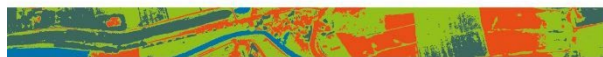


Wijzigingsplan Zuidervaart 147 Zuidschermer



adviesbureau voor ruimtelijke ontwikkeling

Hunzedal 43
9531 GB BORGER

06 - 205 86 302
info@roadvies.nl

www.roadvies.nl

KVK 574 12 820
BTW NL001 4619 80 B12

7 december 2022

NL.IMRO.0361.WP00122-0305

Status: vastgesteld

TOELICHTING



Overzichtskaart (bron: Perceelloep.nl)

Inhoud

Inhoudsopgave

TOELICHTING	2
1 ALGEMEEN	5
1.1 Inleiding.....	5
1.2 Ligging en begrenzing van het plan	5
1.3 Huidige en gewenste planologische situatie	5
1.4 Leeswijzer	7
2 BELEIDSKADER.....	8
2.1 Rijksbeleid.....	8
2.2 Provinciaal beleid	9
2.3 Gemeentelijk beleid.....	11
3 OMGEVINGSASPECTEN EN OVERIGE ASPECTEN	15
3.1 Archeologie	15
3.2 Water	15
3.3 Ecologie	15
3.4 Bedrijven en milieuzonering	17
3.6 Geluid.....	20
3.7 Luchtkwaliteit.....	20
3.8 Bodem.....	20
3.9 Externe veiligheid	21
3.10 Verkeer en parkeren	22
4 JURIDISCHE PLANOPZET	22
4.1 Algemeen.....	23
4.2 De regels.....	23
4.3 Beschrijvingen van de bestemmingen	23
4.4 Toelichting op de dubbelbestemmingen	24
5 UITVOERBAARHEID VAN HET PLAN.....	25
5.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	25
5.2 Economische uitvoerbaarheid	25
Bijlage 1 Nieuwe indeling stolpwooning.....	26
Bijlage 2 Woningvormingsvergunning	28
Bijlage 3 Situatie met parkeerplaatsen	29
Bijlage 4 Verkennend bodemonderzoek Landview	31
Bijlage 5 Asbestonderzoek Bodem Belang B.V.	32
R E G E L S.....	33
Hoofdstuk 1 Inleidende regels.....	34
Artikel 1 Begrippen	34
Artikel 2 Wijze van meten	34
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels.....	35
Artikel 3 Agrarisch met waarden - Cultuurhistorie.....	35
Artikel 4 Tuin.....	35
Artikel 5 Water	35
Artikel 6 Wonen.....	35
Artikel 7 Waarde – Archeologie-2	35

Artikel 8 Waarde - Archeologie-4	35
Hoofdstuk 3 Overgangs- en slotregels	36
Artikel 9 Overgangsrecht	36
Artikel 10 Slotregel	36

1 ALGEMEEN

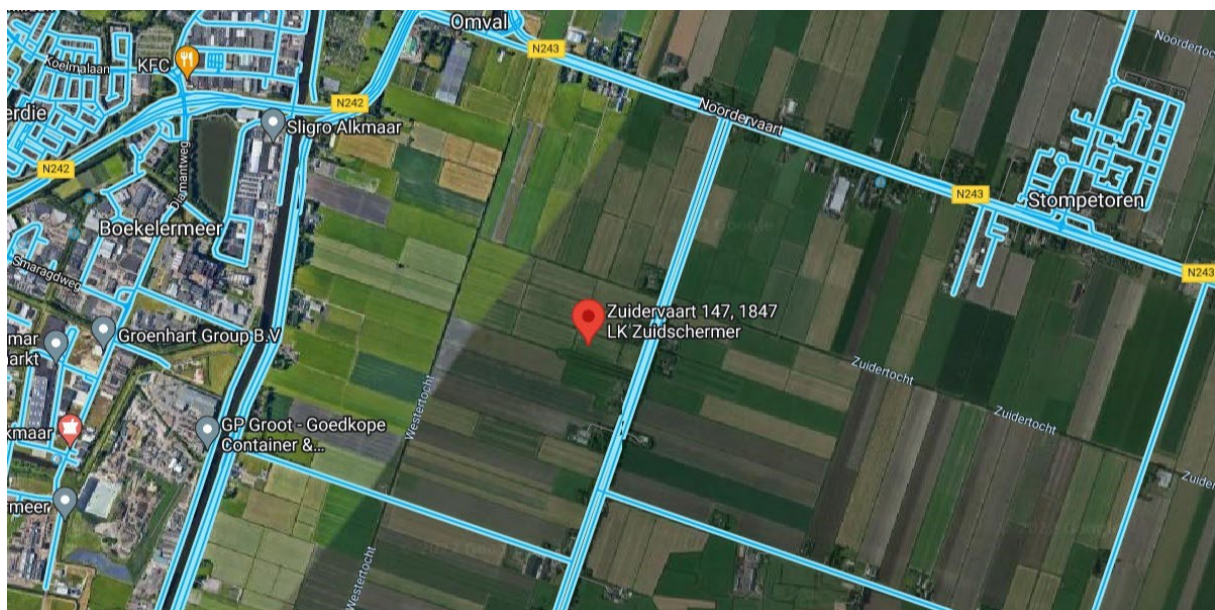
1.1 Inleiding

Op het perceel aan de Zuidervaart 147 te Zuidschermmer (gemeente Alkmaar), kadastraal bekend gemeente Schermer sectie O nummer 956, is in 2015 een stolpwooning gebouwd.

Initiatiefnemer is voornemens om de de stolpwooning te splitsen in een drietal woningen. Voordat de splitsing kan worden uitgevoerd is een wijziging van de bestemming nodig, van “Agrarisch met waarden-cultuurhistorie” naar “Wonen”. Onderhavig wijzigingsplan voorziet hierin.

1.2 Ligging en begrenzing van het plan

Het plangebied ligt in het buitengebied van Alkmaar aan de Zuidervaart. Het ligt midden in een landbouw/akkerbouwgebied ten oosten van Alkmaar.



Figuur 1: ligging plangebied (bron google earth)

Het perceel sluit aan de zuidkant direct aan op de Zuidervaart en wordt verder omringd door agrarische gronden. Op een afstand van ongeveer 120 meter, ten noorden van het plangebied, bevindt zich een agrarisch bedrijf, evenals aan de overzijde van de Zuidervaart waar 2 agrarische bedrijven aanwezig zijn. Op een afstand van ongeveer 200 meter zuidelijk van het plangebied is een woning aanwezig.

1.3 Huidige en gewenste planologische situatie

1.3.1 Huidige planologische situatie

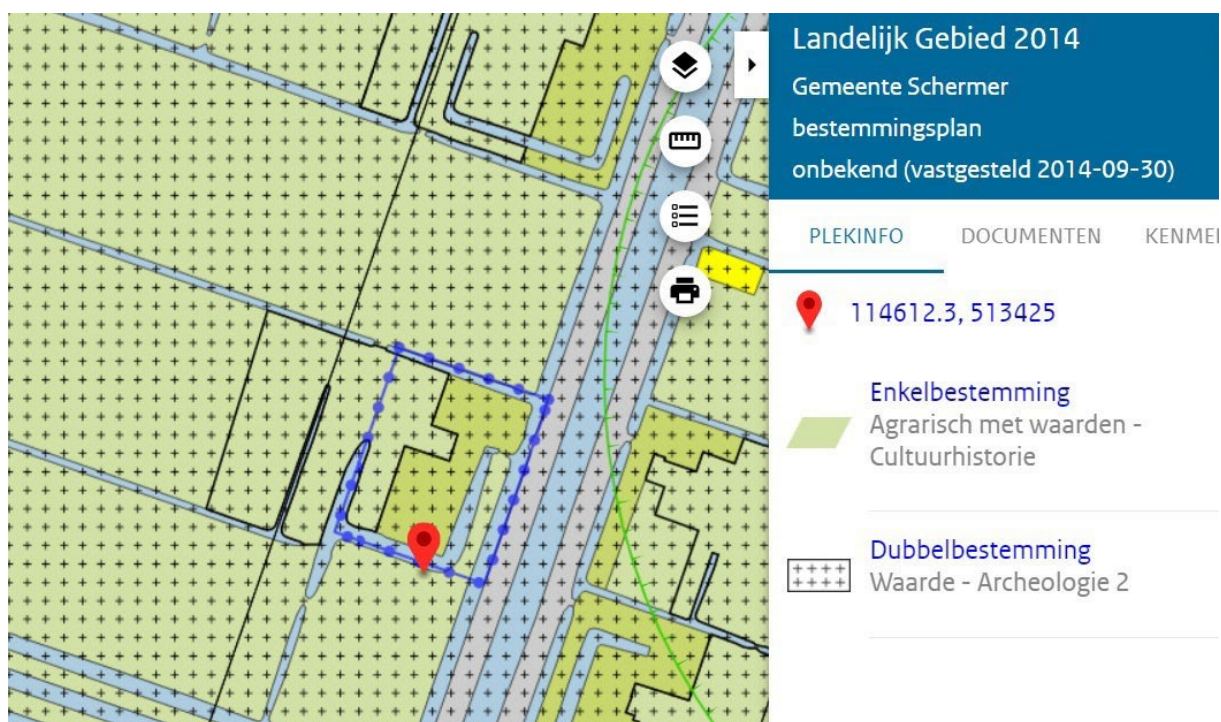
Bij besluit van 23 mei 2016 heeft het college van burgemeester en wethouders van Alkmaar een vergunning verleend voor het (her)bouwen van de op het perceel aanwezige boerderij. Sindsdien functioneert de herbouwde stolpwooning als burgerwoning en dus niet meer als agrarische bedrijfswoning. De functie als burgerwoning is nadien niet planologisch vastgelegd.

