in de gedragslijnen 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 verandert. De percelen blijven bewoond en in gebruik als voor hobbymatig gebruik en (stille) opslag. 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. Dit plan ondersteunt deze facetten.

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 Rijp en Schermer werden gehanteerd.

Het plangebied heeft op de gemeentelijke archeologische verwachtingskaart "waarde D". Dat wil zeggen dat er in deze gebieden geldt dat bij bodemingrepen rekening moet worden gehouden met archeologie bij een omvang groter dan 5.000 m² en dieper dan 40 cm. Het grondvlak van de stulp heeft hierbinnen "waarde B". Dat wil zeggen dat er ter plaatse van de stulp geldt dat bij bodemingrepen rekening moet worden gehouden met archeologie bij een omvang groter dan 50 m² en dieper dan 35 cm.

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. Noordervaart 11 is hier een goed voorbeeld van.

Bij transformatie moet worden opgelet dat de grote landschappelijke schaal wordt versterkt in plaats van schaalverkleining (boerenerven opdelen in kavels) en verlies van identiteit. Dit plan geeft uitvoering aan het behoud van de heersende identiteit van het buitengebied.

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 geluidshinder is de Wet geluidshinder (Wgh) van kracht. Doel van deze wet is het terugdringen van hinder als gevolg van geluid en het voorkomen van een toename van geluidshinder 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.

wegverkeerslawai

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 geluidshinder. Met het voorliggend plan wordt toepassing gegeven aan een wijzigingsbevoegdheid uit het bestemmingplan “Landelijk Gebied 2014”. Hiermee wordt bewoning 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). Op basis van art. 76 lid 3 Wgh hoeft de geluidsbelasting van een aanwezige weg (waar geen wijzigingen optreden) op bestaande woningen niet getoetst te worden aan de grenswaarden. Hieronder valt het omzetten van een agrarisch bedrijfswoning naar een reguliere woning. Geluidsgevoelige ruimten komen niet dichterbij de weg dan in de huidige situatie. Tevens is er geen sprake van een toename van zelfstandige wooneenheden. Deze twee aspecten geven normaliter aanleiding tot het verrichten van akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawai.

In het geldende bestemmingsplan is de wijziging van een agrarisch naar wonen echter al mogelijk. De genoemde stolpboerderij is ook in gebruik als woning. Gezien deze omstandigheden wordt geconcludeerd dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat ten aanzien van het aspect geluid. De uitvoering van een akoestisch onderzoek is daarom niet direct noodzakelijk.

4.2 Hinder van bedrijven

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is ruimtelijke afstemming tussen bedrijfsactiviteiten, voorzieningen en gevoelige functies (woningen) noodzakelijk. Bij deze afstemming kan gebruik worden gemaakt van de richtafstanden uit de basiszoneringslijst van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' (2009). Een richtafstand kan worden beschouwd als de afstand waarbij onaanvaardbare milieuhinder als gevolg van bedrijfsactiviteiten redelijkerwijs kan worden uitgesloten.

In geval van een gemengd gebied kan worden gewerkt met een verkleinde richtafstand. Een gemengd gebied is een gebied met een sterke tot matige functiemenging. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen, behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied. Hier kan de verhoogde milieubelasting voor geluid de toepassing van kleinere richtafstanden rechtvaardigen.

Ter plaatse van de locatie mag het buitengebied redelijkerwijs worden aangemerkt als een 'gemengd buitengebied'. Dit vanwege het feit dat in directe omgeving meerdere (agrarische) bedrijfs- en woonfuncties naast elkaar bestaan. In dergelijke gevallen mag 'een stapje terug' worden gedaan. Een woonhuis is een milieugevoelige functie. Van belang is dat deze functie niet leidt tot onevenredige afbreuk van de bestaande bedrijvigheid in de nabijheid, in die zin dat naburige (agrarische) bedrijven er door in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt. Hierbij wordt rekening gehouden met de planologische mogelijkheden. De dichtstbijzijnde bedrijfsactiviteit bevindt zich op een agrarische perceel aangrenzend ten oosten van het plangebied. Op het perceel is een akkerbouwbedrijf gevestigd. Het bedrijf betreft een bedrijf uit milieucategorie 2, waarvoor een richtafstand van 15 meter geldt in gemengd gebied. Het bedrijf ligt op 75 meter afstand van de woning. Op het volgende perceel oostelijk daarvan (twee percelen verder) is een veehouderij gevestigd. Het bedrijf betreft een bedrijf uit milieucategorie 3.2, waarvoor een richtafstand van 50 meter geldt in gemengd gebied. Het bedrijf ligt op meer dan 100 meter. Aan de richtafstand wordt derhalve ruimschoots voldaan.

