

Wijzigingsplan Zuidervaart 70 Stompetoren

Wijzigingsplan Zuidervaart 70 Stompetoren

Toelichting

	Status: vastgesteld 24 februari 2015 NL.IMRO.0361.ZUIDERVAART70-0305 Opgesteld door: John Dekker A&O
--	---

INHOUDSOPGAVE

1.	INLEIDING	blz. 4
1.1.	Aanleiding voor het wijzigingsplan	
1.2.	Beschrijving van de bestaande situatie en het plangebied	
1.3.	Beschrijving van het bouwvoornemen	
2.	BELEIDSKADER	blz. 8
2.1.	Rijksbeleid	
2.2.	Provinciaal beleid	
2.3.	Gemeentelijk beleid	
2.4.	Waterbeleid	
3.	OMGEVINGSASPECTEN	blz. 13
3.1.	Bedrijvigheid in de directe omgeving, milieuzonering	
3.2.	Wegverkeergeluid	
3.3.	Bodem	
3.4.	Ecologie	
3.5.	Luchtkwaliteit	
3.6.	Externe veiligheid	
3.7.	Vormvrije m.e.r.-beoordeling	
3.8.	Verkeersaspecten	
3.9.	Cultuurhistorie en archeologie	
3.10	Waterparagraaf	
4.	JURIDISCHE PLANOPZET	blz. 18
4.1.	Planvorm	
4.2.	De verbeelding	
4.3.	Regels	
5.	UITVOERBAARHEID	blz. 20
5.1.	Maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan	
5.2.	Economische uitvoerbaarheid van het plan	

Bijlagen:

- 1. Ervenconsulent advies**
- 2. Akoestisch onderzoek**
- 3. Ecologische quickscan**

1. INLEIDING

1.1. Aanleiding voor het wijzigingsplan

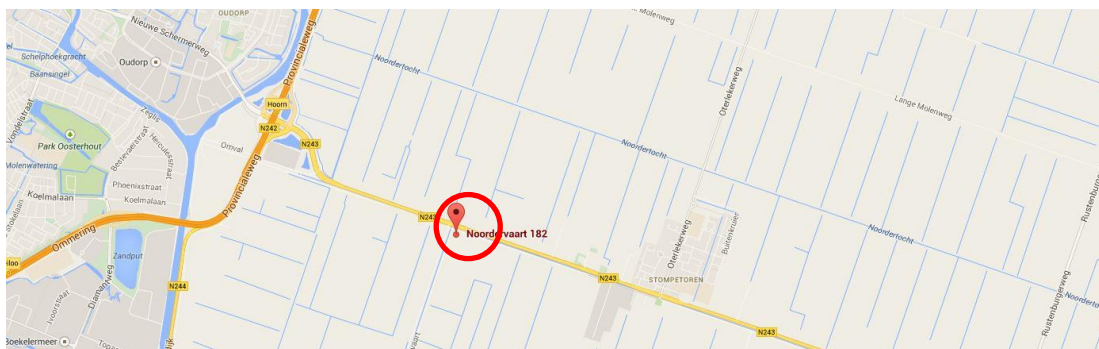
De stolpboerderij “De Drie Koningshoofden” aan de Noordervaart 182 te Stompvoren stamt uit 1652 en behoort daarmee tot de oorspronkelijke bebouwing van de in 1639 drooggelegde droogmakerij Schermer. De boerderij is door vijf generaties van de familie Blauw gebruikt als veehouderij. Ten behoeve van de veehouderij zijn in de afgelopen decennia diverse agrarische gebouwen opgericht zoals de veestallen, kuilplaten, een materieelberging en een extra arbeiderswoning. Door economische omstandigheden werden de eigenaren genoodzaakt de agrarische bedrijfsvoering in 1996 te staken. Daarna is het de oorspronkelijke stolp voor bewoning gebruikt en zijn de overige agrarische opstallen langzamerhand in verval geraakt. Het onderhoud van de historische stolp is kostbaar. De eigenaren willen, naast de instandhouding van de stolp, ook het omliggende erf in de oorspronkelijke staat terugbrengen door alle overbodig geraakte agrarische bebouwing te slopen en het omliggende erf opnieuw landschappelijk in te richten. Om dit economisch uitvoerbaar te maken wordt gebruik gemaakt van de in het bestemmingsplan Landelijk Gebied 2014 opgenomen mogelijkheid om een extra woning te realiseren. Het voornemen is uitgewerkt in een advies van de ervenconsulent van Landschap Noord-Holland. Op basis van dit advies heeft de gemeente planologische medewerking toegezegd en inrichtingsvariant 2 vastgesteld dat de basis vormt voor de concrete inrichting van het perceel en het onderhavige Wijzigingsplan Zuidervaart 70 Stompvoren.