Het perceel heeft volgens het bestemmingsplan 'Landelijk gebied 2014' daarom nog de bestemming 'Agrarisch met waarden-Cultuurhistorie'. Binnen deze bestemming zijn in beginsel (burger)woningen niet toegestaan, alleen agrarische bedrijfswoningen.

In artikel 4.7 van het bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de bestemming te wijzigen naar o.a. 'Wonen en Tuin'. Om van deze wijzigingsbevoegdheid gebruik te kunnen maken gelden de volgende voorwaarden:

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

Behalve de bestemming "Agrarisch met waarden-cultuurhistorie" geldt eveneens de dubbelbestemming "Waarde-Archeologie 2" (artikel 23). Deze bestemming heeft de bescherming en veiligstelling van de archeologische waarden tot doel.



Figuur 2: verbeelding geldend bestemmingsplan thv het plangebied

1.3.2 Nieuwe situatie

Initiatiefnemer is voornemens de huidige bestemming te wijzigen in Wonen en Tuin, met toepassing van genoemd artikel 4.7 van het geldende bestemmingsplan Landelijk Gebied 2014. Nadat de

wijziging van de bestemming onherroepelijk is geworden zal de woning worden gesplitst in 3 eenheden. De gemeente Alkmaar heeft op 8 april 2022 de hiervoor benodigde woningvormingsvergunning verleend. In **bijlage 1** is de nieuwe indeling van de stolpwoning weergegeven. In de nieuwe situatie blijven zowel het bebouwde oppervlak, de inhoud als de uiterlijke verschijningsvorm hetzelfde als in de huidige situatie.

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 1 is een inleiding gegeven en komen de ligging en begrenzing van het plan aan de orde. Het beleid wordt in hoofdstuk 2 beschreven. De omgevingsaspecten en overige aspecten zijn opgenomen in hoofdstuk 3. Hoofdstuk 4 betreft de juridische aspecten en hoofdstuk 5 sluit af met de uitvoerbaarheid van het plan.

2 BELEIDSKADER

2.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Rijksoverheid wil dat de belangrijkste economische regio's, woongebieden en werkgebieden goed bereikbaar en leefbaar zijn. Deze doelen staan in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR).

Doelen Rijksoverheid voor ruimte en mobiliteit

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) beschrijft het kabinet 3 doelen voor ruimte en mobiliteit voor de periode tot 2028:

- verbetering concurrentiekracht;
- verbetering bereikbaarheid;
- verbetering leefomgeving, milieu en water.

De 'ladder voor duurzame verstedelijking' is in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geïntroduceerd en vastgelegd als procesvereiste in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het Bro bepaalt dat voor onder andere bestemmingsplannen de treden van de ladder moet worden doorlopen.

Op basis van de jurisprudentie kan er vanuit worden gegaan dat bij de bouw van meer dan 12 woningen sprake is van het doorlopen van de Ladder voor duurzame verstedelijking. In dit geval gaat het om splitsen van de bestaande woningen in 3 eenheden. "De Ladder" hoeft daarom niet te worden doorlopen.

Besluit Algemene Regels Ruimtelijke Ordening

Het Besluit Algemene Regels Ruimtelijke Ordening (BARRO) is op 30 december 2011 in werking getreden. Het BARRO stelt regels omtrent de 13 aangewezen nationale belangen, zoals genoemd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. Deze 13 nationale belangen zijn:

1. Rijksvaarwegen
2. Mainportontwikkeling Rotterdam
3. Kustfundament
4. Grote rivieren
5. Waddenzee en waddengebied
6. Defensie
7. Hoofdwegen en hoofdspoorwegen
8. Elektriciteitsvoorziening
9. Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen
10. Ecologische hoofdstructuur
11. Primaire waterkeringen buiten het kustfundament
12. IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte)
13. Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde

De ontwikkeling die in dit wijzigingsplan mogelijk wordt gemaakt raakt geen van de bovengenoemde belangen. De ontwikkeling is dan ook niet in strijd met het SVIR en met het BARRO. ***Nationale Omgevingsvisie (NOVI)***

In 2023 zal de nieuwe Omgevingswet naar verwachting in werking treden. De Omgevingswet bundelt alle huidige wetten over de leefomgeving. Daarbij hoort ook één rijks visie op de leefomgeving: de Nationale Omgevingsvisie (NOVI). Op 20 juni 2019 is het Ontwerp voor de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) verschenen. De NOVI is de langetermijnvisie voor een duurzame fysieke leefomgeving.

Wijzigingsplan Zuidervaart 147 Zuidschermmer

In Nederland wonen we met ruim 17 miljoen mensen op een kleine oppervlakte. We willen graag dat ons land over 30 jaar nog steeds prettig, veilig en gezond is om in te wonen, werken en leven. Daarom is het belangrijk om nu al na te denken hoe we op een goede manier plaats geven aan woningbouw, energietransitie, bereikbaarheid, klimaatverandering en circulaire economie. Deze maatschappelijke opgaven zijn groot en vaak met elkaar verweven. Ze vragen om goede keuzes. Hoe we die keuzes maken bepaalt hoe Nederland er in toekomst uit ziet. In de NOVI zijn deze maatschappelijke opgaven samengevat in 4 prioriteiten:

- ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie
- duurzaam economisch groeipotentieel
- sterke en gezonde steden en regio's
- toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Planspecifiek

De wijziging van de agrarische bestemming naar de woonbestemming, waarbij het bouwvlak niet wordt uitgebreid, is niet in strijd met het rijksbeleid.

2.2 Provinciaal beleid

Provinciaal geldt de Omgevingsvisie NH 2050 Balans tussen economische groei en leefbaarheid, de Omgevingsverordening NH 2020 en het Bijzonder Landschap en de Kernkwaliteiten Bijzonder Provinciaal Landschap.

Omgevingsvisie NH 2050

Op 19 november 2018 hebben de Provinciale Staten van Noord-Holland de Omgevingsvisie NH2050 vastgesteld. Hierin staat de visie op de fysieke leefomgeving beschreven. In de "Omgevingsverordening NH 2020" staan de regels waaraan ruimtelijke plannen in Noord-Holland moeten voldoen. De Omgevingsvisie NH2050 zet koers richting de toekomst. De Provincie geeft zichzelf hiermee richting en geven hierin onderwerpen aan waar zij als samenleving iets mee moet.

Met deze visie probeert de Provincie Noord Holland in samenhang te kijken naar die opties. Provinciale Staten hebben ambities geformuleerd op die onderwerpen. 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. Omdat het leefbaar houden van een mooie provincie ook vraagt om grote investeringen in bijvoorbeeld het landschap, natuurontwikkeling en de transitie naar een duurzame energiehuishouding.

De Provincie Noord-Holland probeert kansen te benutten die zich bij veranderingen voordoen. Dit zijn onder andere kansen voor mooie aanvullende woonmilieus en aansprekende landschappen, om de mensen die hier wonen, werken en op bezoek komen in een prettig leefbare provincie te verwelkomen. En uitdagingen om in een drukker wordende provincie oplossingen te bedenken waardoor het in Noord-Holland leefbaar blijft.

Met betrekking tot de agrifood-sector faciliteert de provincie bij de duurzame en economische ontwikkeling. De provincie Noord-Holland biedt ruimte aan toekomstgericht en duurzaam ondernemerschap, inspelend op de maatschappelijke vraag en marktbehoeftes. De ambitie is de ontwikkeling van een toekomstbestendig agribusiness-landschap: een landschap waarin de agrarische keten optimaal functioneert en innoveert, passend binnen andere maatschappelijke

doelstellingen. Een aantal kritische succesfactoren die de provincie Noord-Holland hiertoe in haar omgevingsvisie noemt zijn:

- Behoud en versterking van de kennisinfrastructuur innovatiemogelijkheden
- Schaalvergroting alleen als die samengaat met economische, maatschappelijke en duurzame ontwikkeling
- Ruimte voor functiemenging en functiestapeling, mits die bijdragen aan duurzaamheid en aan een economisch sterke sector
- Benutten van vrijkomende agrarische bebouwing voor andere functies of verduurzaming van omliggende bedrijven

Omgevingsverordening NH 2020

Volgens de kaart behorende bij de Omgevingsvisie NH2020 (en ook bij het ontwerp-Omgevingsvisie NH2022) is het plangebied gelegen binnen de grenzen van een aantal kaarten, te weten:

- Kaart 2: Agrarisch gebied
- Kaart 3: Bijzonder Provinciaal landschap
- Kaart 4: Kernkwaliteiten Bijzonder Provinciaal Landschap: Schermer
- Kaart 14: Landelijk gebied
- Kaart 19: Natura 2000; terreinen binnen vastgestelde kritische afstand •
- Kaart 25: Peilbesluit

Ad Kaart 2: Agrarisch gebied.

