

Dorpsstraat 65 Markenbinnen

Wijzigingsplan

gemeente	Alkmaar
opdrachtgever	Fam. Van der Helm
IMRO-code	NL.IMRO.0361.WP00115-0305
versie	Vastgesteld
datum	30 juni 2020

Inhoudsopgave

1	Inleiding.....	4
1.1	Aanleiding en doel	4
1.2	Ligging plangebied.....	4
1.3	Geldend bestemmingsplan	5
1.4	Leeswijzer	6
2	Planbeschrijving	8
2.1	Huidige ruimtelijke en functionele structuur	8
2.2	Toekomstige situatie	9
3	Beleid	12
3.1	Inleiding.....	12
3.2	Rijksbeleid.....	12
3.2.1	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte en Besluit algemene regels ruimtelijke ordening	12
3.2.2	Besluit ruimtelijke ordening (Bro).....	12
3.2.3	Visie Erfgoed en Ruimte	13
3.2.4	Nationaal waterbeleid	13
3.3	Provinciaal en regionaal beleid	14
3.3.1	Omgevingsvisie Noord-Holland 2050 en Provinciale ruimtelijke verordening	14
3.3.2	Woonvisie regio Alkmaar 2013-2020	16
3.3.3	Regionaal Actie Programma regio Alkmaar.....	16
3.4	Gemeentelijk beleid	17
3.4.1	Omgevingsvisie Alkmaar 2040	17
3.4.2	Welstandsnota Alkmaar 2016	18
3.4.3	Nota Parkeernormen 2017 – 2027	18
3.5	Conclusie beleidskader	18
4	Milieu- en omgevingsaspecten	19
4.1	Algemeen	19
4.2	Water.....	19
4.3	Bodem	20
4.4	Archeologie	20
4.5	Cultuurhistorie	21
4.6	Natuur	21
4.7	Verkeer en parkeren	23
4.8	Geluid wegverkeer	24
4.9	Luchtkwaliteit.....	24
4.10	Externe veiligheid.....	25
4.11	Bedrijven en milieuzonering.....	25
4.12	Kabels en leidingen.....	26
4.13	Duurzaamheid	26
4.14	Vormvrije m.e.r.-beoordeling.....	27
4.15	Conclusie milieu- en omgevingsfactoren	28
5	Juridische planbeschrijving	29
5.1	Algemeen	29
5.2	Verbeelding	29
5.3	Planregels	29

6	Financiële uitvoerbaarheid.....	31
7	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	32
7.1	Participatie en vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro	32
7.2	Procedure wijzigingsplan	32

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

De aanleiding voor het opstellen van voorliggende wijzigingsplan is de beëindiging van de agrarische activiteiten op het perceel Dorpsstraat 65 te Markenbinnen. Het voornemen is om de voormalige agrarische bebouwing grotendeels te slopen en het agrarisch bouwvlak 'weg te bestemmen'. Als compensatie zal één woning worden gerealiseerd.

De voorgenomen ontwikkeling is in strijd met het ter plaatse geldende bestemmingsplan. Binnen de agrarische bestemming die ter plaatse geldt is echter een wijzigingsbevoegdheid opgenomen op basis waarvan de agrarische bestemming kan worden gewijzigd naar een woonbestemming waarmee kan worden toegestaan dat als compensatie van sloop van voormalige agrarische bedrijfsbebouwing, een nieuwe woning kan worden gerealiseerd.

Door toepassing van de wijzigingsbevoegdheid, kan de voorgenomen ontwikkeling planologisch worden mogelijk gemaakt. In de wijzigingsbevoegdheid is een aantal voorwaarden opgenomen. Aan deze voorwaarden moet zijn voldaan voordat de wijzigingsbevoegdheid kan worden toegepast. Daarnaast moet worden aangetoond dat het plan passend is binnen het geldend beleid, geen strijd is met wet- en regelgeving op het gebied van milieu- en omgevingsfactoren en dat het plan financieel uitvoerbaar is. Het onderhavige wijzigingsplan geeft hier invulling aan.

Het onderhavige wijzigingsplan bestaat uit een verbeelding, bijbehorende regels en de toelichting. Het wijzigingsplan gaat deel uit maken van het bestemmingsplan 'Kleine kernen' (het moederplan).

1.2 Ligging plangebied

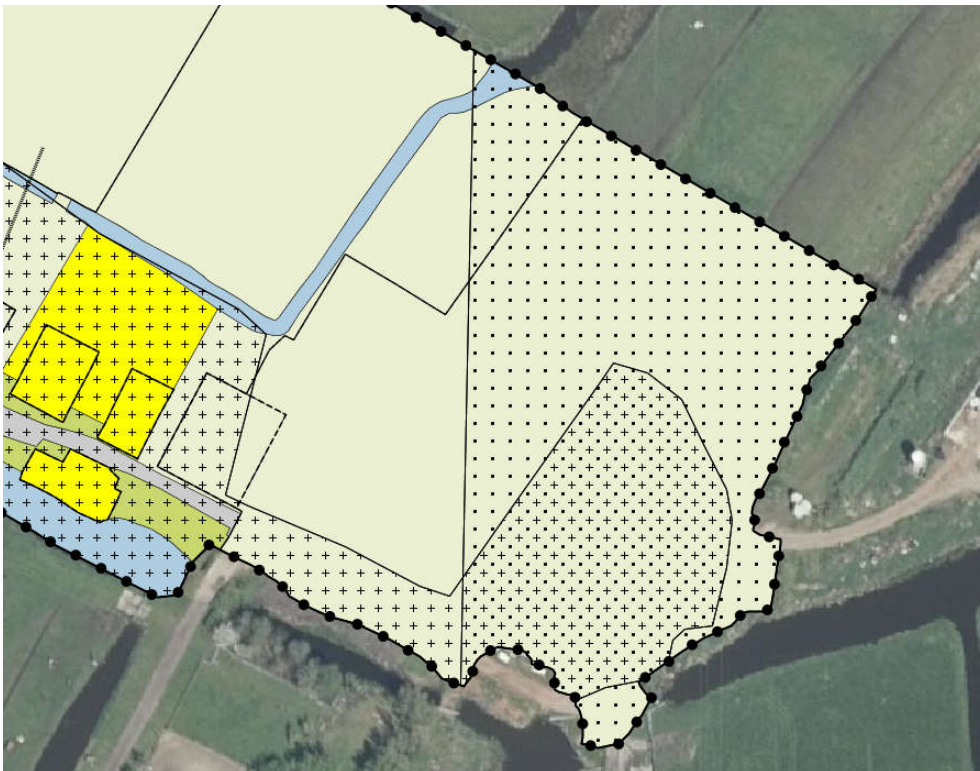
Het plangebied is gesitueerd aan de Dorpsstraat 65 te Markenbinnen. De locatie ligt aan het einde van de Dorpsstraat aan de zuidoostzijde van Markenbinnen. De begrenzing van het plangebied is gelijk aan het bouwvlak zoals dat in het bestemmingsplan Kleine kernen is opgenomen (zie paragraaf 1.3).



Afbeelding 1.1: luchtfoto met ligging plangebied (rood omlijnd)

1.3 Geldend bestemmingsplan

Voor het plangebied geldt het bestemmingsplan Kleine kernen, door de gemeenteraad van de voormalige gemeente Graft-De Rijk vastgesteld op 12 juli 2012. De gronden van het plangebied hebben in dit bestemmingsplan de bestemming 'Agrarisch' waarbinnen een bouwvlak van circa 9.000 m² groot is opgenomen. De grens van het plangebied komt overeen met het bouwvlak dat binnen de agrarische bestemming is opgenomen. Binnen de agrarische bestemming zijn grondgebonden agrarische bedrijven toegestaan.



Afbeelding 1.2: uitsnede bestemmingsplan 'Kleine kernen' (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl).

Voor een deel van het plangebied geldt de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie III' ten behoeve van de bescherming van mogelijk aanwezige archeologische waarden in de ondergrond.

Voor het oostelijk deel van het plangebied geldt de dubbelbestemming 'Leiding – Hoogspanningsverbinding'. Deze gronden zijn tevens bestemd voor bovengrondse hoogspanningsleidingen.

Zoals in paragraaf 1.1 is aangegeven is in de bestemming 'Agrarisch' een wijzigingsbevoegdheid opgenomen op basis waarvan de bestemming kan worden gewijzigd naar 'Wonen' ten behoeve van 2 woningen (de bestaande woning en een nieuwe woning).

Hierbij gelden op grond van artikel 3.7 sub f de volgende voorwaarden:

- a. de wijziging mag uitsluitend betrekking hebben op de voormalige agrarische bebouwing met bijbehorende erven;
- b. van het vorige lid kan worden afgeweken indien de ruimtelijke kwaliteit daarmee is gediend;
- c. de wijziging kan geen betrekking hebben op het hergebruik van kassen of serrestallen;
- d. de wijziging mag uitsluitend plaatsvinden bij een volledige beëindiging van de agrarische bedrijfsactiviteiten ter plekke;
- e. de wijziging alleen kan plaatsvinden, indien de voormalige agrarische bedrijfsgebouwen worden gesloopt, waarbij:
 1. ten minste 1.000 m² aan bedrijfsgebouwen moet worden gesloopt;
 2. dan wel ten minste 2.000 m² aan kassen moet worden gesloopt;
 3. dan wel een combinatie naar evenredigheid moet worden gesloopt;
- f. voordat de wijzigingsbevoegdheid wordt toegepast, de initiatiefnemer een erfinrichtingsplan overlegt aan burgemeester en wethouders;
- g. voor zover de betreffende gronden tevens zijn bestemd voor 'Waarde – Archeologie I', 'Waarde – Archeologie II' of 'Waarde – Archeologie III' een archeologisch onderzoek dient te zijn uitgevoerd, waaruit blijkt dat geen onevenredige schade aan archeologische waarden ontstaat;
- h. vóór toepassing van de wijzigingsbevoegdheid overleg met de oppervlaktewaterbeherende instantie dient te zijn gepleegd en het resultaat van dit overleg wordt betrokken bij het wijzigingsbesluit;
- i. voor het overige na toepassing van de wijziging de bestemmingsregels van de bestemming 'Wonen' van overeenkomstige toepassing zijn.