1.2. Beschrijving van de bestaande situatie en het plangebied

De bestaande situatie

Het perceel Noordevaart 182 ligt, centraal in de droogmakerij Schermer, op de kruising van de Noordervaart met de Zuidervaart langs een belangrijke provinciale verkeersroute (N243) tussen Alkmaar en de rijksweg A7/Hoorn.



bron: googlemaps

Op het totale perceel staat, naast de oorspronkelijke stolp, 1085 m² aan voormalige agrarische bebouwing en 700 m² aan verhardingen. Daarnaast ligt er nog een verlichte paardenbak.



Luchtfoto met overzicht van bestaande bebouwing

Het plangebied

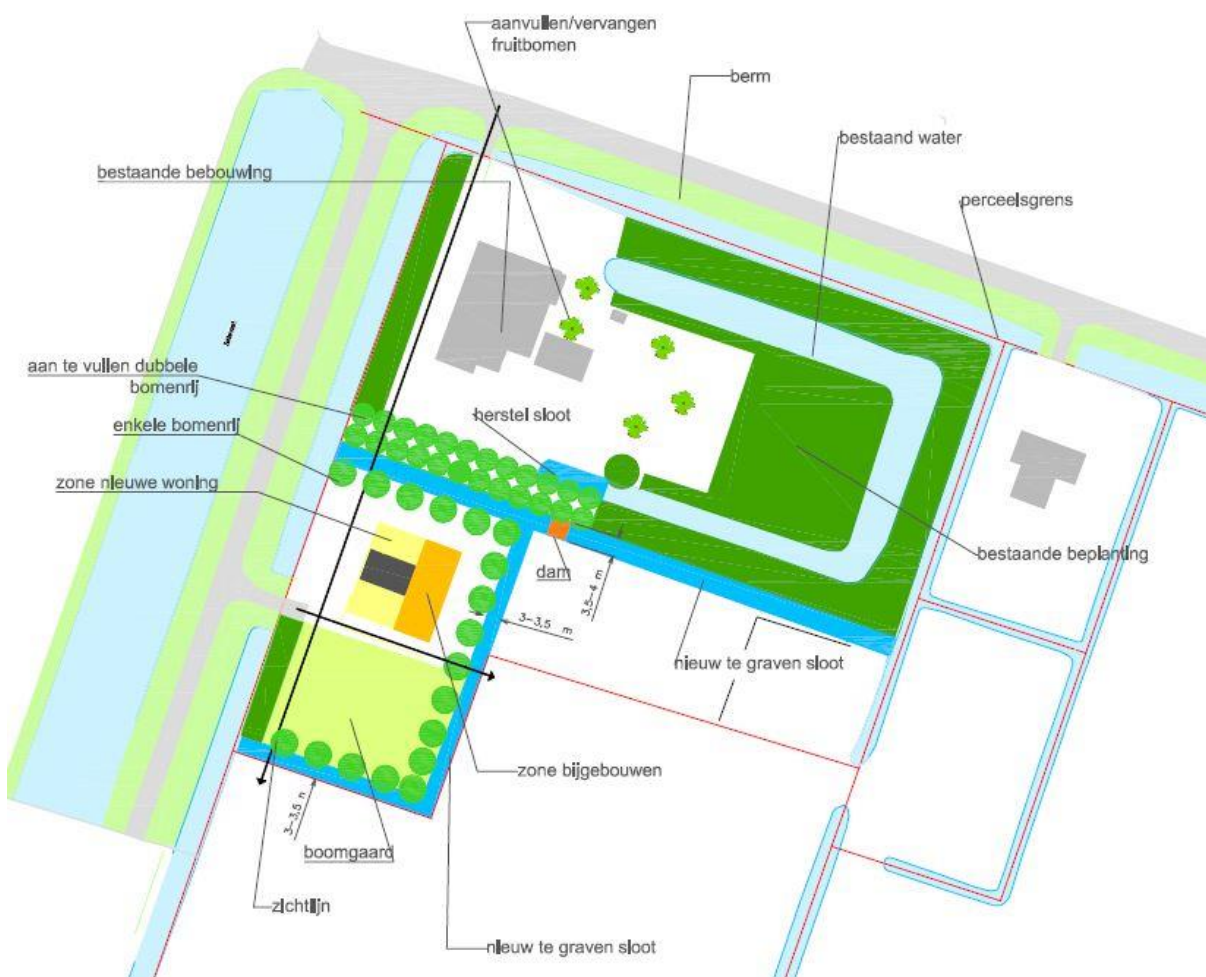
Het plangebied betreft een rechthoekige kavel van 64 bij 45 meter (totaal 2880 m²) langs de Zuidervaart. Op de kavel liggen betonnen kuilplaten en staat nog een deel van de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing. De kavel wordt rechtstreeks op de Zuidervaart ontsloten met een bestaande dam.