Deze kaart heeft betrekking op het gebied van de provincie waarbinnen agrarische bedrijven mogen worden gevestigd. In dit geval is er geen sprake meer van een agrarisch bedrijf, maar naar wijziging in de woonbestemming.

Ad kaart 3 en 4: Bijzonder provinciaal landschap.

Artikel 6.46 biedt bescherming tegen de aantasting van de bijzondere landschappen in de provincie Noord-Holland. Voorkomen moet worden dat de kernkwaliteiten door een ruimtelijke ingreep tenietgaan. In dit geval gaat het om het bijzonder provinciaal landschap Schermer. Het grootschalige open landschap en de geometrische opzet mogen niet worden aangetast.

Omdat er geen sprake is van nieuwe bebouwing wordt het open landschap niet aangetast. Daarom is de ingreep niet in strijd met deze bepaling van de Omgevingsverordening.

Ad kaart 14: Landelijk Gebied.

Kort gezegd biedt ook deze kaart bescherming tegen aantasting van het landelijk gebied door bebouwing. Hiervoor geldt dan ook hetzelfde als bij het vorige punt. Er is geen aantasting van het open landelijk gebied, *het plangebied is onderdeel van een dorpslint, dit lint wordt niet veranderd door de voorgenomen wijziging.*

Ad Kaart 19: Natura 2000; terreinen binnen vastgestelde kritische afstand

Deze kaart en de bijbehorende regels in de Omgevingsverordening hebben tot doel om aantasting van Natura 2000 gebieden te voorkomen. Het plangebied maakt geen onderdeel uit van een Natura 2000-gebied. En ook heeft de herbestemming geen negatieve gevolgen voor Natura 2000-gebieden. In paragraaf 3.3 wordt hier nader op ingegaan.

Ad Kaart 25: Peilbesluit

Op grond van artikel 5.2 van de Waterwet moeten bij of krachtens provinciale verordening de oppervlaktewaterlichamen worden aangewezen waarvoor de beheerder peilbesluiten dient vast te stellen. In dit artikel is daarin voorzien. In het peilbesluit worden op een voor de beheerder bindende wijze waterstanden opgenomen of bandbreedten waarbinnen de waterstanden onder reguliere omstandigheden kunnen variëren. Bij het nemen van een peilbesluit is de functie van de betrokken oppervlaktewateren van groot belang. In het licht van die functie moet een afweging plaatsvinden van alle bij de waterhuishouding betrokken belangen. Bij de afweging kunnen belangen betrokken zijn die niet primair door de waterbeheerder worden behartigd. De verplichting tot het vaststellen van een peilbesluit is in de Omgevingsverordening alleen opgelegd voor die gebieden waar het waterschap onder normale omstandigheden de wateraanvoer en waterafvoer kan beheersen. De desbetreffende gebieden zijn aangegeven op als werkingsgebied peilbesluit deze verordening. Deze kaarten kennen een globale begrenzing. De exacte begrenzing zal door het waterschap bij de vaststelling van het peilbesluit worden bepaald.

De herbestemming heeft geen gevolgen voor het waterpeil in en rondom het plangebied. Daarom vormen deze kaart en de bijbehorende regels geen beletsel voor het vaststellen van het wijzigingsplan.

Artikel 6.10 Noord-Holland Noord landelijk gebied.

Op grond van dit artikel mag een ruimtelijk plan alleen voorzien in kleinschalige woningbouw als dit in overeenstemming is met binnen de regio gemaakte afspraken. Deze afspraken kunnen alleen plaatsvinden over locaties die zijn gelegen in of aan de kernen of in of aan dorpslinten.

De gemeenten in de regio Alkmaar hebben gezamenlijk een Regionaal Actie Programma (RAP) wonen vastgesteld. Op basis van demografische ontwikkelingen en prognoses voor de regio en meer specifiek per gemeente is de ambitie op het gebied van wonen uitgewerkt en vertaald naar de woningbehoefte in kwantiteit en kwaliteit. De afspraken zijn vastgelegd in een convenant en maken het mogelijk om op een flexibele wijze plannen te ontwikkelen, die een bijdrage leveren aan de duurzaamheidsdoelstellingen en aansluiten bij de toekomstige vraag in kwantitatieve en kwalitatieve zin. Het onderhavige plan voldoet aan de gemaakte afspraken.

2.3 Gemeentelijk beleid

Bestemmingsplan Landelijk gebied 2014

Zoals in hoofdstuk 1 aangegeven is in het bestemmingsplan Landelijk Gebied 2014 een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de bestemming “Agrarisch met waarden-cultuurhistorie” te kunnen wijzigen naar de bestemming “Wonen”. Hiervoor geldt een aantal voorwaarden: Voor de wijziging in de bestemming Wonen en Tuin gelden in aanvulling op lid 4.7.1 de volgende voorwaarden:

- a de woonfunctie is uitsluitend gesitueerd in de voormalige bedrijfswoning;
Aan deze voorwaarde wordt voldaan, er wordt uitsluitend gebruik gemaakt van de stolpwoning. In bijlage 1 is de nieuwe indeling van de stolpwoning weergegeven.
- b de woonfunctie mag de bedrijfsvoering en de ontwikkelingsmogelijkheden van omringende agrarische bedrijven en de woonfunctie van omringende woningen niet beperken.

Deze toets vindt plaats in het volgende hoofdstuk. Hieruit blijkt dat er geen belemmeringen optreden voor omliggende bedrijven.

- c de eventuele extra parkeerplaatsen worden op het eigen bouwperceel gerealiseerd;
*Op het erf is voldoende parkeerruimte om de naar verwachte 6 auto's te kunnen parkeren. De parkeerplaatsen zijn weergegeven op de situatietekening die als **bijlage 3** bij deze toelichting is gevoegd.*
- d stolpen mogen gesplitst worden in meerdere woningen indien geen afbreuk wordt gedaan aan het oorspronkelijke karakter van de stulp en per gesplitste woning is een grondoppervlak van ten minste 100 m² vereist;
Het oorspronkelijke karakter blijft volledig in stand. Er vindt geen uitbreiding plaats. Door de inwerkingtreding van de Huisvestingsverordening 2019 is de aangegeven grondoppervlakte per woning inmiddels teruggebracht naar 50 m². Hieraan wordt voldaan. De gemeente Alkmaar heeft op 8 april 2022 de woningvormingsvergunning verleend (kenmerk: 0000262513). De vergunning is als **bijlage 2** bij deze toelichting gevoegd.
- e indien alle bedrijfsbebouwing wordt gesloopt en dit minimaal 1000 m² bedraagt, is één extra woning toegestaan;
Deze voorwaarde is in dit geval niet van toepassing.
- f het gebruik van op het tijdstip van wijziging aanwezige voormalige agrarische bedrijfsgebouwen ten behoeve van hobbymatig gebruik en/of opslag is toegestaan;
Eventueel hobbymatige activiteiten worden voortgezet, er is geen sprake van bedrijfsmatige activiteiten.
- g Artikel 18 is van overeenkomstige toepassing.
In de regels van dit wijzigingsplan is artikel 18 van toepassing verklaard.

Welstandnota gemeente Alkmaar

De gemeente Alkmaar heeft haar uitgangspunten voor welstand vastgelegd in de welstandnota die aangeeft welke welstandscriteria de gemeente hanteert om te beoordelen of een bouwwerk wat betreft het uiterlijk voldoende past in zijn omgeving. Volgens de interactieve welstandskaart is het plangebied gelegen in het "landelijk gebied".

Dit Landelijk gebied bestaat uit open weide- en akkerlandschap met gevarieerde bebouwing, zoals (stulp)boerderijen en bedrijfsgebouwen. De bebouwing is geclusterd in landelijke linten zoals de Nauertogt, Polderweg, Lange Molenweg, Meerdijk, Zuidervaart en Middenweg. Het landelijk gebied bestaat uit droogmakerijen en veenweidegebieden.