In aanvulling op bovenstaande voorwaarden geldt op grond van artikel 28 dat een besluit tot wijziging van de bestemming uitsluitend kan worden genomen, indien:

- a. er geen sprake is van een onevenredige aantasting van:
 - de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
 - het landschaps- en bebouwingsbeeld;
 - het uitzicht van woningen;
 - de verkeersveiligheid.
- b. voor zover van toepassing / noodzakelijk een beoordeling heeft plaatsgevonden aan de hand van een Natuurtoets en deze beoordeling is betrokken bij het wijzigingsbesluit;
- c. voor zover van toepassing / noodzakelijk uit akoestisch onderzoek is gebleken dat de geluidbelasting op de gevel(s) minder dan de voorkeursgrenswaarde bedraagt dan wel in overeenstemming is met een verkregen hogere grenswaarde.

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 van dit wijzigingsplan wordt een beschrijving van de huidige en toekomstige situatie van het plangebied gegeven. Vervolgens wordt in hoofdstuk 3 ingegaan op het vigerende beleid, waarbij het beleid op verschillende bestuursniveaus aan bod komt. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de verschillende milieu- en omgevingsaspecten, waarna in hoofdstuk 5 de juridi-

sche aspecten worden toegelicht. Vervolgens wordt in hoofdstuk 6 ingegaan op de uitvoerbaarheid en ten slotte worden in hoofdstuk 7 de maatschappelijke uitvoerbaarheid en de procedure uitgewerkt.

2 Planbeschrijving

2.1 Huidige ruimtelijke en functionele structuur

Het plangebied, Dorpsstraat 65 te Markenbinnen is gelegen in de Markerpolder. De Markerpolder is een veenpolder, ontstaan op een voormalige kreekkrug. Vanaf de 10^e of 11^e eeuw is dit gebied ontgonnen en in de loop der tijd bedijkt. Het gebied werd via veenstromen op natuurlijke wijze afgewaterd. De Stierop was een grotere veenstroom, vanaf hier werd de Markerpolder verkaveld. De loop van deze veenstroom is daarom bepalend geweest voor de verkavelingswijze van het landschap rondom Markenbinnen. Verkavelingssloten werden loodrecht op de Stierop en de kleinere veenstromen gegraven. Er is een strookvormig verkavelingspatroon ontstaan. Door ruilverkavelingen en schaalvergroting in de agrarische sector, is het verkavelingspatroon wat grootschaliger geworden, maar de oorspronkelijke structuur is nog altijd herkenbaar. Op de historische kaarten is vanaf het begin van de 19e eeuw het landschap als grasland weergegeven.

Nog altijd is de polder voornamelijk in gebruik als grasland. Karakteristiek aan dit gebied is de vlakke ligging en het zeer open karakter. Ten noorden van Markenbinnen ligt het voormalige Fort Markenbinnen. Het fort maakt onderdeel uit van de Stelling van Amsterdam, de verdedigingsring bestaande uit 46 forten en batterijen rondom de hoofdstad Amsterdam.

Markenbinnen is een lintdorp met enkele kleinschalige naoorlogse uitbreidingen. De bebouwing van Markenbinnen is ontstaan rondom de Dorpsstraat. De straat loopt van het meest noordwestelijke deel van het dorp richting het meest zuidoostelijke deel. De oudere bebouwing van Markenbinnen is te vinden langs deze straat. Door de organische groei van het dorp is langs deze straat een divers bebouwingsbeeld ontstaan. De variatie is te vinden in onder meer bebouwingstypen (boerderij, woning, etc) en bouwmassa's.

Haaks op de Dorpsstraat zijn enkele zijstraten en stegen aanwezig. Hieraan staan woningen, waarbij het in het noordelijke deel van het dorp gaat om naoorlogse bebouwing (tweede helft 20ste, eerste helft 21ste eeuw). Meer eenduidigheid in het bebouwingsbeeld is daarbij bijvoorbeeld te vinden aan de Bongerdstraat. De woningen hebben daar eenzelfde architectuur en het buurtje heeft een planmatige ruimtelijke structuur.

Groenstructuur

Het dorp heeft een groene uitstraling. Dit wordt enerzijds bepaald door de omgeving van de kern en anderzijds door de groen- en waterstructuur in de kern zelf. Markenbinnen is omgeven door veel groen en water. Aan de noordzijde ligt het Fort Marken-Binnen en de daar omheen liggende schootsvelden (weilanden). Ten westen ligt de Markervaart, met daaraan grenzende weilanden. Ten zuiden is het Markermeertje een beeldbepalende structuur.

In het dorp wordt de groenstructuur vooral bepaald door de aanwezige tuinen. Daarnaast is langs de Dorpsstraat sprake van hoog opgaand groen (bomen, struiken) die het groene karakter van het dorp versterken. Door de ligging van de Dorpsstraat aan het water, ter hoogte van het plangebied, wordt het groene beeld verder benadrukt.

Verkeersstructuur

Het dorp Markenbinnen is goed ontsloten voor autoverkeer. Dit heeft grotendeels te maken met de ligging aan de provinciale weg N246, die ten westen van het dorp ligt. De Dorpsstraat takt noordelijk in het dorp op deze weg aan. De Dorpsstraat is een relatief smalle straat en is te kennen als een erfontsluitingsweg voor de aanwonenden. Het plangebied ligt aan het eind van

deze straat. Voor het bedrijf van de initiatiefnemer is een eigen aansluiting op de N246 gerealiseerd, zodat het landbouw- en/of vrachtverkeer van en naar het bedrijf niet door de kern hoeft. Deze ontsluiting kan gebruikt worden als calamiteitenontsluiting voor het dorp. De ontsluiting loopt vanaf het bedrijf in zuidwestelijke richting naar de N246.

Het plangebied

De planlocatie is gelegen aan de rand van het dorp Markenbinnen. Op het perceel aan Dorpsstraat 65 is een stolp met aanbouw aanwezig en ten oosten daarvan de (voormalige) melkveehouderij met bijbehorende opstallen. De opstallen bestaan uit een grote koeienstal in het verlengde van de Dorpsstraat, met daarachter schuren, een silo en sleufsilos. Door de brede opzet van het erf en de sleufsilos, geeft het erf een rommelige indruk. Een deel van de sleufsilos is reeds verwijderd.

De stolp is identiteitsbepalend voor Noord-Holland. De stolp is niet monumentaal, maar de provincie streeft wel naar het behoud van stolpen. De overige gebouwen hebben geen cultuurhistorische waarde. De ruimte rondom de stallen en schuren is veelal grotendeels verhard ten behoeve van het bedrijfserf.



Afbeelding 2.1: Te behouden stolpwoning

2.2 Toekomstige situatie

Al sinds 2006 bestaan plannen voor herontwikkeling op deze locatie. Uiteindelijk is in 2017 een bestemmingsplanprocedure gevoerd voor toepassing van Ruimte voor Ruimte waarbij de compensatie voor de te slopen agrarische bebouwing bestond uit 5 woningen aan de overzijde van de Dorpsstraat. In verband met ingediende zienswijzen vanuit de directe omgeving is dit bestemmingsplan uiteindelijk niet vastgesteld door de gemeenteraad. Nadien is gezocht naar een nieuwe invulling van het perceel waarbij een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit optreedt en wat zou moeten kunnen rekenen op voldoende draagvlak in de omgeving. Het actuele plan is passend binnen de in het bestemmingsplan opgenomen wijzigingsbevoegdheid. Op basis van Ruimte voor Ruimte zal één nieuwe woning worden gerealiseerd als compensatie voor te slopen voormalige agrarische bebouwing. De bestemming van de stolp op het perceel, zal worden gewijzigd van agrarisch naar wonen. Het agrarisch bouwvlak wordt opgeheven. Een klein deel

van de voormalige agrarische opstallen blijft behouden en zal ondergeschikt bij de nieuwe woning in gebruik blijven ten behoeve van hobbyboeractiviteiten.

De beeldkwaliteit van het erf wordt bepaald door de samenhang tussen de bebouwing, de erfinrichting en de omgeving. Deze dienen met elkaar in overeenstemming te zijn. De nieuwe woning wordt als schuurvolume gerealiseerd. De 'schuurwoning' wordt zo gepositioneerd, dat deze met de bestaande stolp en het gedeelte van de te behouden schuur, tezamen het karakter behouden van een boerenerf. Conform de traditionele opbouw van het boerenerf staat de stolpboerderij vooraan op het perceel en een woning in de vorm van een agrarische bijgebouw meer naar achteren op het perceel. Deze onderlinge verbondenheid wordt ook versterkt door de positionering rondom een centraal erf. De stolp staat bij de entree van het erf, en blijft daardoor en door zijn forse volume, het hoofdelement van het erf.