Luchtfoto met aanduiding van het plangebied

1.3. Beschrijving van het bouwvoornemen

Op het gehele perceel worden alle voormalige agrarische opstallen gesloopt (1085 m²). Ook de betonnen kuilplaten en de paardenbak met verlichting worden verwijderd. Daarna wordt het gehele perceel opnieuw landschappelijk ingericht waarbij de oorspronkelijke erfinrichting rond de stomp in grotendeels wordt hersteld naar de situatie van rond 1900. Binnen het plangebied wordt rond de kavel een watergang gegraven en worden bomen geplant. De nieuwe woning en bijgebouwen worden op het noordelijk deel van het plangebied gesitueerd. het zuidelijk deel van het plangebied wordt groen ingericht. De onderstaande landschappelijke inpassing vormt de basis voor de concrete inrichting van het perceel. Zie voor een onderbouwing van het bouwvoornemen en de volledige onderbouwing van het plan het in bijlage 1. opgenomen advies van de Ervenconsulent.



Landschappelijke inpassing volgens variant 2 van het advies van de ervenconsulent van landschap Noord-Holland

2. BELEIDSKADER

2.1. Rijksbeleid

De minister van I&M heeft op 13 maart 2012 de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. Dit betreft een integrale aanpak van infrastructuur en ruimte van het kabinet. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte vervangt ondermeer de Nota Ruimte, de Nota Mobiliteit, de Structuurvisie Randstad 2040 en de Mobiliteitsaanpak. In de SVIR geeft het kabinet een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. De SVIR bepaalt welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. De kaderstellende uitspraken onderscheiden zich in die zin dat van de provincies en de gemeenten wordt gevraagd om de inhoud daarvan te laten doorwerken in de ruimtelijke besluitvorming op het lokale niveau, zoals de vaststelling van bestemmingsplannen. Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken. Het Barro geeft richtlijnen voor de inhoud van een bestemmingsplan voor zover het gaat om ruimtelijke ontwikkelingen van nationaal belang. Concreet voor deze bestemmingswijziging biedt de SVIR geen uitgangspunten. Behalve overwegingen van zeer algemene aard worden er op rijksniveau geen richtinggevende uitspraken gedaan met betrekking tot dit concrete project. Er is, gelet op het bovenstaande en de ondergeschikte aard, de relatief zeer beperkte omvang en het oogmerk van het wijzigingsplan (bestemmingswijziging van agrarisch naar wonen) geen strijdigheid met het rijksbeleid. De conclusie is dan ook dat het rijksbeleid geen belemmering vormt voor de bestemmingswijziging.

2.2. Provinciaal beleid

Structuurvisie Noord-Holland 2040, Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) en Provinciale Milieuverordening (PMV).