- *Droogmakerijen*
De droogmakerijen kenmerken zich door bochtige ringdijken, met daarbinnen een recht patroon van vaarten en wegen. Binnen deze gestructureerde invulling is ook de ligging van de boerderijerven gepland. De boerderijen zijn vrijwel altijd stolpen en tonen zich als regelmatig terugkomende eilanden in de weidse polders. De bebouwing staat in het algemeen losjes geordend op een ruim erf. De oorspronkelijke erfbeplanting, met elementen als dubbele singels en boomgaarden, draagt bij aan het karakteristieke beeld en komt nog regelmatig voor.
- *Veenweidegebieden*
Het middeleeuwse veenweidegebied heeft een grilliger verkaveling, met stroken of blokken. De hoeveelheid bebouwing in het veenweidegebied is beperkt. De bebouwing die er is, volgt deze natuurlijke lijnen en staat op de drogere plekken in de polder. Ook in het veenweidegebied staat de bebouwing in de regel langs de hoofdontsluitingsweg of -dijk en meestal iets terug hiervan. Er is nauwelijks sprake van bebouwing in de polder.
De invulling van de erven is onregelmatig en varieert afhankelijk van de ligging. In de regel zijn de erven compacter dan in de droogmakerijen. Bedrijfsgebouwen liggen achter of naast de woongebouwen.

Bebouwing

De bebouwing in zowel de droogmakerijen als het veenweidegebied bestaat voornamelijk uit boerderijen, (agrarische) bedrijfsgebouwen en enkele woningen, al dan niet geclusterd. Hoofdgebouwen zijn met de voorzijde gericht op de weg of dijk. Rooilijnen volgen verkaveling of weg en verspringen onderling. Bedrijfsgebouwen als schuren en in de droogmakerijen een enkele kas liggen meestal achter en soms naast de woongebouwen. Op sommige erven staan alleen bedrijfsgebouwen. Het erf voor het bedrijfsgedeelte is vaak verhard. De bebouwing is individueel en afwisselend. Herhaling komt vrijwel niet voor. Woningen hebben een eenvoudige tot gedifferentieerde opbouw bestaande uit een onderbouw van één, soms anderhalve, laag met kap. Boerderijen zijn in de regel uitgevoerd als stolp. Kenmerkend voor stolpen is een eenvoudige rechthoekige plattegrond met flinke piramidevormige kap. Op- en aanbouwen komen veel voor en deze zijn in het algemeen ondergeschikt en opgenomen in de hoofdmassa. Woningen hebben in de regel een zorgvuldige detaillering. Gevels van woningen zijn veelal representatief. Met name de oudere woningen zijn verticaal geleed met staande ramen. Grote gevelopeningen zijn staand, waarbij de vensters veelal zijn onderverdeeld. In het gevelvlak komen voornamelijk bij oudere panden baksteendetaileringen voor in de vorm van gemetselde lateien, vlechtwerk en andere patronen. Materialen zijn traditioneel. Gevels zijn gemetseld in gele danwel rode baksteen of in lichte tint gepleisterd. De meeste daken zijn gedekt met rode of gesmoorde pannen of riet. De gebruikte kleuren zijn terughoudend en in het algemeen traditioneel. Moderne (agrarische) bedrijfsgebouwen hebben een eenvoudige opbouw van in de regel één laag met een zadeldak en een eenvoudiger detaillering dan die van de woningen. Een teruggelegen ligging in combinatie met terughoudende materialen en gedekte kleuren zorgen ervoor dat bedrijfsgebouwen onnadrukkelijk in het landschap liggen en minder de aandacht trekken dan de woonbebouwing. Ook de tennishal aan de Ursemmerweg is vormgegeven als moderne bedrijfshal en valt vooral op door het ontbreken van een woning op het erf.

Het landelijk gebied is bijzonder welstandsgebied. Uitzondering hierop zijn enkele stroken grenzend aan de stad Alkmaar die een regulier niveau hebben. De waarde is vooral gelegen in het groene karakter waarbij de bebouwing een bescheiden rol speelt. De structuur van polders is onderdeel van de identiteit van de gemeente. In zowel de droogmakerijen als in de veenweidegebieden is de cultuurhistorie aan het landschap af te lezen. Ook diverse panden en objecten zijn cultuurhistorisch waardevol. Een deel hiervan is aangewezen als monument of als waardevol object in het bestemmingsplan opgenomen. Uitgangspunt voor welstand is het behoud van de oorspronkelijke structuurelementen en cultuurhistorisch waardevolle bebouwing. Bij de beoordeling zal onder meer aandacht geschonken worden aan de landschappelijke inpassing. Van belang is daarbij de mate van afwisseling en individualiteit in de massa in combinatie met een terughoudende vormgeving en traditioneel gebruik van materialen en kleuren.

Kenmerken:

- bebouwing speelt in het landschap een ondergeschikte rol: ○ per terrein is er één vrijstaande hoofdmassa, die is georiënteerd op de weg ○ bijgebouwen staan geconcentreerd op het achtererf
 - op boerenerven is er afwisseling tussen hoofdmassa, bijgebouwen en onbebouwde ruimte
 - erven in de droogmakerij hebben in de regel een karakteristieke tuinaanleg met gracht, gazon, singels en boomgaarden, die het zicht op de voorgevel vrij laat
- de bouwmassa is evenwichtig, landelijk van schaal en afgestemd op oorspronkelijke bebouwingskenmerken (hoofdform en nokrichting): ○ gebouwen zijn in beginsel individueel en afwisselend en hebben een eenvoudige opbouw met een rechthoekige plattegrond

Wijzigingsplan Zuidervaart 147 Zuidschermer

- hoofdgebouwen hebben veelal één bouwlaag met een flinke kap ○ bijgebouwen hebben een eenvoudige schuurachtige vorm met kap
- de architectonische uitwerking en detaillering zijn zorgvuldig en afwisselend:
 - voorgevels van hoofdgebouwen zijn representatief en hebben een traditionele, verticale geleding
 - bedrijfsgebouwen zijn eenvoudig en zorgvuldig gedetailleerd ○ zeer grote lengtes door middel van geleding in de wand doorbreken
- materialen en kleuren zijn traditioneel of terughoudend:
 - gevels zijn van baksteen en soms deels van hout, daken zijn in de regel gedekt met (matte) pannen ○ accenten zijn van stucwerk, natuursteen of vergelijkbare materialen ○ bijgebouwen en agrarische bedrijfsgebouwen zijn gemaakt van traditionele of moderne materialen
 - grote vlakken bestaan uit kleine elementen of hebben een duidelijke textuur ○ agrarische bedrijfsgebouwen hebben donkergroene gevels en daken in de kleur muisgrijs (RAL 7005) of donkerder
- wijzigingen en toevoegingen zijn in massa ondergeschikt aan en in stijl en afwerking afgestemd op het hoofdvolume

Planspecifiek

De wijziging van de bestemming gaat niet gepaard met uitbreiding of wijziging van de kleurstelling van de stolpwooning. De wijziging is daarmee in overeenstemming met de uitgangspunten van de Welstandsnota.

3 OMGEVINGSASPECTEN EN OVERIGE ASPECTEN

Uit de bestaande omgevingssituatie kunnen (wettelijke) belemmeringen en/of voorwaarden voortkomen voor deze ruimtelijke ontwikkeling. Het uitgangspunt is dat er goede afwegingen met betrekking tot de omgevingsaspecten worden gemaakt. In de volgende paragrafen wordt hierop ingegaan.

3.1 Archeologie

Op grond van het Verdrag van Malta en de daaruit voortvloeiende Erfgoedwet (sinds 1 juli 2016) dient te worden gekeken naar de archeologische waarden in het plangebied. In deze paragraaf wordt bekeken wat de archeologische waarden zijn ter hoogte van het plangebied.

In het vigerend bestemmingsplan is aangegeven dat voor het plangebied een Waarde-Archeologie 2 geldt. Naast de voorkomende bestemmingen zijn deze mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden. Op deze gronden mag worden gebouwd ten behoeve van de bestemming, mits de geldende regels in acht worden genomen. Zo is er bij een bouwwerk groter dan 50m² en/of een bouwwerk waarbij dieper dan 35 cm moet worden gegraven/geheid een archeologisch rapport nodig waarin de archeologische waarde wordt vastgesteld en waarin staat aangegeven hoe mogelijke schade kan worden voorkomen. In voorliggend geval vinden er geen grondroeringen plaats. Er wordt uitsluitend gebruik gemaakt van de bestaande stolpwooning. Deze wordt niet uitgebreid en er worden geen nieuwe bijbehorende bouwwerken gebouwd.

Het aspect archeologie vormt daarom geen beletsel voor de wijziging van de bestemming naar wonen

3.2 Water

Een ruimtelijke ingreep kan invloed hebben op het watersysteem. Daarom is het bij ruimtelijke ontwikkelingen van belang om de "verandering" te toetsen aan het waterbeleid, door middel van de zogenaamde "Watertoets". Het doel van de Watertoets is het waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen meer expliciet en op een evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundige relevante ruimtelijke plannen en besluiten. Aangezien er geen veranderingen in de waterhuishouding plaatsvinden en er geen toename is van het verhard oppervlak is de Watertoets in dit geval niet aan de orde.