Voor veehouderijen met een milieuvergunning geldt daarnaast de Wet geurhinder en veehouderij. In deze wet zijn voor bepaalde typen dieren geurnormen opgenomen. Ten aanzien van dieren waarvoor geen geurnorm is vastgesteld, gelden vaste afstanden. Dit betreft een norm van 50 meter in het buitengebied. Voor melkveehouderijen gelden de vaste afstanden uit het Activiteitenbesluit. De grens van het bedrijfsperceel tot de grens van het plangebied bedraagt meer dan 100 meter. Aan de afstand wordt dan ook ruimschoots voldaan. Het bedrijf wordt dan ook niet in zijn ontwikkelingsmogelijkheden beperkt.

Vanuit de milieuzonering bestaan er dan ook geen belemmeringen voor de ontwikkeling.

4.3 Archeologie

Voor de bescherming van archeologische waarden is de Monumentenwet van toepassing. De bedoeling is dat, wanneer de bodem wordt verstoord, archeologische resten intact moeten blijven (in situ). Wanneer dit niet mogelijk is, worden archeologische resten opgegraven en elders bewaard (ex situ).

Voor de bescherming van de archeologische waarden zijn in het geldende bestemmingsplan de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2' en 'Waarde – Archeologie 4' opgenomen. De beleidsdoelstelling voor dit gebied is het uitvoeren van archeologisch vooronderzoek, bij projecten groter dan resp. 50 m² (cat.2) en 5.000 m² (cat. 4). Omdat slechts sprake is van een functiewijziging van de bestaande gebouwen, kan archeologisch onderzoek achterwege blijven. Vanuit dit aspect bestaan dus geen belemmeringen voor de uitvoering van het wijzigingsplan.

Cultuurhistorie

De rol van cultuurhistorie in de ruimtelijke ordening is de laatste jaren sterk toegenomen. Bij het opstellen van plannen moeten cultuurhistorische waarden tijdig in beeld worden gebracht. Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) stelt in dat verband specifieke eisen aan het opstellen van plannen. Waar mogelijk moeten cultuurhistorische waarden worden behouden of versterkt. Cultuurhistorie is daarmee veelal een sturend onderdeel geworden in de ruimtelijke ordening.

In het plangebied is sprake van een karakteristieke Stolpboerderij. De boerderij is van cultuurhistorische waarde. In het geldende bestemmingsplan is de boerderij beschermd doormiddel van de aanduiding 'karakteristiek'. In onderhavig plan is sprake van een functiewijziging van bestaande bebouwing, waar bij geen afbreuk wordt gedaan aan cultuurhistorische kenmerken.

Daarnaast ligt het plangebied in het waardevolle droogmakerij *De Schermer*. De cultuurhistorisch en landschappelijk waardevolle waarden zijn in het geldende bestemmingsplan beschermd met de dubbelbestemming 'waarde'. Hiermee wordt gewaarborgd dat er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de cultuurhistorische en landschappelijke waarden van het gebied bij nieuwe ontwikkelingen. Met onderhavig plan vindt hier geen afbreuk aan plaats. Er is namelijk sprake van een functiewijziging waarbij de bestaande waarden op zowel erfniveau als op structuurniveau behouden blijft.

4.4 Bodemsituatie

Voor het plan geldt als uitgangspunt dat de grond geschikt is voor de toekomstige functie. Verdachte plekken dienen te worden gesignaleerd vanuit een goede ruimtelijke ordening. Waar nodig moeten de saneringsmaatregelen worden aangegeven. Bij nieuwbouw waarborgt de Wet bodembescherming dat er geen risico's voor de volksgezondheid aanwezig zijn.

De ontwikkeling vindt plaats op een voormalig kleinschalig akkerbouwbedrijf. Het erf is reeds meer dan 100 jaar in handen van één en dezelfde familie. Het is niet aannemelijk dat deze gronden door het huidige gebruik verontreinigd zijn. Er is dus geen sprake van een verdachte locatie. Het uitvoeren van bodemonderzoek is daarom niet nodig.