In de Structuurvisie Noord-Holland 2040 is aangegeven dat globalisering en klimaatverandering grote gevolgen hebben voor de provincie. Ook veranderingen en trends op nationaal en lokaal niveau hebben grote ruimtelijke impact. In de structuurvisie worden de ruimtelijke opgaven en keuzes aangegeven en wordt geschetst hoe de provincie Noord-Holland er in 2040 uit moet komen te zien. Er worden drie belangrijke provinciale ruimtelijke belangen genoemd, te weten de ruimtelijke kwaliteit, duurzaam ruimtegebruik en klimaatbestendigheid. Deze worden vervolgens nader uitgewerkt.

De Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) schrijft voor waaraan bestemmingsplannen, projectbesluiten (uitgebreide omgevingsvergunningen voor de activiteit "handelen in strijd met regels RO") en beheersverordeningen moeten voldoen. Hierdoor heeft de provincie meer invloed op de ruimtelijke ordening in Noord-Holland. De PRV is een belangrijk provinciaal instrument vanuit de Wet ruimtelijke ordening. Provinciale Staten hebben de Provinciale Ruimtelijke Verordening op 21 juni 2010 vastgesteld. Op 3 november 2010 is de PRV in werking getreden. Na diverse partiële herzieningen is de PRV op 3 februari 2014 opnieuw integraal vastgesteld. De regels van de PRV vloeien voort uit de Structuurvisie Noord-Holland 2040.

In de Provinciale Milieuverordening staan specifieke milieuregels voor de provincie Noord-Holland. Deze regels gaan onder andere over waterwingebieden, grondwaterbeschermingsgebieden, aardkundige monumenten en stiltegebieden. De Provinciale Milieuverordening (PMV) is gebaseerd op de Wet milieubeheer (Wm) en de Wet bodembescherming.

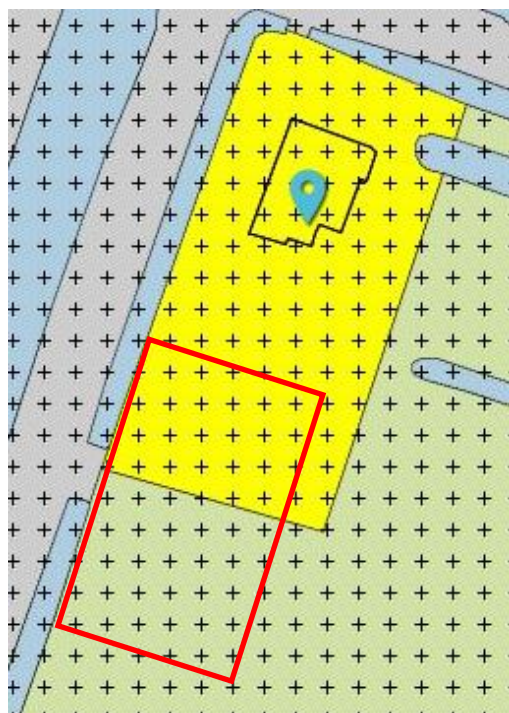
De wijzigingsbevoegdheid, waar met dit wijzigingsplan toepassing aan wordt gegeven, is opgenomen in het vastgestelde bestemmingsplan Landelijk Gebied 2014. Dit bestemmingsplan is in het kader van het artikel 3.1.1. Bro-overleg voorgelegd aan de Provincie Noord-Holland. Gezien het feit dat de provincie over deze wijzigingsbevoegdheid geen opmerkingen heeft gemaakt en op dit punt geen zienswijze heeft ingediend kan worden aangenomen dat zij daarmee impliciet heeft aangegeven dat deze bestemmingswijziging niet strijdig is met het provinciale beleid.

2.3. Gemeentelijk beleid

Het bestemmingsplan Landelijk Gebied 2014

Op 25 september 2014 heeft de gemeenteraad van Schermer het nieuwe bestemmingsplan Landelijk Gebied 2014 vastgesteld. De aanleiding voor het opstellen van het nieuwe bestemmingsplan was de actualiseringplicht uit de Wro. en de daaraan gekoppelde sanctie op het niet mogen heffen van leges bij een niet-tijdige herziening. Vanuit deze aanleiding is gekozen voor een hoofdzakelijk actualiserende plansystematiek. Hierbij is zoveel mogelijk aansluiting gezocht bij de bestaande situatie met daarnaast (beperkte) mogelijkheden voor uitbreiding en functieverandering. Vanuit het doel om situaties niet te 'bevriezen', zijn verschillende wijzigingsbevoegdheden en afwijkingsmogelijkheden opgenomen.