Het erf wordt omlijst met een transparante bomenrij, waarbij er doorzichten zijn tussen de bomen door. Ook vanaf de inrit aan de Dorpsstraat, blijft er een doorzicht naar het open landschap bestaan. De gebouwen zijn compact geclusterd aan het erf. Een boomgaard kan het karakter van het boerenerf verder versterken. Het voorerf van de nieuwe woning wordt sober ingericht met een grasvlak en een of enkele grote bomen.



Afbeelding 3.2: Schetsontwerp herinrichting (bron: Studio Groenburg en B4o)

Om aan te sluiten bij het agrarische en landelijke karakter van het gebied, krijgt de nieuwe woning de uitstraling van agrarisch bebouwing. De woning wordt eigentijds (onder architectuur) vormgegeven, in de vorm van een schuurwoning met zadeldak. In het beeldkwaliteitsplan¹ zijn uitgangspunten voor de nieuwe schuurwoning opgenomen. Er wordt ingezet op een eigentijdse duurzame architectuur met de karakteristieken van landelijke bebouwing in het buitengebied.

Het verhardingsmateriaal van het erf zal bestaan uit klinkerbestrating, schelpen, grind of een andere halfverharding. Door de erfinrichting sober te houden, sluit de ontwikkeling aan bij het landelijke karakter. De bewoners zijn vrij in de keuze van de positie van de terrassen. Op beide

¹ Beeldkwaliteitsplan Ruimte voor Ruimte Dorpsstraat 65 Markenbinnen, Studio Groenburg & B4o, 31 januari 2020

kavels vindt parkeren plaats op eigen terrein met genoeg ruimte voor minimaal 3 auto's

Door tuinen en erven met opgaande beplanting, wordt het contrast met het open omliggende landschap versterkt. Langs de randen komen op bepaalde plekken nieuwe bomen, welke het beeld van een boerenerf versterkt. De nieuwe woonkavel draagt met de beplanting bij aan het groenbeeld. Rondom de bebouwing liggen ruime tuinen met veel ruimte voor bomen, heesters en hagen. De erfbeplanting zorgt niet alleen voor beschutting en aankleding van de percelen, maar heeft ook een natuurfunctie voor vogels, insecten en vleermuizen. Het voorerf voor de nieuwe woningen wordt sober ingericht, passend bij het karakter van een boerenerf. Hier kunnen enkele solitaire bomen geplaatst worden. Een eventuele erfafscheiding tussen de stulp en de schuurwoning bestaat uit een haag. Ook langs de voorgrens van het perceel wordt een haag geplant.

De vrijkomende strook land achter de woonkavels wordt ingericht als open weide / agrarisch land. Met het plan worden de groene en open kwaliteiten van het landschap versterkt en blijven lange zichtlijnen op de achterliggende polder gewaarborgd door het opheffen van het agrarische bouwvlak.

3 Beleid

3.1 Inleiding

Dit hoofdstuk geeft een overzicht van de inhoud van het ruimtelijk relevante beleid op provinciaal, regionaal en gemeentelijk schaalniveau. Dit beleid vormt het kader waarbinnen de nieuwe ontwikkeling plaats dienen te vinden.

3.2 Rijksbeleid

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

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

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

Betekenis voor het project

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

3.2.2 *Besluit ruimtelijke ordening (Bro)*

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

Artikel 3.1.6, lid 2 Bro luidt:

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

Betekenis voor het project

De ladder hoeft enkel doorlopen te worden als sprake is van een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'. Met onderhavig wijzigingsplan wordt één nieuwe woning op de locatie mogelijk gemaakt en wordt de bestemming van een agrarische bedrijfswoning gewijzigd naar Wonen. Uit jurisprudentie volgt dat bij woningbouw pas sprake is van een stedelijke ontwikkeling bij de bouw van meer dan 11 woningen².

² Uitspraak van de ABRS d.d. 18-12-2013 met kenmerk ECLI:NL:RVS:2015:2921

Artikel 3.1.6, lid 2 Bro geeft aan dat de toelichting bij een bestemmingsplan (of wijzigingsplan) dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voldoet aan de bepaalde voorwaarden. In de Handreiking 'Ladder voor duurzame verstedelijking' van het Ministerie van Infrastructuur en Milieu is met betrekking tot 'ruimte voor ruimte'-plannen aangegeven dat de meeste 'ruimte voor ruimte' regelingen geen extra stedelijke ontwikkeling mogelijk maken, maar bebouwing reduceren of verplaatsen. In de handreiking is letterlijk aangegeven dat de toepassing van de ladder dan niet nodig is. In het onderhavige geval is sprake van een force reductie in bebouwd oppervlak. Daarnaast heeft de gebruikswijziging van de voormalige agrarische bedrijfswoning geen belangrijke ruimtelijke gevolgen.

De in het plan voorziene ontwikkelingen worden niet aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, van het Bro. Artikel 3.1.6, lid 2 Bro is daarom niet van toepassing. De Ladder voor duurzame verstedelijking hoeft niet te worden doorlopen. In lijn met Ladder voor duurzame verstedelijking is sprake van een zorgvuldig ruimtegebruik.

3.2.3 *Visie Erfgoed en Ruimte*

De Visie Erfgoed en Ruimte 'Kiezen voor Karakter' is de vervanging voor de in 2009 verlopen 'Nota Belverdere', waarin een visie is gegeven op de wijze waarop met de cultuurhistorische kwaliteiten van gebieden en objecten in de toekomstige ruimtelijke ontwikkeling in Nederland kan worden omgegaan.

De Visie Erfgoed en Ruimte (VER) 'Kiezen voor Karakter', is gericht op het verbinden van de zorg voor het cultureel erfgoed met andere ruimtelijke ontwikkelingsopgaven op het gebied van onder meer economie, veiligheid en duurzaamheid. De visie zet overheden, initiatiefnemers, eigenaren, ontwikkelaars en ruimtelijk ontwerpers er toe aan om de waarde van het cultureel erfgoed in te zetten bij de ontwikkeling van gebieden. De Visie Erfgoed en Ruimte 'Kiezen voor Karakter' is aanvullend aan de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte, waarin het kabinet de unieke cultuurhistorische waarde van nationaal belang planologisch borgt. Daarnaast is in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) aangegeven dat in het bestemmingsplan (in dit geval wijzigingsplan) een beschrijving moet worden opgenomen van de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden.

Betekenis voor het project

In paragraaf 4.4 en 4.5 wordt nader ingegaan op de archeologische en cultuurhistorische waarden in het plangebied

3.2.4 *Nationaal waterbeleid*

Europese Kaderrichtlijn Water

Sinds december 2000 is de Europese Kaderrichtlijn Water van kracht. De belangrijkste doelstelling is het geven van een kader voor het beheer van oppervlaktewater en grondwater op basis van stroomgebieden en stroomgebiedsdistricten. De richtlijn wil het duurzaam gebruik van water bevorderen en de gevolgen van overstroming en droogte beperken. Daarnaast wil de richtlijn de aan water gebonden natuur beschermen en verbeteren met als uitgangspunt een goede ecologische toestand van het water.

De Commissie Waterbeheer 21^e eeuw heeft onderzocht welke maatregelen genomen kunnen worden om Nederland ook in de toekomst veilig en leefbaar te houden. De adviezen van de commissie staan in het rapport 'Waterbeleid voor de 21^e eeuw'. De belangrijkste aanbevelingen waren: anticiperen in plaats van reageren, meer ruimte naast techniek en 'vasthouden-bergen-afvoeren'.

Naar aanleiding van de aanbevelingen van de Commissie Waterbeheer 21^e eeuw, heeft het kabinet zijn standpunt bepaald in de nota 'Anders omgaan met water' (2000). Deze Nota benadrukt dat het antwoord op de problemen niet alleen ligt in technische oplossingen, maar vooral ook in het ruimte geven aan water (flexibel peilbeheer en ruimtelijke maatregelen in de vorm van calamiteitenberging, piekberging en voorraad-beheer, etc.). Daarnaast moet meer gebruik worden gemaakt van de mogelijkheid om water vast te houden. Als meer water vasthouden niet

zomaar gaat, moeten er voorzieningen worden aangelegd om tijdelijk water te bergen. Pas als deze twee mogelijkheden, vasthouden en bergen, zijn gebruikt mag het overtollige water worden afgevoerd.

Nota "Anders omgaan met water, Waterbeleid in de 21^e eeuw"

Met de nota Anders omgaan met water, Waterbeleid in de 21^e eeuw wil het Rijk een ander waterbeleid realiseren. Er moet geanticipeerd worden op een stijgende zeespiegel, een stijgende rivierafvoer, bodemdaling en een toename van de neerslag. Nieuwe ruimtelijke besluiten mogen de problematiek van veiligheid en wateroverlast niet ongemerkt vergroten. Bij nieuwe ruimtelijke besluiten moeten de gevolgen voor veiligheid en wateroverlast expliciet in beeld worden gebracht.

De nota geeft twee drietrapsstrategieën als uitgangspunten. Voor waterkwantiteit bestaat die uit vasthouden, bergen en afvoeren. Voor waterkwaliteit is het schoonhouden, scheiden en zuiveren. Deze strategieën vertalen zich voor het stedelijk gebied in aandachtspunten als: meer ruimte voor water, relatie tussen het stedelijk water en het water in het omliggende gebied, vergroting van het waterbergend vermogen met name in de stadsranden, verbetering van de waterkwaliteit, vergroting van de belevingswaarde van water, en kansen voor natuur en recreatie in en rondom stedelijk water.