Het plan behelst een functiewijziging waarbij het in gebruik blijft als erf. Het is niet aannemelijk dat als gevolg hiervan verontreinigingen zullen ontstaan. Ten behoeve van de voorgestane ontwikkeling is een bodemonderzoek volgens de Woningwet (waarbij sprake is van een ontwikkeling waarbij de grond geraakt wordt) geen verkennend bodemonderzoek nodig. Het aspect bodem heeft dan ook geen gevolgen voor het plan. Gezien het huidige functiegebruik van de gronden is hier ook geen aanleiding voor. Bodemonderzoek is op basis van de Woningwet daarom niet noodzakelijk.

4.5 Luchtkwaliteit

Een onderdeel van de Wet milieubeheer betreft luchtkwaliteit. De wet is bedoeld om de negatieve effecten op de volksgezondheid, als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging, aan te pakken.

Overschrijdingen van de grenswaarden voor luchtkwaliteit zijn veelal het gevolg van het aantal verkeersbewegingen in een gebied. Een ontwikkeling dat slechts in zeer beperkte mate bijdraagt aan luchtverontreiniging is op grond van het besluit 'niet in betekenende mate' (NIBM) vrijgesteld van toetsing aan de grenswaarden. Een plan komt hiervoor in aanmerking als het voor minder dan 3% van de grenswaarden voor NO₂ en PM₁₀ bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

Alleen bij een toename van enkele honderden verkeersbewegingen per dag wordt hier niet aan voldaan. De woonfunctie heeft een dergelijke toename niet tot gevolg. Aanvullend onderzoek naar het aspect luchtkwaliteit is dan ook niet noodzakelijk.

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.

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

In de ruimtelijke onderbouwing dient rekening te worden gehouden met het beleid en de wetgeving ten aanzien van de natuurbescherming. Hierin wordt onderscheid gemaakt tussen gebiedsbescherming en soortenbescherming.

Gebiedsbescherming

Met betrekking tot de gebiedsbescherming gaat het om de bescherming van gebieden die zijn aangewezen als onderdeel van de Natuur Netwerk Nederland (NNN) (voorheen Ecologische Hoofdstructuur) en/of om gebieden die zijn aangewezen als Natura 2000-gebied.

Het projectgebied ligt niet in een beschermd natuurgebied. Het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied betreft het Eilandspolder op circa 3,5 kilometer afstand. Dit gebied maakt ook deel uit van de NNN. Ten slotte is het plangebied geen onderdeel van het door de provincie aangewezen Weidevogelleefgebied.

Gezien de aard en de omvang van de voorgestelde ontwikkeling en de afstand van het plangebied tot beschermde gebieden, kan worden gesteld dat dit plan geen (significante) effecten op de natuurwaarden in de omgeving heeft.

Soortenbescherming

In de Wet natuurbescherming wordt een onderscheid gemaakt tussen soorten die worden beschermd in de Vogelrichtlijn, soorten die worden beschermd in de Habitatrichtlijn en daarnaast de overige soorten.

Aangezien het gaat om een bestaande situatie waarbij geen wijzigingen aan de bestaande bebouwing wordt aangebracht wordt er geen verstoring van beschermde soorten verwacht. Er is geen sprake van sloop van bebouwing, kappen van bomen en/of het dempen van sloten.

Er zijn geen belemmeringen vanuit de soortenbescherming voor het project.

4.8 Externe veiligheid

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's voor de omgeving bij gebruik, opslag en vervoer van gevaarlijke stoffen als vuurwerk, lpg en munitie over weg, water en spoor en door buisleidingen.

In het kader van het aspect externe veiligheid is de risicokaart van de provincie Noord-Holland geraadpleegd. De ontwikkeling voorziet niet in de komst van een risicovolle activiteit richting de omgeving. Daarnaast blijkt dat in of nabij het projectgebied geen risicovolle inrichtingen aanwezig zijn. Ook valt het projectgebied niet in het invloedsgebied van routes voor gevaarlijke stoffen of van buisleidingen. Het aspect externe veiligheid vormt voor dit plan dan ook geen beperkingen en aanvullend onderzoek kan achterwege blijven.

4.9 kabels en leidingen

Bij de uitvoering van ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening worden gehouden met de aanwezigheid van elektriciteit- en communicatiekabels en nutsleidingen in de grond. Hier gelden beperkingen voor ingrepen in de bodem. Daarnaast zijn zones, bijvoorbeeld rondom hoogspanningsverbindingen, straalpaden en radarsystemen van belang. Deze vragen vaak om het beperken van gevoelige functies of van de hoogte van bouwwerken. Voor ruimtelijke plannen zijn alleen de hoofdleidingen van belang. De kleinere, lokale leidingen worden bij de uitvoering door middel van een Klic-melding in kaart gebracht.