Volgens het geldende bestemmingsplan heeft het gehele perceel Noordervaart 182 de bestemming "Wonen" waarbij een bouwvlak op de oorspronkelijke stomp is gelegd. Het noordelijk deel van het plangebied (waar de nieuwe woning is gesitueerd) heeft al de bestemming "Wonen. Het zuidelijk deel van het plangebied heeft nog de bestemming. "Agrarisch met waarden - Cultuurhistorie". Op het gehele plangebied ligt een dubbelbestemming "Waarde - Archeologie 2" en een aanduiding "overige zone-hoofdontwikkelingszone". Deze zone biedt uitsluitend percelen met de bestemming "bedrijf" afwijkende gebruiksmogelijkheden.



fragment verbeelding bestemmingsplan landelijk gebied 2014"met aanduiding plangebied

Op grond van artikel 4.7.1. zijn burgemeester en wethouders bevoegd de bestemming "Agrarisch met waarden - Cultuurhistorie" wijzigen in de bestemming Wonen, Bedrijf, Recreatie, Maatschappelijk, waarbij in ieder geval de volgende voorwaarden gelden:

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

Op grond van artikel 18.6.1. van de bestemming "Wonen" kan het bevoegd gezag bij een omgevingsvergunning afwijken van lid 18.2.1 onder a. ten behoeve van het toestaan van één extra woning indien al het teveel aan erfbebouwing -zijnde voormalige agrarische bedrijfsgebouwen- wordt gesloopt, en dit minimaal 1000 m² bedraagt.

Omdat het bouwvoornemen kan passen binnen de regels van de beide wijzigingsbevoegdheden voorziet dit wijzigingsplan met toepassing van de wijzigingsbevoegdheden van artikelen 4.7.1 en 18.6.1. van het bestemmingsplan Landelijk Gebied 2014 in het projecteren van een bouwvlak voor een extra woning op de bestemming "Wonen" en de wijziging van de bestemming "Agrarisch met waarden - Cultuurhistorie" in de bestemming "Wonen".

Beeldkwaliteitplan Schermer

Het beeldkwaliteitsplan Schermer uit 2005 beschrijft het profiel en de strategie voor het landelijk gebied. Het landelijk gebied van de gemeente Schermer ontleent zijn identiteit aan de losse korrelstructuren, die met name terug te vinden zijn in de grote stolpen met grote groene erven. Omdat burgerkorrels een te kleine kavel hebben om landschappelijk groen te realiseren, is het met name gewenst om verzamelerven met een grote groene voet, het liefst in de oorspronkelijke carrévorm, te realiseren. Bij transformatie moet worden opgelet dat de grote landschappelijke schaal wordt versterkt in plaats van schaalverkleining (boerenerven opdelen in kavels) en verlies van identiteit. Het beeldkwaliteitplan ging nog uit van ontwikkelingen langs de hoofdassen. Het huidige beleid is echter niet gericht op een verdere verdichting van bebouwing. De openheid van het landschap prevaleert. De uitgangspunten kunnen wel worden gehanteerd bij de herinrichting van een perceel (bron: bestemmingsplan Landelijk Gebied 2014). In het beeldkwaliteitplan worden de onderstaande criteria genoemd voor transformatie en groei van erven in het buitengebied.