Nationaal Waterplan

Op 10 december 2015 is het Nationaal Waterplan 2016 – 2021 vastgesteld. Het Nationaal Waterplan bevat de hoofdlijnen van het nationale waterbeleid voor de komende jaren en de daarbij behorende aspecten van het nationale ruimtelijke beleid. Op basis van de Waterwet is het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten tevens een structuurvisie. Het NWP is zelf bindend voor het Rijk. Het Rijk is in Nederland verantwoordelijk voor het hoofd-watersysteem. In het Nationaal Waterplan legt het Rijk onder meer de strategische doelen voor het waterbeheer vast. Rijkswaterstaat (RWS) neemt in het Beheer- en Ontwikkelplan voor de Rijkswateren (Bprw) de condities en maatregelen op voor het operationeel beheer om deze strategische doelen te bereiken. Het NWP is kader stellend voor het Bprw. Het kabinet vraagt andere overheden het NWP te vertalen in hun beleidsplannen.

In het Nationaal Waterplan 2016-2021 staan de volgende vijf ambities centraal:

- Nederland blijft de veiligste delta in de wereld;
- Nederlandse wateren zijn schoon en gezond en er is genoeg zoetwater;
- Nederland is klimaatbestendig en waterrobuust ingericht;
- Nederland is en blijft een gidsland voor watermanagement;
- Nederlanders leven waterbewust.

Betekenis voor het project

Onderdeel van het wijzigingsplan is de watertoets. In de watertoets is aangegeven wat de gevolgen van het plan zijn voor de waterhuishouding en op welke wijze water (regen-, afval- en oppervlaktewater) wordt ingepast in het plan. De watertoets is afgestemd met de betreffende waterbeheerder. In paragraaf 4.2 wordt hier nader op ingegaan.

3.3 Provinciaal en regionaal beleid

3.3.1 Omgevingsvisie Noord-Holland 2050 en Provinciale ruimtelijke verordening

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

Het beleid van de voormalige Structuurvisie Noord-Holland 2040 is, voor zover het een bindende werking moet hebben, neergelegd in de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV). Sinds de vaststelling van de PRV in 2010 is deze verschillende keren op onderdelen gewijzigd. De laatste wijziging van de PRV is 3 september 2019 vastgesteld. Momenteel ligt de ontwerp omgevingsverordening ter inzage.

Betekenis voor het project

Artikel 17 Voormalige agrarische bouwpercelen

In artikel 17 lid 2 van de PRV is bepaald dat een bestemmingsplan (of wijzigingsplan) kan voorzien in een functiewijziging van het agrarisch bouwperceel naar een woonfunctie voor maximaal twee burgerwoningen indien wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

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

Met betrekking tot de voorgenomen ontwikkeling geldt dat geen sprake is van een glastuinbouwconcentratiegebied en de woonfunctie leidt niet tot een beperking in de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van omringende agrarische bedrijven en woningen (zie paragraaf 4.5). Het bestemmingsvlak met de bestemming Wonen is groter dan 2.500 m², namelijk circa 3.500 m². Gelet op de grootte van het agrarisch bouwvlak dat wordt wegbestemd (ca. 9.000 m²) in combinatie met het feit dat het twee woonpercelen betreft en een substantieel deel een tuinbestemming krijgt zonder bouwmogelijkheden, is deze overschrijding ruimtelijk te verantwoorden. Hierbij is tevens van belang dat de provincie de te slopen bebouwing als storend heeft beoordeeld en de locatie conform het beeldkwaliteitsplan zorgvuldig landschappelijk wordt ingepast en een substantiële verbetering van de ruimtelijke kwaliteit ontstaat. Aan de voorwaarden uit lid e. en f. wordt voldaan.

Artikel 8a Meerlaagse veiligheid

Bestemmingsplannen en wijzigingsplannen dienen in de toelichting een beschrijving te bevatten van de wijze waarop in het plan rekening is gehouden met de risico's van en bij overstroming, en de maatregelen en voorzieningen die worden getroffen om deze risico's te voorkomen of te beperken. Provincie en waterbeheerders stellen overstromingsscenario's op aan de hand van berekeningen hoe en met welke snelheid een gebied overstroomt en wat de maximale waterdiepte wordt. Deze informatie is nodig voor calamiteitenplannen van waterbeheerders en rampenbestrijdingsplannen van gemeenten. Uit de provinciale Watervisie volgt dat het plangebied niet ligt in een aandachtsgebied met betrekking tot waterveiligheid. Op de Risicokaart is het plangebied niet aangewezen als locatie waar een grote, middelgrote of kleine kans bestaat op overstroming.

Artikel 15 Ruimtelijke kwaliteit

Ingevolge artikel 15 PRV moet worden voldaan aan de ruimtelijke kwaliteitseis bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in het landelijk gebied. In het opgestelde beeldkwaliteitsplan (zie paragraaf 2.2) is de ruimtelijke kwaliteitsverbetering en de landschappelijke inpassing onderbouwd.

Artikel 33: Energie en duurzaam bouwen

Artikel 33 van de PRV geeft aan dat bestemmingsplannen (en wijzigingsplannen) voor o.a. woningbouw dienen te beschrijven op welke wijze invulling wordt gegeven aan energiebesparing en inzet van duurzame energie. In artikel 4.13 wordt hier nader op ingegaan.

Er is geen strijd met de provinciale ruimtelijke verordening (en de ontwerp omgevingsverordening).

3.3.2 *Woonvisie regio Alkmaar 2013-2020*

Voor de regio Alkmaar is door de betreffende gemeenten een woonvisie vastgesteld. De regionale woonvisie legt kaders vast voor de lokale woonvisies van de gemeenten en geeft richting voor afspraken met marktpartijen. Deze woonvisie is de opvolger van de Regionale Woonvisie Noord-Kennemerland 2005-2015.

De woonvisie geeft aan dat er in de regio getalsmatig nog geen grote knelpunten zijn, maar op termijn kan er schaarste komen in de goedkope voorraad en krijgt de regio met vergrijzing te maken. Wel is er nu sprake van een beperkte doorstroming in zowel koop als huur. Naast een kwantitatieve balans is er een verdelingsvraagstuk. Om de markt zijn werk te laten doen en ook in de toekomst de aantallen woningen in balans te houden met de behoefte zal in de regio Alkmaar slimmer moeten worden omgegaan met de huidige voorraad, verstandig moeten worden toegevoegd en 'vinger aan de pols' moeten worden gehouden ten aanzien van de betaalbaarheid.

Betekenis voor het project

Het voorliggende plan past binnen de uitgangspunten van de regionale Woonvisie. Er wordt één woning toegevoegd op een aantrekkelijke locatie aan het einde van het bebouwingslint van Markenbinnen waar voormalige agrarische bebouwing wordt verwijderd.

3.3.3 *Regionaal Actie Programma regio Alkmaar*

Het Regionaal Actie Programma 2016 t/m 2020 (RAP) geeft de belangrijkste ambities en afspraken op het gebied van wonen weer in de regio Alkmaar inclusief acties over hoe hier te komen. Het RAP vloeit voort uit de Provinciale Woonvisie 2010 - 2020 en sluit aan op de Regionale Woonvisie, de Regionale Economische visie, regionale en provinciale ambities en sluit aan bij de kaders die de Provincie Noord-Holland heeft gesteld. De regionale afstemming over woningbouwprogrammering opgenomen in het RAP is ook gewenst ten behoeve van de nationale 'Ladder voor duurzame verstedelijking'.

De regio Alkmaar werkt in de geest van de Ladder voor duurzame verstedelijking. Hierdoor wordt prioriteit aan transformatie van bestaand vastgoed naar woningen gegeven. Ook wordt voorrang gegeven aan projecten die binnen het bestaand stedelijk gebied liggen. Hierdoor wordt onnodige aantasting van het buitengebied voorkomen en wordt bijgedragen aan versterking van de kernen.

De meest actuele bevolkingsprognose van de provincie Noord-Holland³ geeft aan dat de woningbehoefte in de regio Alkmaar tot 2025 circa 6.500 woningen betreft. In de periode 2025 – 2030 wordt nog een toename in de behoefte van circa 2.900 woningen verwacht.

In 2019 is een uitwerking opgesteld van de ambities en opgaven, programmering en woningbouwafspraken. Het doel van deze uitwerking is om de afspraken (inhoud en proces) voor de komende jaren in de regio Alkmaar verder te concretiseren. Belangrijke onderbouwing voor de afspraken zijn de uitkomsten van het uitgevoerde woningmarktonderzoek. In de uitwerking is de beschikbare plancapaciteit in beeld gebracht. Hieruit volgt dat op grond van de aanwezige harde plancapaciteit en de concrete zachte plancapaciteit (nog geen onherroepelijk bestemmingsplan maar wel een overeenkomst met de ontwikkelaar/investeerder) in de regio Alkmaar nog ruimte is voor het vaststellen van nieuwe plannen.

³ Bevolkingsprognose Noord-Holland 2019 – 2040, Provincie Noord-Holland, 2019

De regio Alkmaar staat voor een vitale en aantrekkelijke regionale woningmarkt voor eigen inwoners en als functioneel onderdeel van de Amsterdamse metropool, nu en in de toekomst. Daarbij werken we naar een balans tussen vraag en aanbod op de woningmarkt op de korte en lange termijn.