In of nabij het plangebied liggen geen kabels of leidingen die een planologische zone hebben.

4.10 Verkeer en parkeren

Het plan heeft geen verkeer aantrekkende werking. Het perceel wordt niet meer voor agrarische doeleinden gebruikt, waardoor het verkeer van en naar het perceel is afgenomen. De woning is al bewoond en blijft bewoond. 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.

5. Juridische 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 drie hoofdstukken. In hoofdstuk 1 staan de inleidende regels. Hoofdstuk 2 geeft een toelichting op de geldende bestemmingen (enkelbestemmingen) en hoofdstuk 3 geeft de overgangs- en slotregels weer.

Inleidende regels

In de inleidende regels worden de gebruikte begrippen beschreven (artikel 1).

Bestemmingsregels

'Agrarisch met waarden - Cultuurhistorie'

Artikel 2 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.

Met dit wijzigingsplan is het agrarisch bouwvlak wegbestemd. Dit betekent dat een grondgebonden agrarisch bedrijf op deze locatie niet langer mogelijk is.

'Wonen'

In artikel 3 is de bestemming 'Wonen' opgenomen. Deze bestemming geldt voor burgerwoningen. De hoofdbebouwing is binnen het bouwvlak geplaatst. De oppervlakte, hoogte en het volume zijn tevens gemaximeerd. De toegestane erfbouw is gelijkgesteld aan hetgeen huidig reeds aanwezig.

De bestemming bevat flexibiliteitsbepalingen teneinde de splitsing van een stulp mogelijk te maken. 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 kleine schuur, de grote schuur en de werkplaats, 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, hobbymatig gebruik en (stille) opslag, gesitueerd binnen de woonbestemming.

'Waarde – Archeologie 2' / 'Waarde – Archeologie 4' / 'Waarde – Cultuurhistorie'

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 2' opgenomen in artikel 4, een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4' opgenomen in artikel 5 en tot slot is binnen artikel 6 specifiek voorzien in de dubbelbestemming 'Waarde-Cultuurhistorie'. Deze laatste heeft betrekking op de stulp als bouwwerk. Het plangebied heeft op de gemeentelijke archeologische verwachtingskaart "waarde D". Dat wil zeggen dat er in deze gebieden geldt dat bij bodemingrepen rekening moet worden gehouden met archeologie bij een omvang groter dan 5.000m² en dieper dan 40cm. Het directe grondvlak onder de stulp heeft een zwaardere classificatie op de gemeentelijke archeologische verwachtingskaart, te weten "waarde B". Dat wil zeggen dat er in deze gebieden geldt dat bij bodemingrepen rekening moet worden gehouden met archeologie bij een omvang groter dan 50m² en dieper dan 35cm.

Overgangs- en slotregels

De verplichte overgangsregels voor bouwwerken en gebruik zijn conform het bepaalde in artikel 3.2.2. van het Bro opgenomen (artikel 7). Tenslotte bevat het plan een slotregel (artikel 8).

6. Uitvoerbaarheid

Wettelijk bestaat de verplichting om inzicht te geven in de uitvoerbaarheid van een plan. Hierbij wordt een onderscheid gemaakt in de maatschappelijke en de economische uitvoerbaarheid.

6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het wijzigingsplan doorloopt de procedure zoals vastgesteld in artikel 3.6 lid 1 sub a van de Wet Ruimtelijke ordening (Wro). Door het voeren van de genoemde procedure, met de daarbij horende zienswijzen-, c.q. beroepsprocedure, wordt de maatschappij betrokken bij het plan.

Ten behoeve van het overleg als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening wordt het wijzigingsplan bestemmingsplan toegezonden aan provincie Noord-Holland en het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier.

6.2 Economische uitvoerbaarheid

Het gaat hier niet om een wijzigingsplan dat een bouwplan mogelijk maakt. De grondexploitatieregeling uit de Wet ruimtelijke ordening is dan ook niet van toepassing.

De noodzakelijke kosten van de gemeente bestaan uit de gebruikelijke kosten voor de planbegeleiding en het voeren van de procedure. Deze kosten worden gedekt uit de legesopbrengsten.

Daarnaast wordt met de initiatiefnemers een planschadeovereenkomst afgesloten.

Bijlagen

Bijlage 1: Regels, Rho Leeuwarden d.d. 5 september 2018

Bijlage 2: Verbeelding, Rho Leeuwarden d.d. 5 september 2018