3.3 Ecologie

3.3.1 Soortenbescherming

Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient rekening gehouden te worden met eventuele ecologische waarden in of nabij het plangebied. Wat betreft de ecologische waarden is de Wet natuurbescherming relevant die op 1 januari 2017 in werking is getreden. De wet bevat regels voor de bescherming van in het wild levende dier- en plantensoorten en de belangrijkste natuurgebieden in Nederland. Daarnaast bevat de wet regels voor het vellen van houtopstanden (bos). De wijziging van de bestemming heeft geen gevolgen voor eventueel beschermde soorten die in of nabij het plangebied aanwezig kunnen zijn.

3.3.2 Gebiedsbescherming

- **Natura 2000-gebieden**
Natura 2000 is een Europees netwerk van beschermde natuurgebieden. In deze Natura 2000gebieden worden bepaalde dieren, planten en hun natuurlijke leefomgeving beschermd om de biodiversiteit (soortenrijkdom) te behouden. De aanwezigheid van een Natura 2000-gebied heeft invloed op ruimtelijke ordening en gebruik door verkeer, landbouw en industrie. Zo

mogen bouwprojecten of andere ruimtelijke ontwikkelingen in of nabij een Natura 2000-gebied niet te veel stikstof uitstoten en mag er bijvoorbeeld maar beperkte geluidshinder zijn, afhankelijk van de te beschermen flora- en faunasoorten.

Het perceel ligt op ca. 2 kilometer afstand van het Natura 2000-gebied Eilandspolder. Er mogen in beginsel geen activiteiten plaatsvinden die de Natura 2000 doelen voor het gebied in gevaar brengen. Deze doelen, evenals de begrenzing, heeft het Rijk vastgesteld in een aanwijzingsbesluit. De Natura 2000-doelen zijn geformuleerd in instandhoudingsdoelstellingen voor habitattypen en (leefgebieden van) diersoorten.

Het project wordt buiten de grenzen van het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied uitgevoerd. Er is dus geen directe aantasting van beschermde habitattypen en dus geen negatief effect op de kernopgave van het gebied. Gezien de afstand tot het Natura 2000-gebied en de omvang en aard van de geplande ingreep, is in de zogeheten uitvoeringsfase van het project geen sprake van mogelijke negatieve versturende effecten (geluid, trillingen, grondwater etc.) op de genoemde Natura 2000-gebieden. Eerder zal het project een gunstig gevolg hebben op het Natura 2000-gebied omdat het uitvoeren van agrarische activiteiten niet meer mogelijk is. Omdat een negatief effect op Natura 2000-gebieden op voorhand uitgesloten kan worden, is een ontheffingsaanvraag voor gebiedsbescherming binnen de Wet natuurbescherming (artikel 2.7 Wnb) met betrekking tot Natura 2000-gebied daarom niet aan de orde.

- **Natuurnetwerk Nederland**

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is een landelijk netwerk van bestaande en nog te realiseren natuurgebieden. Het is bedoeld om de biodiversiteit in Nederland te behouden en zo mogelijk te verhogen. Het NNN omvat in Noord-Holland ca. 56.000 ha, waarvan ca 6.000 ha nog niet is gerealiseerd en nu veelal nog in agrarisch gebruik is. Het provinciale ruimtelijke beleid voor het NNN stelt dat er geen nieuwe activiteiten in het NNN mogelijk gemaakt mogen worden, die per saldo leiden tot significante aantasting van de wezenlijke kenmerken en waarden (WKW) van het NNN of tot vermindering van het oppervlak van het NNN. Aantasting van de WKW is alleen niet toegestaan als sprake is van een significante aantasting. Het NNN in provincie Noord-Holland kent geen externe werking, waarmee negatieve effecten op een beschermd gebied bedoeld worden, veroorzaakt door projecten die buiten de grenzen van het betreffende gebied worden uitgevoerd.

Het dichtstbijzijnde NNN is eveneens het gebied Eilandspolder.

Het plangebied bevindt zich buiten de grenzen van de NNN (voormalig EHS), waardoor binnen het plangebied geen onderdelen gelegen zijn van het Natuurnetwerk Nederland (NNN) en oppervlakvermindering dus niet aan de orde is. De aard en omvang van de geplande activiteiten hebben, in combinatie met de afstand, geen aantasting van de functionaliteit van het NNN tot gevolg en negatieve effecten op dergelijke gebieden kunnen daarom met zekerheid op voorhand uitgesloten worden. Een ontheffingsaanvraag voor gebiedsbescherming binnen de Wet natuurbescherming (artikel 2.7 Wnb) met betrekking tot NNN-gebied, is daarom niet van toepassing.

Zorgplicht:

Voor alle in het plangebied aanwezige soorten, dus ook de algemene soorten, geldt de Zorgplicht. Dit houdt in dat eenieder die weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat door zijn handelen of nalaten nadelige gevolgen kunnen worden veroorzaakt voor in het wild levende dieren en planten:

- dergelijke handelingen achterwege laat, dan wel;
- indien dat achterwege laten redelijkerwijs niet kan worden geveegd, de noodzakelijke maatregelen treft om die gevolgen te voorkomen, of;
- voor zover die gevolgen niet kunnen worden voorkomen, deze zoveel mogelijk beperkt of ongedaan maakt

Wanneer ondanks zorgvuldig handelen, onderzoek en advies schade lijkt te ontstaan voor beschermde en/of onbeschermde flora en fauna dient direct contact opgenomen te worden met een ter zake deskundige. Werkzaamheden dienen daarom altijd met enige voorzichtigheid te worden uitgevoerd. Dit houdt o.a. in:

- Wanneer aanwezige vegetatie of bodemmateriaal in het werkgebied wordt verwijderd, kan dit het best gefaseerd worden aangepakt, om bodem bewonende dieren en andere dieren in de ondergroei de kans te geven in de nabijgelegen omgeving een ander leefgebied te benutten. Laat dus enkele dagen zitten tussen het rooien van beplanting en grondwerkzaamheden, zodat muizen en andere dieren in de gelegenheid zijn om het terrein te verlaten. Bij het aantreffen van dergelijke soorten verplaatst ze naar een vergelijkbare locatie in de directe omgeving.
- Voor werkzaamheden in watergangen, bijv. dempen van een vijver, dienen daarin levende dieren te worden verplaatst naar een vergelijkbare omgeving. Het dempen kan niet plaats vinden op moment dat er ijsvorming is, vissen en/of amfibieën in winterslaap zijn (november t/m maart) of kikkerdril aanwezig (april/mei). Deze handelingen kunnen zonder ontheffing van de Wet natuurbescherming plaats vinden mits uitgevoerd of begeleid door een erkend ecooloog.
- Als het verwijderen van beplanting ook deel uitmaken van de werkzaamheden, kan dit alleen uitgevoerd worden als voor de aanvang door een ter zake deskundig is vastgesteld dat er geen broedende vogels is de beplanting aanwezig zijn. Een andere mogelijkheid is om de werkzaamheden op te starten/uit te voeren buiten het broedseizoen (indicatief de periode medio maart t/m medio juli). Let op dat ik vroeg in het jaar (februari), zoals Houtduif en Ekster, of laat in de zomer (augustus) nog vogels aan het broeden kunnen zijn. Daarom dient het gehele jaar, voorafgaand aan de werkzaamheden, vastgesteld worden dat er geen vogels aan het broeden zijn.

Geconcludeerd mag worden dat het initiatief niet negatief van invloed is op de natuurgebieden en geen nadelige consequenties heeft voor (beschermde) flora en fauna.

Stikstofgevoeligheid

De wijziging van de bestemming leidt er toe dat er in de toekomst minder uitstoot zal zijn, vanwege de beeindiging van de agrarische activiteiten. Het maken van een Aeries-berekening is daarom niet noodzakelijk.

3.4 Bedrijven en milieuzonering

milieuzonering

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is afstemming nodig tussen gevoelige functies en bedrijven. De VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' hanteert hiervoor richtafstanden. Dat zijn normen per bedrijfstype en geven aan wat de algemeen acceptabele afstand is ten opzichte van een gevoelige bestemming op het vlak van onder meer geur, stof en geluid. De afstanden betreffen richtafstanden tussen een verstorende activiteit van een bedrijf en een 'rustige woonwijk'.

De dichtstbijzijnde bedrijven zijn 2 agrarische bedrijven. Eén ten noorden van het plangebied, de andere ten oosten van het plangebied. Het gaat om rundveebedrijven. Beide bedrijven liggen op een afstand van ongeveer 120 meter van het plangebied. Volgens de genoemde brochure volstaat een afstand van 100 meter om geen hinder te veroorzaken. Aangezien aan de afstand van 100 meter wordt voldaan worden deze bedrijven niet hun bedrijfsvoering belemmerd en ondervinden anderzijds de (nieuwe) bewoners geen hinder van deze bedrijven.