Om deze ambitie te realiseren zijn een vijftal opgaven benoemd:

1. Bouwtempo moet stevig omhoog om huidige druk op de markt het hoofd te bieden
2. Flexibiliteit creëren in planvoorraad
3. Inzet op diversiteit aan woonmilieus
4. Voorkomen van verdringing
5. Inspelen op lange termijn behoefte

De belangrijkste afspraken in de uitwerking van het RAP zijn:

1. zet in op een versnelling in realisatie van woningbouw;
2. zet in op een woningaanbod dat aansluit bij de vraag;
3. kies voor versterking van woningmarktsegmenten waar tekort van is;
4. zet in op een gezamenlijke aanpak voor de regionale behoefte;
5. continu toetsen aan de marktvraag en realiteit;
6. kies voor plannen die een ruimtelijke versterking van de regio betekenen;
7. werk vanuit de bedoeling van de ladder voor duurzame verstedelijking;
8. streef naar een duurzame voorraad in regio Alkmaar;
9. monitor zelf de ontwikkelingen in de nieuwbouw en bestaande voorraad.

Betekenis voor het project

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in de herontwikkeling van een perceel met voormalige agrarische bebouwing naar een woonperceel met agrarische gronden. Er is met het plan sprake van een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit in het buitengebied en er wordt invulling gegeven aan de aanwezige kwalitatieve en kwantitatieve woningbehoefte.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Omgevingsvisie Alkmaar 2040

De gemeenteraad van Alkmaar heeft op 5 oktober 2017 de Omgevingsvisie Alkmaar 2040 vastgesteld. De Omgevingsvisie Alkmaar 2040 is een strategisch beleidsdocument dat betrekking heeft op de fysieke leefomgeving van Alkmaar. De visie biedt een handvat om op hoofdlijnen sturing te geven aan de ontwikkeling van stad en land tot 2040. Sturing vindt plaats op omgevingskwaliteit, een begrip dat naast ruimtelijke kwaliteit ook de mate van leefbaarheid van een gebied en zaken als concurrentiekracht en milieukwaliteit meeneemt.

In de Omgevingsvisie is aangegeven dat de dorpen in het landelijk gebied allemaal beschikken over hun eigen kenmerken. Kleinschalige woonontwikkelingen binnen de dorpen kunnen de bestaande dorpsstructuur bekrachtigen. Het ontwikkelen van generieke woningbouwplannen zonder contextuele inpassing zijn niet het uitgangspunt. Als leidraad geldt het dorpsgeen ontwikkelen: de oorspronkelijke dorpsstructuur is leidend als ruimtelijk uitgangspunt voor nieuwe kleinschalige ontwikkelingen. De dorpen blijven compact, met uitzondering van Stompvoren, dat nog kan groeien door woningbouw in het westelijk deel als laatste afsluiting van het dorp. Het is belangrijk de gemeenschapszin en daarmee de vitaliteit in de dorpen te behouden. De toename van mobiliteit en de technologische vooruitgang maken het mogelijk in relatieve isolatie te kunnen beschikken over veel voorzieningen, zoals zorg of dagelijkse boodschappen. Het menselijke aspect van elkaar ontmoeten moet daar niet onder leiden en blijft centraal staan in de dorpen.

Betekenis voor het project

De voorgenomen ontwikkeling in aan het einde van het lint van Markenbinnen betreft een kleinschalige ontwikkeling dat leidt tot een versterking van de bestaande dorpsstructuur. Het plan is passend binnen de gemeentelijke Ontwikkelingsvisie.

3.4.2 Welstandsnota Alkmaar 2016

Ten behoeve van het behoud van de beeldkwaliteit (het uiterlijk van de bebouwde omgeving), voert de gemeente een welstandsbeleid (Welstandsnota Alkmaar 2016). Voor veranderingen aan het uiterlijk van de bestaande bebouwing gelden welstandscriteria. Nieuwe bouwwerken en ingrepen moeten passen bij de beeldbepalende kenmerken van de bebouwing in de buurt. Ook wordt gelet op de “passendheid” in de omgeving. Er zijn ook gebieden waar bijzonder op de omgeving wordt gelet en waar de gemeente zorgvuldig omgaat met beeldkwaliteit.

Betekenis voor het project

Het dorpslint van Markenbinnen valt onder een bijzonder welstandsgebied. De waarde van het lint is vooral gelegen in het afwisselende beeld van de gegroeide structuur met gevarieerde bebouwing. Uitgangspunt voor welstand is het behoud van het gegroeide en in beginsel kleinschalige karakter van de linten, waarin wijzigingen en nieuwbouw mogelijk zijn. De nadruk ligt op het zicht op de bouwwerken vanuit de openbare ruimte. Het bouwplan zal in het kader van de aanvraag om omgevingsvergunning voor bouwen worden getoetst aan deze criteria.

3.4.3 Nota Parkeernormen 2017 – 2027

De nota Parkeernormen 2017 – 2027 van de gemeente Alkmaar is een leidraad voor het beoordelen van de parkeeropgave van stedenbouwkundige visies en plannen voor (her-)ontwikkeling van de fysieke leefomgeving en is ook het kader dat invulling geeft aan het begrip “voldoende parkeer- of stallingsruimte” in bestaande en op ontwikkeling gerichte nieuwe bestemmingsplannen danwel wijzigingsplannen. Ten slotte is de nota ook het beoordelingskader voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen en/of wijzigen van de functie. De parkeeropgave wordt in al deze gevallen op basis van deze nota bepaald.

Betekenis voor het project

In paragraaf 4.7 wordt ingegaan op het aspect parkeren en wordt aangegeven hoe dit plan zich verhoudt tot de Nota Parkeernormen 2017 – 2027.

3.5 Conclusie beleidskader

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

4 Milieu- en omgevingsaspecten

4.1 Algemeen

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

4.2 Water

De watertoets is een verplicht onderdeel van een bestemmingsplan of wijzigingsplan. Het is verplicht in beeld te brengen wat de effecten van de voorgenomen activiteit op de waterhuishouding zijn. Het gaat hier zowel om de waterkwaliteit als waterkwantiteit. Het streven is er zoveel mogelijk op gericht om water (regen-, afval- en oppervlaktewater) op een goede manier in te passen in het ontwerp.

Het plangebied maakt onderdeel uit van het beheersgebied van het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK). HHNK heeft samen met haar partners haar waterbeleid op lange termijn (Deltavisie) en op middellange termijn (Waterprogramma 2016-2021) opgesteld. In het Waterprogramma 2016-2021 (voorheen waterbeheersplan) zijn de programma's en beheerstaken van het hoogheemraadschap opgenomen met de programmering en uitvoering van het waterbeheer. Het programma is nodig om het beheersgebied klimaatbestendig te maken, toegespitst op de thema's waterveiligheid, wateroverlast, watertekort, schoon en gezond water en crisisbeheersing. Door het veranderende klimaat wordt het waterbeheer steeds complexer. Alleen door slim samen te werken is integraal en doelmatig waterbeheer mogelijk. Bij de ontwikkeling van het Waterprogramma is hieraan invulling gegeven door middel van een partnerproces en de ontwikkeling van gezamenlijke bouwstenen.

Daarnaast beschikt het Hoogheemraadschap over een verordening: de Keur 2016. Hierin staan de geboden en verboden die betrekking hebben op watergangen en waterkeringen. Voor het uitvoeren van werkzaamheden kan een vergunning nodig zijn.

Betekenis voor het project

Het plangebied maakt onderdeel uit van het beheersgebied van het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK). Voor het plan is advies aangevraagd bij HHNK in het kader van de watertoets via www.dewatertoets.nl⁴. Er geldt een normale procedure. Vanwege de ligging nabij de een primaire waterloop, is door HHNK nader contact opgenomen. De resultaten zijn verwerkt in deze waterparagraaf.

Waterkwantiteit

Er geldt op grond van de regels van de Keur een compensatieplicht vanaf een toename aan verharding van 800 m². Die toename aan verharding heeft te maken met het versneld afvoeren van regenwater richting het watersysteem. In de huidige situatie is het plangebied voor een groot deel bebouwd en verhard. In de nieuwe situatie is sprake van een afname aan verhard en bebouwd oppervlak. Tevens is geen sprake van het dempen van water. Er voor de voorgenomen ontwikkeling geen sprake van noodzakelijke watercompensatie.

⁴ Wateradvies, HHNK, 21 november 2019

Ten zuiden van het perceel ligt een secundaire watergang en ten zuidoosten een primaire watergang. Onderhoud van deze waterloop dient mogelijk te blijven. Daarom dient langs deze waterlopen een onderhoudsstrook van ten minste vijf meter breed te worden gehandhaafd. HHNK is akkoord met de positie van de nieuwe woning ten opzichte van de nabijgelegen watergangen.

Waterkwaliteit en riolering

In het plan wordt een gescheiden riolering aangelegd, waarbij het hemelwater wordt afgekoppeld van de riolering. Dit komt overeen met de basisdoelstelling van het hoogheemraadschap om het hemelwater van nieuwe oppervlakken zoveel mogelijk te scheiden van het afvalwater.

Het hemelwater kan direct afgekoppeld worden naar de bestaande watergangen in de directe omgeving. Voor een lozing op het oppervlaktewater moet op grond van de Waterwet een vergunning worden aangevraagd of moet een melding worden gedaan. Met betrekking tot het afstromend hemelwater raadt HHNK aan om terughoudend om te gaan met uitlopende materialen zoals koper, lood en zink.

4.3 Bodem

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

Betekenis voor het project

Het Bodemloket geeft inzicht in maatregelen die de afgelopen jaren getroffen zijn om de bodemkwaliteit in kaart te brengen (bodemonderzoek) of te herstellen (bodemsanering). Tevens wordt weergegeven waar vroeger (verdachte) activiteiten hebben plaatsgevonden die mogelijk bodemverontreiniging hebben veroorzaakt en waar mogelijk bodemonderzoek moet worden uitgevoerd. De informatie van het Bodemloket geeft voor de locatie van de nieuw te bouwen bedrijfswoning geen aandachtspunten aan. Voor een deel van het plangebied is aangegeven dat deze voldoende onderzocht / gesaneerd is.