Verzamelerven
verschillende boerse volumes die een variatie aan woningen bevatten op een groot groen collectief erf aan de drager

Transformatie van erven in het buitengebied:

- versterken van de grote groene voet
- groot boers hoofdvolume houden of maken
- niet ruimtelijk opsplitsen van erf

Groei van erven in het buitengebied:

- meegroeien of herstellen van de grote groene voet

Verzamelerven in de Schermer:

- verzamelerven direct aan de weg ontsloten
- voldoende groene ruimte (weide of bossage) tussen de erven onderling
- erven moeten carré erven zijn, naar oude Schermerse traditie
- alle bebouwing moet binnen de groene randen van de carré vallen

fragmenten uit het beeldkwaliteitplan Schermer

Zowel de transformatie van Noordervaart 182 als de groei van het erf met een nieuwe woning op Zuidervaart 70 past in deze criteria omdat het oorspronkelijke carré rond de bestaande stomp met herstel van watergangen en erfbeplanting in ere wordt hersteld en rond de nieuwe woning een nieuwe robuuste watergang, erfbeplanting en landschappelijke inrichting wordt aangelegd.

Welstandsnota (2002)

De gemeenteraad heeft voor het gehele grondgebied van de gemeente Schermer een welstandsnota vastgesteld. In deze nota zijn de criteria beschreven die ten grondslag liggen aan de welstandsbeoordeling bij het beoordelen van bouwplannen. In de nota komen, na een algemeen hoofdstuk over het ruimtelijke welstandsbeleid in Schermer, de welstandscriteria aan de orde. Allereerst komen daarbij de algemene welstandscriteria aan de orde waar alle bouwplannen aan worden getoetst. Vervolgens zijn voor specifieke gebieden, waar extra aandacht voor de ruimtelijke kwaliteit wenselijk is, specifieke welstandscriteria opgenomen.

Het plangebied valt in het deelgebied "Buitengebied in de Droogmakerij" dat in de nota als bijzonder welstandsgebied is aangemerkt. Het welstandsbeleid is geen direct toetsingskader voor de bestemmingswijziging. De bestemmingswijziging maakt een herontwikkeling van het perceel mogelijk en creëert de noodzakelijke ruimtelijke en financiële randvoorwaarden voor duurzame instandhouding van de bestaande cultuurhistorisch waardevolle bebouwing en erfinrichting. Pas wanneer in dat kader een omgevingsvergunning wordt gevraagd voor de bouw van de extra woning wordt direct aan de Welstandsnota getoetst. Op basis van het ervenadvies en het inrichtingsplan mag worden verwacht dat het bouwvoornemen te zijner tijd zal passen binnen het welstandsbeleid en de bijbehorende criteria.