3.5 Besluit milieueffectrapportage

Op 1 april 2011 is het (gewijzigde) Besluit m.e.r. in werking getreden. Een belangrijke wijziging betreft het indicatief maken van de drempelwaarden in onderdeel D (betreft de m.e.r.-beoordeling) van de bijlage bij het Besluit m.e.r. Concreet betekent dit dat, ook wanneer ontwikkelingen onder de in lijst D opgenomen drempelwaarden blijven, het bevoegd gezag zich er nog steeds van moet vergewissen of activiteiten geen aanzienlijke milieugevolgen kunnen hebben, de zogenaamde 'vergewisplicht'. Daarbij zijn in het bijzonder de omstandigheden als bedoeld in bijlage III van de EUrichtlijn van belang. Deze omstandigheden betreffen onder andere de kenmerken van de potentiële effecten en cumulatie. Op grond van artikel 3:46 van de Algemene wet bestuursrecht dient het bevoegd gezag zijn eventuele keuze voor géén m.e.r.-beoordeling voor een activiteit die beneden de drempelwaarde valt, te motiveren in de overwegingen van het moederbesluit. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd. Op basis van de vormvrije m.e.r. blijkt of al dan niet een m.e.r. of m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is.

In het Besluit m.e.r., bijlage D, onder artikel 11 (Woningbouw, Stedelijke ontwikkeling, Industrierterreinen) staat onder artikel 11.3 genoemd dat een m.e.r.-beoordeling moet plaatsvinden in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op de aanleg, wijziging of uitbreiding van woningbouw, stedelijke ontwikkeling of industrierrein indien het oppervlakte groter is dan 100 hectare of meer als 2000 woningen omvat.

Qua aard, omvang en ligging is voorliggend ruimtelijk plan niet gelijk te stellen aan de betreffende en omschreven activiteit zoals bedoeld in het Besluit m.e.r., immers hier is sprake van één woning.

Echter, op 1 juli 2017 heeft een wijziging in de wet- en regelgeving plaatsgevonden. Een belangrijk nieuw element in het Besluit m.e.r. is nu het (in feite) indicatief maken van de gevaldefinities. Dit betekent dat het bevoegd gezag meer moet doen dan onder de oude regelgeving. Kon vroeger worden volstaan met de mededeling in het besluit dat de omvang van de activiteit onder de drempelwaarde lag en dus geen m.e.r. (beoordeling) noodzakelijk was, onder de nu geldende regeling moet een motivering worden gegeven. Deze motivering moet zijn gebaseerd op een toets die qua inhoud (dat wil zeggen: op basis van dezelfde criteria) aansluit bij m.e.r.-beoordeling, de diepgang kan echter anders zijn en er zijn geen vormvereisten.

Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd.

Voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen op de D-lijst en die beneden de drempelwaarden vallen moet een toets worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee uitkomsten leiden:

- Belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen m.e.r.-beoordeling noodzakelijk;
- Belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet een m.e.r.-beoordeling plaatsvinden of er kan direct worden gekozen voor een m.e.r.

In bijlage III van de EU-richtlijn m.e.r. staan de criteria genoemd waarnaar moet worden gekeken bij de beoordeling. Het algemene uitgangspunt bij een dergelijke beoordeling is dat er geen MER hoeft worden opgesteld, tenzij er sprake is van bijzondere omstandigheden. Deze bijzondere omstandigheden kunnen betrekking hebben op:

1. de kenmerken van het project;
2. de plaats van het project;

3. de kenmerken van het potentiële effect.

In de volgende tabel is opgesomd of er sprake is van significante nadelige invloed op het milieu als gevolg van de bouw van één vervangende woning.

Archeologie	Er is sprake van een gebied met een archeologische verwachtingswaarde, waarbij geldt dat de gronden zijn bestemd voor
	bescherming en veiligstelling van de archeologische waarden. Aangezien er geen ingreep plaatsvindt vervalt de onderzoeksplicht naar archeologische waarden.
Bodem	Omdat er geen bodemroerende activiteiten plaatsvinden is er geen sprake van het uitvoeren van bodembedreigende activiteiten.
Externe veiligheid	De nieuw te realiseren woning bevindt zich buiten de invloedsgebieden en 100% letaliteitzones van aardgasleidingen. Een verantwoording van het groepsrisico is daarom niet noodzakelijk. Gezien de ligging en de kleinschaligheid van het initiatief vormen deze leidingen geen belemmering voor de wijziging van de bestemming. Er is geen beperking vanuit het aspect externe veiligheid
Ecologie	Er is geen negatieve invloed te verwachten op ecologische waarden, zowel vanuit de gebiedsbescherming als ook de soortenbescherming.
Geluid	De Zuidervaart kent, ter plaatse van het plangebied, een maximumsnelheid van 60 km/uur. Gezien de verkeersintensiteit van en de afstand tot de weg zal de voorkeursgrenswaarde niet worden overschreden en hoeft er geen akoestisch onderzoek in het kader van de Wet geluidhinder uitgevoerd te worden.
Milieuhinder	Het plan is uitvoerbaar vanuit het perspectief van een goed woon- en leefklimaat.
Luchtkwaliteit	Het project is aan te merken als Nibm, hetgeen betekent dat er geen nadelige invloed is op de luchtkwaliteit.

Op basis van de uitkomsten in dit hoofdstuk 3 – Omgevingsfactoren – is inzichtelijk gemaakt dat er geen belangrijk nadelige gevolgen zijn voor de omgeving en het milieu. Verder hebben de locatie en de omgeving geen bijzondere kenmerken die geschaad worden door het initiatief. Gezien de aard van

de ingreep zijn verder geen negatieve effecten te verwachten, zodat op basis hiervan verder kan worden afgezien van het verrichten van een verdergaande (vorm)vrije m.e.r.-beoordeling.

Het plan is op dit punt uitvoerbaar.

3.6 Geluid

Wegverkeerslawaaï

De wet geluidhinder merkt woningen aan als geluidgevoelige objecten. In het kader van de Wet Geluidhinder bevinden zich langs alle wegen geluidszones, met uitzondering van woonerven en wegen waar een maximumsnelheid van 30km/uur geldt.

De Zuidervaart is een doorgaande weg in het buitengebied en kent, ter plaatse van het plangebied, een maximumsnelheid van 60 km/uur.

Ten tijde van de bouw van de woning in 2016 is in de daartoe opgestelde ruimtelijke onderbouwing geconcludeerd dat de Zuidervaart een lage verkeersintensiteit kent en hiervoor geen akoestisch onderzoek noodzakelijk was. Sindsdien is de aard van de weg niet gewijzigd. Ook neemt door de vaststelling van dit wijzigingsplan de geluidgevoeligheid van de stolpwoning niet toe.

3.7 Luchtkwaliteit

Een onderdeel van de Wet milieubeheer betreft de luchtkwaliteit. De wet is enerzijds bedoeld om de negatieve effecten op de volksgezondheid aan te pakken als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging. Anderzijds heeft de wet tot doel mogelijkheden te creëren voor ruimtelijke ontwikkelingen, ondanks overschrijdingen van de Europese grenswaarden voor luchtkwaliteit.

De Wet milieubeheer voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Luchtkwaliteitseisen vormen onder de Wet milieubeheer geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkelingen als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde of; • een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt of;
- een project “niet in betekenende mate” bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

Voor kleinere ruimtelijke en verkeersplannen die effect kunnen hebben op de luchtkwaliteit heeft het ministerie van VROM in samenwerking met InfoMil een specifieke rekentool ontwikkeld. Daarmee kan op een eenvoudige en snelle manier worden bepaald of een plan “niet in betekenende mate” bijdraagt aan luchtverontreiniging. Door het extra aantal voertuigbewegingen en het aandeel vrachtverkeer in te vullen, wordt een worstcasescenario berekend.

In onderhavige situatie is sprake van een functiewijziging van een agrarische naar een woonbestemming. Dit zal geen toename van het aantal motorvoertuigen (mvt) tot gevolg hebben. De gevolgen voor de luchtkwaliteit zullen positief zijn. Het plan kan daarom worden beschouwd als een nibm-project. Onderzoek naar de luchtkwaliteit kan derhalve achterwege blijven.

3.8 Bodem

Verdachte plekken met betrekking tot de kwaliteit van de bodem dienen bij ruimtelijke plannen en projecten in het kader van de Wet bodembescherming te worden gesignaleerd vanuit een goede ruimtelijke ordening. Ten tijde van het verlenen van de vergunning voor de herbouw van de stolpwoning zijn 2 bodemonderzoeken uitgevoerd.