Na de sloop van de opstallen zal ten behoeve van de aan te vragen omgevingsvergunning voor bouwen een verkennend bodemonderzoek worden uitgevoerd. Gelet op de thans beschikbare informatie is er geen aanleiding om aan te nemen dat de resultaten een belemmering vormen voor de uitvoerbaarheid van het wijzigingsplan.

4.4 Archeologie

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

Betekenis voor het project

De gemeente Alkmaar beschikt over een archeologische verwachtingskaart (vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 26 september 2016). Deze kaart dient als beleidsinstrument bij het opstellen van bestemmingsplannen en de op de kaart aangegeven archeologische waarden dienen planologisch te worden verankerd. Op grond van de verwachtingskaart heeft een deel van het plangebied de dubbelbestemming Waarde – Archeologie III. Dat wil zeggen dat archeologisch onderzoek noodzakelijk is bij verstoringen over een oppervlak groter dan 500m² en dieper dan 40cm. Deze verstoringnorm wordt niet overschreden. Ter plaatse van de te bouwen woning geldt geen archeologische dubbelbestemming. Archeologisch onderzoek is om die reden niet noodzakelijk. Aanvullend kan worden opgemerkt dat de ondergrond hier reeds verstoord is door de aanwezige bedrijfsbebouwing.

De archeologische dubbelbestemming uit het bestemmingsplan 'Kleine kernen' is in dit wijzigingsplan overgenomen.

4.5 Cultuurhistorie

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

Betekenis voor het project

Op enige afstand ten noorden van Markenbinnen ligt het Fort Marken-Binnen langs de Markerwaard. Dit fort maakt deel uit van de Stelling van Amsterdam, de verdedigingsring rondom Amsterdam. De Stelling is een historisch monument voor Nederlands en staat op de lijst van UNESCO Werelderfgoed. Belangrijke kenmerken die beschermd moeten worden zijn onder meer de openheid rondom het fort en het behoud van de inundatievelden. Het plangebied ligt niet in deze inundatievelden, maar wel in het schootsveld van het fort. Door de ligging van de bebouwing van Markenbinnen is aan deze zijde van het fort geen sprake meer van een feitelijk open schootsveld. Door de sloop van de agrarische bebouwing wordt het schootsveld van het fort hier uitgebreid. De ontwikkeling draagt bij aan de beleving van de cultuurhistorische waarde van het fort.

De bestaande woning in het plangebied betreft een stolp. Stolpen zijn in Noord-Holland onderdeel van het cultuurhistorisch erfgoed. Herbestemming van stolpen kan bijdragen aan het behoud van stolpen. Met het onderhavige initiatief voor het gebruik van de stolp als burgerwoning wordt hier invulling aan gegeven.

De voorgenomen ontwikkeling draagt bij aan het behoud en de versterking van aanwezige cultuurhistorische waarden.

4.6 Natuur

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

Betekenis voor het project

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling is een quickscan natuur⁵ uitgevoerd. De quickscan is er op gericht om een eerste inzicht te krijgen in de mogelijke effecten op beschermde natuurwaarden in en om het projectgebied en de mogelijke vervolgstappen die moeten worden genomen met betrekking tot aanvullend veldonderzoek, nader effect-onderzoek en nadere procedures.

Gebiedsbescherming

Het plangebied ligt op één kilometer afstand van het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied Wormer- en Jisperveld & Kalverpolder. Gezien de afstand en de uit te voeren werkzaamheden worden op voorhand geen directe negatieve gevolgen verwacht van de plannen zoals licht, geluid of optische verstoring.

In verband met de stikstofemissie in zowel de gebruiksfase als de aanlegfase zijn berekeningen met het programma Aerius uitgevoerd⁶. De maximale projectbijdrage in de gebruiksfase en in de aanlegfase is 0,00 mol/ha/jaar op de meest dichtstbijzijnde stikstofgevoelige habitattypen. De stikstofdepositie die uitvoering van de plannen zal veroorzaken vormt een zodanig gering percentage van de kritische depositiewaarde van de ter plaatse voorkomende stikstofgevoelige habitattypen, dat er ecologisch gezien geen zichtbare of meetbare effecten zullen optreden en

⁵ Quickscan Natuur Dorpsstraat 65 te Markenbinnen, Van der Goes en Groot, 9 maart 2020

⁶ Stikstofberekening Dorpsstraat 65, Markenbinnen, DNS Planvorming BV, 5 maart 2020

er zeker geen sprake is van significante gevolgen waardoor de instandhoudingsdoelstellingen van de betrokken Natura 2000-gebieden in gevaar zouden kunnen komen.

Het plangebied maakt voor een klein deel onderdeel uit van het weidevogelleefgebied. De openheid van het plangebied wordt verbeterd, door de sloop van de grote stallen en het verwijderen van verhard oppervlak. Tevens verdwijnt het agrarisch bouwvlak. De voorgenomen ontwikkeling heeft een positief effect op het weidevogelleefgebied. Na uitvoering van het plan kunnen gronden worden toegevoegd aan het weidevogelleefgebied.

Gelet op een goede landschappelijke inpassing worden langs de randen van het nieuwe erf in aanvulling op de bestaande bomen, nieuwe bomen toegevoegd. Hiermee wordt het beeld van een boeren erf versterkt. Gelet op mogelijk negatieve effecten die bomen op het weidevogelleefgebied kunnen hebben in verband met roofvogels die hier gebruik van maken, is gekozen voor een beperkte toepassing van nieuwe bomen waardoor sprake is van een transparante groene omzoming. Hiermee is een goede balans gevonden tussen enerzijds een goede landschappelijke inpassing en anderzijds het zoveel mogelijk beperken van negatieve effecten op het weidevogelleefgebied. Gelet op het verdwijnen van het agrarisch bedrijf ontstaat per saldo een verbetering voor het weidevogelleefgebied.



Afbeelding 4.1: Weidevogelleefgebied (groen)

Het plangebied bevindt zich niet binnen de begrenzing van het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Externe werking is niet aan de orde. Deze gebieden liggen op ruime afstand van het plangebied. De bepalingen van de Provinciale Ruimtelijke Verordening worden niet overtreden en derhalve is geen vervolgpcedure noodzakelijk.

Soortenbescherming

Met betrekking tot soortenbescherming worden in de uitgevoerde quickscan natuur de volgende conclusies getrokken:

- Het onderzoeksgebied is in potentie geschikt voor beschermde soorten amfibieën, vogels, grondgebonden zoogdieren en vleermuizen;
- Gezien de uitgevoerde toetsing, kunnen van de amfibieën en grondgebonden zoogdieren alleen 'vrijgestelde' soorten aanwezig zijn. Voor deze aangetroffen of verwachte

‘vrijgestelde’ soorten hoeft geen ontheffing te worden aangevraagd als werkzaamheden worden verricht in het kader van ruimtelijke ontwikkeling en inrichting, zoals het besproken plan;

- In het plangebied kunnen broedvogels met niet-jaarrond beschermde nesten voorkomen. Voor de verwachte aanwezige broedvogels dienen werkzaamheden waarbij nesten vernield of verstoord kunnen worden, buiten het broedseizoen plaats te vinden. Een ontheffing is voor broedvogels dan niet nodig. Het broedseizoen loopt ruwweg van half maart tot half juli;
- In het plangebied kunnen jaarrond beschermde verblijfplaatsen van vogels voorkomen, namelijk van de kerkuil. Werkzaamheden mogen omwille van deze soort niet binnen het broedseizoen van deze soort plaatsvinden (grofweg maart-eind augustus) en de binnenruimte van de schuur waar de soort broedt dient niet zodanig veranderd te worden dat de uilen wezenlijk worden verstoord. Ook vóór en na deze periode moet voorkomen worden dat kerkuilen worden verstoord door geluid te beperken en tussen zonsondergang en zonsopgang geen activiteiten of werkzaamheden uit te voeren en (bouw)licht te laten branden. Ook mag de sloop van opstallen niet leiden tot openbreken van de schuur met nestkast en mogelijk Kerkuilen nest. Als wanddelen open komen en de schuur en het binnenklimaat daarvan sterk verandert, is mogelijk sprake van wezenlijke verstoring en is vervolgonderzoek naar kerkuilen noodzakelijk.
- Voor de mogelijk aanwezige foeragerende vleermuizen in het plangebied wordt geen negatief effect verwacht van de ingreep omdat het plangebied slechts een klein deel uitmaakt van een veel groter foerageergebied en in de naaste omgeving veel vergelijkbaar of beter biotoop aanwezig is. De vleermuizen kunnen derhalve gemakkelijk uitwijken.

De resultaten van de quickscan natuur en het onderzoek naar stikstofdepositie staan de uitvoerbaarheid van het wijzigingsplan niet in de weg.

4.7 Verkeer en parkeren

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient een wijzigingsplan inzicht te geven in de gevolgen van de ontwikkeling op het gebied van verkeer en parkeren.

Betekenis voor het project

Verkeer

Volgens de CROW-publicatie 381 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' wordt voor vrijstaande woningen op deze locatie een verkeersaantrekkende werking van circa 8 motorvoertuigen per dag per woning aangehouden. Het vrachtverkeer van en naar de melkveehouderij werd direct ontsloten via de eigen ontsluiting op de N246. Deze ontsluiting uitsluitend beschikbaar voor hulpdiensten bij calamiteiten. De bedrijfsbeëindiging leidt ook tot een afname van licht verkeer op de Dorpsstraat. Per saldo wordt als gevolg van de ontwikkeling geen toename van het verkeer verwacht op de smalle Dorpsstraat.

Parkeren

De gemeente hanteert voor het bepalen van de parkeerbehoefte de Parkeernormennota 2017 – 2027. Het plangebied valt in de categorie 'Overstad en Overig'. Voor woningen met een BVO > 125 m² geldt ter plaatse een parkeernorm van minimaal 1,7 en maximaal 2,0 parkeerplaatsen per woning. Voor zowel de bestaande als de nieuwe woning wordt meer dan voldoende ruimte opgenomen om parkeren op eigen terrein te faciliteren.

In de regels van dit wijzigingsplan is geborgd dat er conform de Parkeernormennota 2017 – 2027 voldoende parkeerplaatsen worden gerealiseerd.

4.8 Geluid wegverkeer

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

Betekenis voor het project

De locatie ligt niet binnen de wettelijke onderzoekzone van wegen. Op de Dorpsstraat geldt een maximum snelheid van 30km/h, het betreft een niet-gezoneerde weg. Het plangebied ligt daarnaast buiten de geluidzone van de N246. Op grond van de Wet geluidhinder is een akoestisch onderzoek niet noodzakelijk. Aangezien sprake is van een lage verkeersintensiteit en het plangebied aan het einde van de Dorpsstraat ligt, is ook in het kader van een goede ruimtelijke ordening geen noodzaak om akoestisch onderzoek uit te voeren.

4.9 Luchtkwaliteit

Op basis van wetgeving die bekend staat onder de naam 'Wet luchtkwaliteit' kunnen ruimtelijk-economische initiatieven worden uitgevoerd als aan één of meer voorwaarden wordt voldaan:

- grenswaarden niet worden overschreden;
- de luchtkwaliteit per saldo verbetert of tenminste gelijk blijft;
- het initiatief niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit;
- het initiatief is opgenomen in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

De Wet Luchtkwaliteit maakt onderscheid tussen kleine en grote ruimtelijke projecten. Onder kleine projecten worden projecten verstaan die de luchtkwaliteit 'niet in betekende mate' verslechteren. Deze projecten worden niet meer beoordeeld op luchtkwaliteit. Ze zijn namelijk zo klein dat ze geen wezenlijke invloed hebben op de luchtkwaliteit. Draagt een klein project niet of nauwelijks bij aan luchtverontreiniging, dan is er geen belemmering voor. Het ministerie VROM heeft de definitie van 'in betekende mate' vastgelegd in het Besluit NIBM. Projecten die de concentratie NO_x, SO₂ of fijn stof met meer dan 3% van de grenswaarde verhogen, dragen in betekende mate bij aan de luchtvervuiling.

Deze 3%-grens is voor een aantal categorieën projecten in de regeling NIBM omgezet in getalmatige 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.

Betekenis voor het project

De ontwikkeling van het plangebied bevat de realisatie van minder dan 1.500 woningen. Op basis van deze gegevens kan worden geconcludeerd dat onderzoek naar luchtkwaliteit voor de ontwikkeling die met het voorliggende wijzigingsplan mogelijk worden gemaakt niet nodig is en dat de ontwikkeling niet bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

Uit de informatie die beschikbaar is via de Monitoringstool NSL blijkt dat de jaargemiddelde concentraties fijn stof en stikstofdioxide in 2017, 2020 en 2025 langs wegen in de nabijheid van het plangebied onder de 35 µg/m³ liggen. Ter plaatse van het gehele plangebied zal dan ook worden voldaan aan de grenswaarden omdat de concentraties luchtverontreinigende stoffen afnemen naarmate een locatie verder van de weg ligt. Met betrekking tot luchtkwaliteit is in het plangebied sprake van een goed woon- en leefklimaat.

4.10 Externe veiligheid

Externe veiligheid heeft betrekking op de gevaren die mensen lopen als gevolg van aanwezigheid in de directe omgeving van een ongeval waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken. Er kan onderscheid worden gemaakt tussen:

- bedrijven waar gevaarlijke stoffen worden bewaard en/of bewerkt;
- transportroutes (wegen, waterwegen, spoorwegen) waarlangs gevaarlijke stoffen worden vervoerd;
- ondergrondse buisleidingen voor het transport van gevaarlijke stoffen.

De aan deze activiteiten verbonden risico's moeten tot een aanvaardbaar niveau beperkt blijven.

Het wettelijk kader voor risicobedrijven is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi). Voor LPG-tankstations geldt voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen tevens de circulaire effectafstanden externe veiligheid lpg-tankstations.

Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen, spoorwegen waterwegen is het wettelijk kader vastgelegd het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en de Regeling Basisnet. De normen voor ondergrondse buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen zijn vastgelegd in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb).

Betekenis voor het project

In het kader van het wijzigingsplan is het aspect externe veiligheid onderzocht. Een toets aan de risicokaart heeft uitgewezen dat in de nabijheid van de ontwikkeling zich geen risicovolle inrichtingen bevinden. In de omgeving van het plangebied zijn geen risicovolle inrichtingen aanwezig. Wel is sprake van transport van gevaarlijke stoffen over de N246 (op circa 380 meter van het plangebied) en er ligt een hoofdgastransportleiding ten zuiden van het dorp (op circa 350 meter van het plangebied). Het plangebied ligt buiten het invloedsgebied van zowel de transportroute als de buisleiding. Er zijn voor het plan dan geen belemmeringen aanwezig op het gebied van externe veiligheid.

4.11 Bedrijven en milieuzonering

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering. Onder milieuzonering verstaan we het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen en recreëren anderzijds. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit het aanhouden van een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Die onderlinge afstand moet groter zijn naarmate de milieubelastende functie het milieu sterker belast. Milieuzonering heeft twee doelen:

- woonfuncties nabij bestaande en opvolgende bedrijvigheid zijn alleen mogelijk als ter plaatse van de woningen een goed woon- en leefklimaat kan worden gerealiseerd
- bestaande bedrijven worden niet onevenredig geschaad in hun bedrijfsvoering.

Hoe gevoelig een gebied is voor milieubelastende activiteiten is mede afhankelijk van het omgevingstype.

Betekenis voor het project

Aan de Dorpsstraat 59 is een agrarisch bedrijf (veehouderij) planologisch mogelijk. Hier is een paardenhouderij gevestigd. Door de aanwezigheid van andere woningen in de directe omgeving, wordt het bedrijf niet beperkt als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling op Dorpsstraat 65. Op het terrein is een mestopslag aanwezig. Deze ligt op meer dan 100 meter van de te realiseren woning. Ter plaatse van de te realiseren woning is sprake van een goed woon- en leefklimaat.

Ook door de wijziging van de stulp naar een burgerwoning wordt het bedrijf niet beperkt in de bedrijfsvoering. Ter plaatse is namelijk al een (bedrijfs)woning aanwezig en er zijn woningen op korter afstand van het bedrijf aanwezig.

4.12 Kabels en leidingen

Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient bekeken te worden of planologisch relevante kabels en leidingen in of direct bij het plangebied zijn gelegen. Het is mogelijk dat er kabels en leidingen in plangebied aanwezig zijn die een beschermingszone vereisen dat in het wijzigingsplan geregeld moet worden.

Betekenis voor het project

Ten oosten van het plangebied is een hoogspanningsverbinding aanwezig. Het gaat om een bovengrondse 150 kV-verbinding. Op 50 meter vanaf de hartlijn van de hoogspanningsverbinding gelden beperkingen voor bebouwing, beplanting en dergelijke. Dit betreft de zakelijk rechtzone. De te realiseren woning is buiten deze zone gepland. De dubbelbestemming 'Leiding – Hoogspanningsverbinding' met bijbehorende regeling uit het bestemmingsplan "Kleine kernen" is in dit wijzigingsplan overgenomen.

4.13 Duurzaamheid

In de uitvoering van het wijzigingsplan zal aandacht worden besteed aan het aspect duurzaamheid. Duurzaam bouwen betreft een wijze van plannen, bestemmen, ontwerpen, bouwen, inrichten en beheren (inclusief slopen en hergebruik) van de te realiseren woningen.

Duurzaamheidsaspecten waar bij de bouw van de woningen aan moet worden gedacht zijn: energiehuishouding, materiaalgebruik, watergebruik, gezondheid, comfort, toekomstbestendigheid, etc.

De gemeente Alkmaar heeft het duurzaamheidsbeleid vastgesteld in haar Duurzaamheidsprogramma 2016 – 2020. Met als basis de doelstellingen die afgesproken zijn in de regio Alkmaar. Er wordt gewerkt naar een toename van het aandeel duurzame energie en een afname van het gebruik van fossiele energie. Ook in het coalitieakkoord van Alkmaar wordt er duidelijk gesproken over duurzaamheid. Zo wordt er ingezet op zonne-energie en de verduurzaming van woningen.

De gemeente hanteert de volgende uitgangspunten voor de nieuwbouw:

- gasloos bouwen
- energieneutraal bouwen / lokale opwekking duurzame energie
- circulair bouwen / wateradaptie
- duurzame mobiliteit

De toe te passen maatregelen voor een energiezuinige woning zijn grofweg onder te verdelen in drie stappen:

1. Duurzaam ontwerpen / duurzaam casco
2. Duurzame warmte-koude voorziening
3. Duurzame energieopwekking

Betekenis voor het project

De initiatiefnemers van het onderhavige bouwplan streven naar een energiezuinige woning. Er wordt niet aangesloten op het gasnet maar gebruik gemaakt van een warmtepomp. Daarnaast worden zonnepanelen op het dak geplaatst en wordt zo veel mogelijk gebruik gemaakt van duurzame materialen.