1. Het verkennend bodemonderzoek NVN 5740, gedateerd 5 november 2015. Uitgevoerd door Landview B.V. Hieruit bleek dat in de puinhoudende grond lichte verhogingen van kwik, lood, zink en som PCB's zijn geconstateerd. En tevens was in de ondergrond een lichte verhoging van minerale olie aangetroffen. In het grondwater waren lichte verhogingen van barium, molybdeen en nikkel aangetroffen. De overige onderzochte stoffen zijn niet in verhoogde concentraties aangetroffen. De geconstateerde gehalten waren echter niet zodanig dat er vervolgonderzoek noodzakelijk was. Wel werd er op het maaiveld asbestverdacht materiaal aangetroffen, dat nader onderzocht moest worden.
2. Het onderzoek naar asbest is uitgevoerd door Bodembelang B.V., gedateerd 26 april 2016. Hieruit bleek dat er geen sprake was van ernstig met asbest verontreinigde grond. De herbouw van de woning was dan ook belemmering vanuit dit oogpunt.

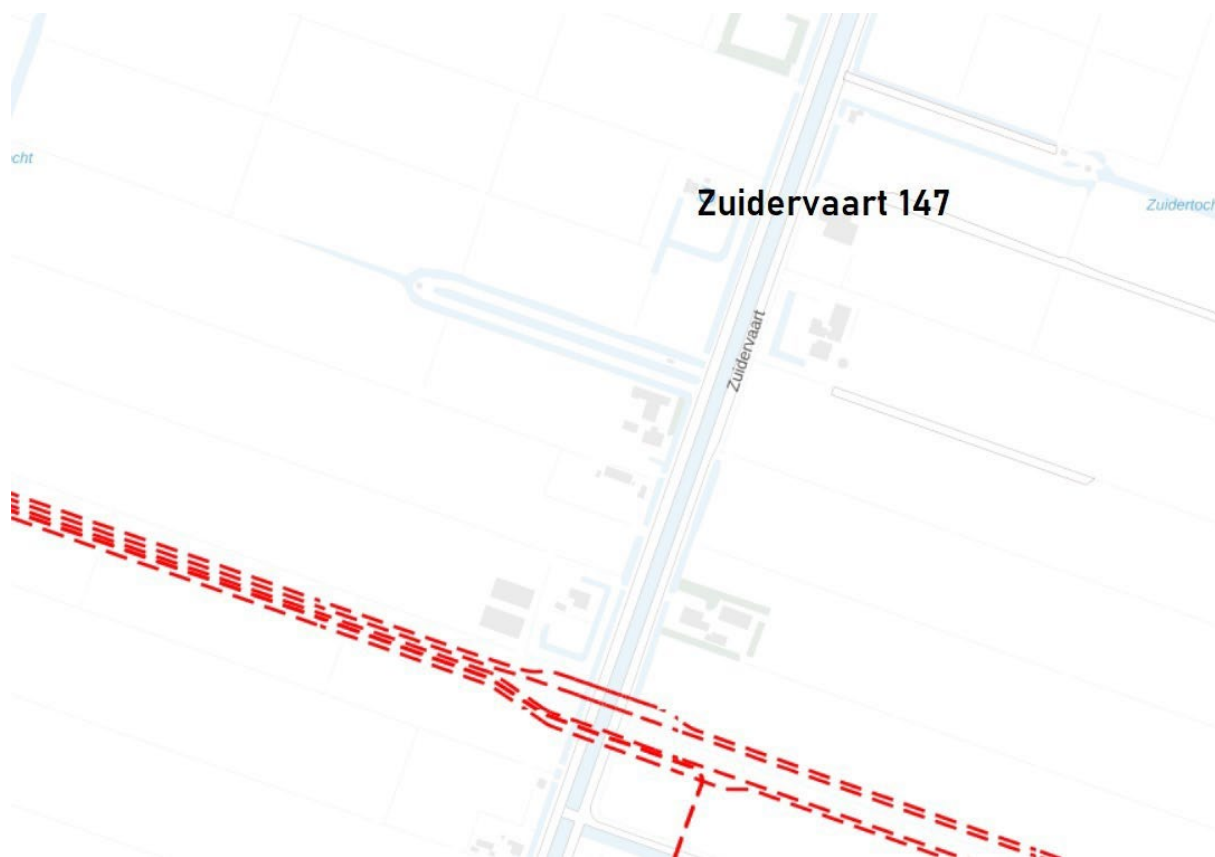
Na de herbouw van de woning is deze uitsluitend gebruikt ten behoeve van de woonfunctie. Ook uit raadpleging van het Bodemloket blijkt dat er sindsdien geen bodembedreigende activiteiten zijn gemeld. Uit bodemkundig oogpunt zijn er derhalve geen belemmeringen voor de verdere uitoefening van de woonfunctie.

De genoemde bodemonderzoeken zijn respectievelijk als **bijlagen 4 en 5** bij deze toelichting gevoegd.

3.9 Externe veiligheid

Ten aanzien van externe veiligheid wordt onderscheid gemaakt tussen inrichtingen, vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen en vervoer van gevaarlijke stoffen door buisleidingen. De belangrijkste risicomaten zijn het plaatsgebonden risico (grenswaarde voor kwetsbare objecten en een richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten) en het groepsrisico (oriënterende waarde). Voor wegen waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd geldt aanvullend een plasbrandaandachtsgebied. Binnen deze zone dient een extra afweging plaats te vinden bij de oprichting van bebouwing. Daarnaast geldt langs buisleidingen bebouwingsvrije zone, de zogenoemde belemmeringstrook (4 m bij buisleidingen tot 40 Bar en 5 m voor overige buisleidingen).

Om te bepalen of in de nabijheid van het plangebied risicovolle objecten aanwezig zijn die het planvoornemen belemmeren, is de risicokaart geraadpleegd. De navolgende kaart betreft een uitsnede van deze kaart met daarop weergegeven de (globale) ligging van het plangebied.



Figuur 10: Uitsnede risicokaart ter hoogte van plangebied (www.atlasvoordeleefomgeving.nl)

Uit de risicokaart blijkt dat in de nabijheid van het plangebied geen risicovolle inrichtingen aanwezig zijn.

In de nabijheid van het plangebied liggen geen auto-, vaar- en spoorwegen die worden aangemerkt als transportroutes waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd. De dichtstbijzijnde weg die wordt aangemerkt als "transportroute gevaarlijke stoffen" is de provinciale weg N244 (bij Alkmaar) op 3 kilometer van het plangebied. Het plangebied ligt buiten het invloedgebied van deze weg. Wel ligt aan de zuidzijde, op een afstand van ongeveer 500 meter vanaf het plangebied, een aardgastransportleiding. Het herbestemmen van de woning leidt echter niet tot een verhoging van het groepsrisico.

3.10 Verkeer en parkeren

Door het voorgenomen initiatief verandert er niks aan de verkeerssituatie en parkeermogelijkheden te opzicht van de huidige situatie. Op het erf van de woning zijn voldoende parkeerplaatsen aanwezig voor de bewoners. Uitgegaan wordt van 6 parkeerplaatsen. Zie **bijlage 3** voor de situering van de parkeerplaatsen binnen het plangebied.

4 JURIDISCHE PLANOPZET

In een bestemmingsplan kan een wijzigingsbevoegdheid zijn opgenomen voor een toekomstige ontwikkellocatie. Dit wordt vaak toegepast bij nieuwe ontwikkelingen die nog niet geheel duidelijk zijn. Een bepaalde locatie krijgt de bestemming zoals het op dat moment ook in gebruik is, daarnaast wordt aangegeven dat deze bestemming kan worden gewijzigd in een andere bestemming. In het bestemmingsplan wordt aangegeven binnen welke regels deze wijziging moet blijven. Door in het

Wijzigingsplan Zuidervaart 147 Zuidscherm

bestemmingsplan op te nemen dat de bestemming van het pand gewijzigd kan worden, is dat over een aantal jaar makkelijker te realiseren.

De wijzigingsbevoegdheid bevat voorwaarden waaronder het college van burgemeester en wethouders het bestemmingsplan kunnen wijzigen. Om gebruik te kunnen maken van de wijzigingsbevoegdheid is onderhavig wijzigingsplan opgesteld

In het bestemmingsplan Landelijk Gebied 2014 van de (voormalige) gemeente Schermer is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het wijzigen van de huidige bestemming naar de woonbestemming, zoals deze is neergelegd in artikel 18 van het bestemmingsplan.

4.1 Algemeen

In voorgaande hoofdstukken is de opbouw van het plangebied aangegeven. Deze situatie in het plangebied is getoetst aan de milieu- en omgevingsaspecten. Daarnaast komen een aantal randvoorwaarden naar voren die in het wijzigingsplanplan zijn opgenomen. In dit hoofdstuk wordt de inhoud van de bestemmingen toegelicht. De bestemmingen zijn juridisch vastgelegd in de tekst van de regels en in beeld op de verbeelding. Verbeelding en regels zijn één geheel en niet afzonderlijk leesbaar. Het bestemmingsplan is naar aanleiding van de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening op 1 juli 2008 opgezet volgens de verplichte landelijke Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP 2008).