4.14 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

In Nederland is het verplicht om de effecten op het milieu volwaardig onderdeel te laten zijn van de voorbereiding en de besluitvorming over ruimtelijke plannen. Daarvoor is in de Wet milieubeheer de methodiek van de milieueffectrapportage (m.e.r.) opgenomen.

Uit het natuuronderzoek, zoals beschreven in paragraaf 4.5 blijkt dat de ontwikkeling naar verwachting geen invloed heeft op nabijgelegen Natura 2000-gebieden. De voorgenomen ontwikkeling is ook niet direct m.e.r. beoordelingsplichtig op basis van het onderdeel 'aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen'. Echter, omdat de voorgenomen ontwikkeling wel valt onder de noemer van een 'stedelijk ontwikkelingsproject', is een vormvrije m.e.r.-beoordeling verplicht. De vormvrije m.e.r.-beoordeling is in feite een beknopte opsomming van de beoordeling van de ontwikkeling op verschillende milieuaspecten.

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

Betekenis voor het project

De vormvrije m.e.r.-beoordeling is in de volgende tabel opgenomen.

Projectnaam	Dorpsstraat 65, Markenbinnen
Kenmerken van de projecten	
Omvang van het project (relatie met drempel D lijst)	D 11.2 Mogelijkheid tot stedelijk ontwikkelingsproject (drempelwaarde: ≥ 100 ha of ≥ 2000 woningen of bedrijfsvloeroppervlakte ≥ 200.000 m ²). Betreft de ontwikkeling van 1 woning.
Cumulatie met andere projecten	Geen
Gebruik natuurlijke hulpbronnen	Voor de bouw van de woning worden reguliere natuurlijke hulpbronnen gebruikt als bouw materiaal (beton, hout, grond).
Productie afvalstoffen	Enkel relevant tijdens de bouw
Verontreiniging en hinder	Aanleg: enkel tijdens de bouw. Toename van geluid, verkeer en luchtkwaliteit leidt niet tot relevante milieu-effecten.
Risico voor ongevallen	Nee
Plaats van de projecten	
Bestaande grondgebruik	Melkveehouderij
Rijkdom aan en kwaliteit en regeneratievermogen natuurlijke hulpbronnen van het gebied	Geen
Opnamevermogen milieu met aandacht voor wetlands, kustgebieden, berg- en bosgebieden, reservaten en natuurland, H/V richtlijngebieden, gebieden waar milieunormen worden overschreden, gebieden met hoge bevolkingdichtheid, landschappelijk historisch cultureel of archeologische gebieden van belang.	Geen significant negatieve effecten op Natura 2000 gebied of andere gevoelige gebieden.
Kenmerken van het potentiële effect	
Bereik van het effect (geografisch en grootte getroffen bevolking)	Lokaal
Grensoverschrijdend karakter	Nee
Orde van grootte en complexiteit effect	Nee
Waarschijnlijkheid effect	Geen
Duur, frequentie en omkeerbaarheid effect	Geen
CONCLUSIE	De bestemmingswijziging leidt niet tot relevante milieueffecten. Nadere analyse in een MER/m.e.r.-beoordeling is niet noodzakelijk.

4.15 Conclusie milieu- en omgevingsfactoren

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

5 Juridische planbeschrijving

5.1 Algemeen

In het kader van artikel 3.6 lid 1a van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is in het bestemmingsplan 'Kleine kernen' bepaald dat de bestemming ter plaatse van het plangebied kan worden gewijzigd naar Wonen en bij sloop van meer dan 1.000 m² aan agrarische bedrijfsgebouwen een tweede woning kan worden toegestaan. In het bestemmingsplan zijn voor toepassing van de wijzigingsbevoegdheid voorwaarden gegeven. Met het voorliggende wijzigingsplan wordt gebruik gemaakt van de in artikel 3 van het bestemmingsplan opgenomen wijzigingsbevoegdheid ten behoeve van het mogelijk maken van twee burgerwoningen.

Krachtens artikel 3.6, lid 3 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) maken de regels van dit wijzigingsplan deel uit van het bestemmingsplan. Dit wijzigingsplan moet dus worden gelezen in combinatie met het bestemmingsplan 'Kleine kernen'.

Het juridisch bindende deel van het wijzigingsplan bestaat uit de verbeelding en de planregels. De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van deze gronden, regels omtrent de toegelaten bebouwing en regelingen betreffende het gebruik van op te richten bouwwerken. De verbeelding heeft een ondersteunende rol voor toepassing van de regels alsmede de functie van visualisering van de bestemmingen. De verbeelding vormt samen met de regels het voor de burgers bindende deel van het wijzigingsplan. De toelichting heeft geen bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij de onderbouwing van het plan en voor de uitleg van bepaalde bestemmingen en regels. In dit hoofdstuk wordt inzicht gegeven in de wijze waarop de gewenste ruimtelijke en functionele ontwikkeling van het plangebied juridisch is vertaald.

5.2 Verbeelding

De verbeelding geeft de bestemmingen van de gronden aan. In de planregels staat per bestemming en aanduiding vastgelegd wat de beperkingen en mogelijkheden van de gronden met de bestemming, zoals aangegeven op de verbeelding, zijn.

5.3 Planregels

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

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

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

- Artikel 1: Begrippen

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

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

In dit wijzigingsplan komen de volgende bestemmingen voor:

- Artikel 2: Agrarisch

Het grootste deel van het plangebied behoudt de bestemming Agrarisch, echter zonder bouwvlak. Hiermee kan op deze gronden nog een agrarische functie worden uitgeoefend. Het oprichten van bebouwing buiten het bouwvlak is niet toegestaan.

- Artikel 3: Tuin

De voorzijde van de woonpercelen heeft de bestemming Tuin. Met uitzondering van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet binnen deze bestemming worden gebouwd.

- Artikel 4: Wonen

De bestemming Wonen is opgenomen voor de bestaande stolp met erf en de locatie waar de nieuwe woning met erf en bijgebouwen is voorzien. De bestemming is gelijk aan het bestemmingsplan Kleine Kernen waarbij een aanvullende bouw- en gebruiksbepaling is opgenomen voor de te behouden schuren en de maximale goot- en bouwhoogte van de te realiseren woning.

- Artikel 5: Leiding - Hoogspanningsverbinding (dubbelbestemming)

Aan de oostzijde door het plangebied loopt een hoogspanningsleiding (bovengronds). Rond deze leiding is een zone van 50 meter (zakelijk rechtzone) bestemd met de dubbelbestemming Leiding - Hoogspanningsverbinding. De regels zijn gelijk aan de bestemming in het bestemmingsplan Kleine Kernen.

- Artikel 6: Waarde – Archeologie III (dubbelbestemming)

De bestemming 'Waarde – Archeologie III' bevat een regeling waarbij ontwikkelingen van een bepaalde omvang en diepte niet zonder onderzoek mogen plaatsvinden. De regels zijn gelijk aan de bestemming in het bestemmingsplan Kleine Kernen.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

- Artikel 7: Overige regels

In de overige regels is geborgd dat voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid voor motorvoertuigen, waarbij moet worden voldaan aan het geldende parkeernormen beleid en wordt een mogelijkheid gegeven om af te wijken middels een financiële bijdrage in het parkeerfonds..

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

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

- Artikel 8: Overgangsregels

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

- Artikel 9: Slotregel

Dit artikel geeft de naam van het wijzigingsplan aan.

6 Financiële uitvoerbaarheid

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

In artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is voorgeschreven dat de gemeenteraad een exploitatieplan vaststelt voor de gronden waarop een bouwplan is voorgenomen. In artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is de definitie van bouwplan gegeven, waarbij de bouw van één of meerdere woningen als bouwplan wordt gedefinieerd. Met het tweede lid van artikel 6.12 Wro kan worden afgeweken van de plicht een exploitatieplan vast te stellen, mits het verhaal van kosten anderszins is verzekerd.

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

7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.1 Participatie en vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro

Op 25 maart 2020 is een informatiebijeenkomst georganiseerd voor omwonenden. Circa 15 omwonenden hebben de bijeenkomst bezocht. Het plan is door de aanwezigen positief ontvangen. In persoonlijke gesprekken zijn de vragen van bewoners toegelicht. Er is door verschillende omwonenden aandacht gevraagd voor het bouwverkeer waarbij, overeenkomstig het plan, is voorgesteld om dit via de directe aansluiting op de N246 te laten plaatsvinden.

Overeenkomstig het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.1) is bij de voorbereiding van het wijzigingsplan vooroverleg gevoerd met de besturen van de instanties die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan betrokken zijn.

Door de provincie Noord-Holland en de Veiligheidsregio is inhoudelijk gereageerd op het wijzigingsplan. De reacties zijn in de bijlage 'Ontvangen vooroverlegreacties bestemmingsplan Dorpsstraat 65 Markenbinnen' samengevat en van reactie voorzien.

Door Rijkswaterstaat, de Omgevingsdienst Noord-Holland Noord, Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier, gemeente Heerhugowaard, gemeente Langedijk, gemeente Beemster en gemeente Wormerland is aangegeven dat er geen opmerkingen zijn op het wijzigingsplan.

7.2 Procedure wijzigingsplan

Het ontwerp wijzigingsplan is op grond van artikel 3.9a van de Wet ruimtelijke ordening vanaf 7 mei 2020 gedurende 6 weken ter inzage gelegd, waarbij door een ieder zienswijzen bij het college van burgemeester en wethouders konden worden ingediend. Er zijn geen zienswijzen ontvangen.