4.2 De regels

De regels bevatten allereerst een bestemmingsomschrijving. Hierin is per bestemming uitgewerkt voor welk doel of doeleinden de gronden mogen worden benut. Naast de bestemmingsomschrijving zijn in de regels bouwregels, aanlegvergunningen en gebruiksregels opgenomen. Ook kunnen nadere eisen worden gesteld. In sommige bestemmingen worden afwijkingsmogelijkheden geboden van bouwen gebruiksregels. In de bouwregels zijn - gerelateerd aan de toegelaten gebruiksfuncties - eisen gesteld aan onder andere de hoogte van gebouwen en bouwwerken en maximale bebouwingspercentages. De gebruiksregels stellen eisen aan bepaalde vormen van gebruik binnen een bestemming (specifieke gebruiksregels). Gebruik dat in strijd is met alle bestemmingen is opgenomen in de algemene gebruiksregels. Er wordt ook een dubbelbestemming gebruikt. Een dergelijke bestemming ligt over andere bestemmingen heen.

De regels die deel uitmaken van het bestemmingsplan Landelijk Gebied 2014 (zoals vastgelegd op 30 september 2014) zijn van overeenkomstige toepassing op dit wijzigingsplan. Dit is vastgelegd in de regels die bij dit wijzigingsplan horen. Het gaat om de regels van de bestemmingen "Agrarisch met waarden-Cultuurhistorie" en "Tuin" en de dubbelbestemming "Waarde Archeologie 2". Alsmede om de regels zoals genoemd in de hoofdstukken 1 en 3 van het bestemmingsplan Landelijk Gebied 2014.

4.3 Beschrijvingen van de bestemmingen

Wonen

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn (voor zover relevant voor dit wijzigingsplan) bestemd voor:

- a wonen;
- b erven;
- c aan huis verbonden beroepen;
- d hobbymatige agrarische activiteiten.

In de regels van het bestemmingsplan zijn voorwaarden opgenomen voor de situering van de hoofdgebouwen en van de bijbehorende bouwwerken. Ook zijn bepalingen opgenomen met betrekking tot de maximale goot- en bouwhoogtes van deze gebouwen en van bouwwerken geen gebouwen zijnde.

Tuin

In het plangebied hebben de gronden buiten het bouwvlak een bestemming “Tuin” gekregen. Op deze gronden mogen geen gebouwen worden opgericht.

Water

Conform het geldende bestemmingsplan behouden de huidige delen van dit plangebied de bestemming “Water”.

Agrarisch met waarden-cultuurhistorie

Een klein deel van het plangebied behoudt de bestemming “Agrarisch met waarden-cultuurhistorie”. Dit is conform het geldende bestemmingsplan bestemd voor het gedeelte tussen het water en de weg.

4.4 Toelichting op de dubbelbestemmingen

Waarde – Archeologie 2 en Waarde-Archeologie 4

Het voorste deel van het plangebied is voorzien van de dubbelbestemming Waarde – Archeologie 2”.

Het achterste deel heeft de dubbelbestemming Waarde-Archeologie 4. Dit betekent dat er een verhoogde kans is op archeologische sporen in het gehele plangebied.

5 UITVOERBAARHEID VAN HET PLAN

Conclusie is dat de functiewijziging gerealiseerd kan worden zonder dat dit onevenredige inbreuk oplevert voor de milieusituatie, de woonsituatie, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Wettelijk bestaat de verplichting om inzicht te geven in de uitvoerbaarheidsaspecten van een wijzigingsplan. In dat verband wordt een onderscheid gemaakt tussen de maatschappelijke en de economische uitvoerbaarheid.

De regels en de verbeelding vormen samen het juridisch bindende deel van het wijzigingsplan.

5.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

5.1.1 procedure

Het ontwerpwijzigingsplan heeft op grond van de algemene voorbereidingsprocedure (artikel 3.4. Algemene wet bestuursrecht) ter inzage gelegen van 20 oktober 2022 tot en met 30 november 2022. Gedurende deze termijn zijn geen zienswijzen bij het college van burgemeester en wethouders ingediend. Het wijzigingsplan is op 7 december 2022 vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders.

5.1.2 Participatie

De stolpwooning zal worden bewoond door familieleden. De burens worden mondeling geïnformeerd.

5.2 Economische uitvoerbaarheid

Exploitatie

Met de invoering van de Grondexploitatiewet als onderdeel van de Wet ruimtelijke ordening is het verhaal van kosten verplicht. De wetgever acht het wenselijk dat de gemeente en initiatiefnemer het onderling eens worden over het kostenverhaal (zoals bepaalt in artikel 6.2.4 van het Besluit ruimtelijke ordening). Dit kan middels een exploitatieplan dan wel een anterieure overeenkomst.

De kosten voor het bouwplan alsmede de plankosten worden gedragen door de initiatiefnemer. Er zijn behoudens leges geen kosten voor de gemeente vanwege aanpassingen aan de infrastructuur e.d. Voor het plan wordt een planschadeovereenkomst gesloten. Hiermee zijn de plankosten anderszins verzekerd.

Bijlage 1 Nieuwe indeling stolpwoning

Bijlage 2 Woningvormingsvergunning

Bijlage 3 Situatie met parkeerplaatsen

Bijlage 4 Verkennend bodemonderzoek Landview

Bijlage 5 Asbestonderzoek Bodem Belang B.V.

REGELS

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 Plan

Het wijzigingsplan Zuidervaart 147 te Zuidschermmer met identificatienummer NL.IMRO.0361.0361.WP00122-0305 met de bijbehorende regels van de gemeente Alkmaar.

1.2 Bestemmingsplan

Het bestemmingsplan Landelijk Gebied 2014, NL.IMRO.0458.Landelijkgebied14-VS01 zoals vastgesteld door de raad van de voormalige gemeente Schermer op 30 september 2014.

1.3 Wijzigingsplan

De geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels.

1.4 Verbeelding

De verbeelding van het wijzigingsplan Zuidervaart 147 te Zuidschermmer met identificatienummer NL.IMRO.0361.WP00122-0305.

Voor het overige blijven de begrippen in artikel 1 behorende bij het bestemmingsplan 'Landelijk gebied 2014' onverkort van toepassing.

Artikel 2 Wijze van meten

De regels uit de wijze van meten uit artikel 2 van het bestemmingsplan Landelijk Gebied 2014 zijn onverkort van toepassing.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch met waarden - Cultuurhistorie

De regels van de bestemming Agrarisch met waarden - Cultuurhistorie uit artikel 4 van het bestemmingsplan zijn onverkort van toepassing met dien verstande dat indien in het bestemmingsplan wordt verwezen naar de verbeelding, de bij het wijzigingsplan behorende verbeelding wordt bedoeld.

Artikel 4 Tuin

De regels van de bestemming Tuin uit artikel 15 van het bestemmingsplan zijn onverkort van toepassing met dien verstande dat indien in het bestemmingsplan wordt verwezen naar de verbeelding, de bij het wijzigingsplan behorende verbeelding wordt bedoeld.

Artikel 5 Water

De regels van de bestemming Water uit artikel 17 van het bestemmingsplan zijn onverkort van toepassing met dien verstande dat indien in het bestemmingsplan wordt verwezen naar de verbeelding, de bij het wijzigingsplan behorende verbeelding wordt bedoeld.

Artikel 6 Wonen

De regels van de bestemming Wonen uit artikel 18 van het bestemmingsplan zijn onverkort van toepassing met dien verstande dat indien in het bestemmingsplan wordt verwezen naar de verbeelding, de bij het wijzigingsplan behorende verbeelding wordt bedoeld.

Artikel 7 Waarde – Archeologie-2

De regels van de bestemming Waarde-Archeologie-2 uit artikel 23 van het bestemmingsplan zijn onverkort van toepassing met dien verstande dat indien in het bestemmingsplan wordt verwezen naar de verbeelding, de bij het wijzigingsplan behorende verbeelding wordt bedoeld.

Artikel 8 Waarde - Archeologie-4

De regels van de bestemming Waarde-Archeologie-4 uit artikel 25 van het bestemmingsplan zijn onverkort van toepassing met dien verstande dat indien in het bestemmingsplan wordt verwezen naar de verbeelding, de bij het wijzigingsplan behorende verbeelding wordt bedoeld.

Hoofdstuk 3 Overgangs- en slotregels

Artikel 9 Overgangsrecht

9.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het wijzigingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het eerste lid een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.
- c. Het eerste lid is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

9.2 Overgangsrecht gebruik

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het wijzigingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- c. Indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
- d. Het eerste lid is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

Artikel 10 Slotregel

Dit wijzigingsplan kan worden aangehaald als 'wijzigingsplan Zuidervaart 147 Zuiderchermer' met identificatienummer NL.IMRO.0361.WP00120-0305 van de gemeente Alkmaar.