2.4. Waterbeleid

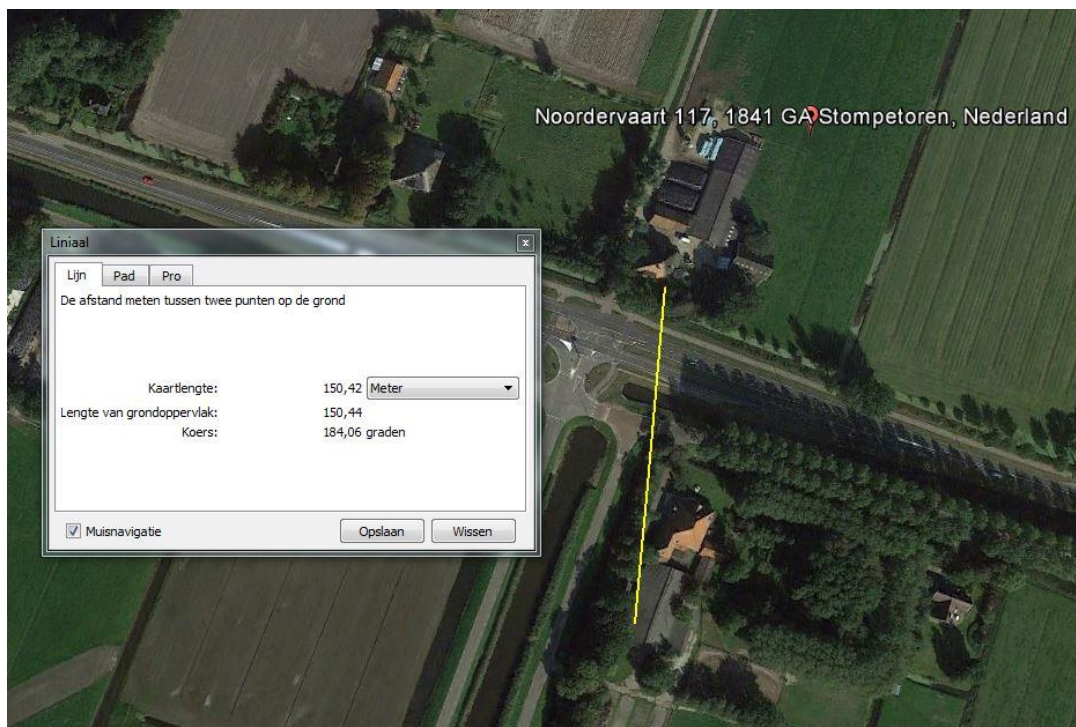
Op 14 oktober 2009 heeft het algemeen bestuur van het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK) het 'Waterbeheersplan 2010-2015 - Van veilige dijken tot schoon water' (WBP4) vastgesteld. Op 9 maart 2010 heeft Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Holland het plan goedgekeurd. Het WBP4 geeft een overzicht van de doelen en maatregelen om het watersysteem in deze periode op orde te brengen en te houden. Het plan gaat in op beheer en onderhoud van dijken en watergangen, de afvalwaterzuiveringen, lozingen, uitvoeringsprogramma's en calamiteitenbestrijding. De komende jaren worden veel dijken langs de Noordzee, Waddenzee, IJssel- en Markermeer en kades langs vaarten en kanalen versterkt. Ook wordt extra ruimte voor water gerealiseerd en worden gemalen aangepast en stuwen verbreedt en geautomatiseerd. Deze maatregelen moeten ervoor zorgen dat het werkgebied, Noord-Holland boven het Noordzeekanaal, voorbereid is op zeespiegelstijging en meer extreme regenval. Bovendien bereidt het Hoogheemraadschap zich voor op periodes van watertekort. Een andere grote uitdaging is het uitvoeren van de maatregelen die de waterkwaliteit moeten verbeteren, zoals de aanleg van natuurvriendelijke oevers en vispassages. Deze maatregelen volgen uit de Europese Kaderrichtlijn Water.

Het toekomstige gebruik dat met dit bestemmingsplan planologisch wordt mogelijk gemaakt is van zodanige ligging, aard en beperkte omvang dat het Waterbeheersplan 2010-2015 hiervoor geen beleidsmatige belemmering vormt.

3. OMGEVINGSASPECTEN

3.1. Bedrijvigheid in de directe omgeving, milieuzonering

Een goede ruimtelijke ordening streeft naar het bevorderen van een duurzame ruimtelijke kwaliteit in een dynamische samenleving. Een goede ruimtelijke ordening houdt ook in het voorkomen van voorzienbare hinder door milieubelastende activiteiten. Milieuzonering zorgt ervoor dat nieuwe bedrijven een passende locatie ten opzichte van woningen krijgen en dat nieuwe woningen of uitbreiding van bestaande woningen op een verantwoorde afstand bedrijven gesitueerd worden. De publicatie "Bedrijven en milieuzonering" van de VNG geeft richtafstanden waarvan gemotiveerd kan worden afgeweken. De richtafstanden hangen samen met gebiedskenmerken. Het is mogelijk om door middel van maatregelen overlast te beperken en daardoor af te wijken van de afstanden. In dat geval zal aangetoond moeten worden welke maatregelen worden genomen om de overlast te beperken. Aan de hand hiervan kan dan gemotiveerd worden afgeweken van de standaard adviesafstanden. Bij het planologisch mogelijk maken van de extra woning is nagegaan of in de directe omgeving bedrijven zijn gelegen en actief zijn die vanwege de extra woning mogelijk worden beperkt in hun bedrijfsvoering. Het dichtstbijzijnde agrarische bedrijf is een veehouderij dat is gevestigd aan de Noordervaart 117 en op ruim 150 meter van het nieuwe bouwvlak aan de Zuidervaart ligt. Deze afstand is aanzienlijk groter dan de in de bovengenoemde publicatie aangegeven richtafstand van 100 meter voor veehouderijen. Gelet op deze afstand kan worden geconcludeerd dat de nieuwe bouwkvael ruim geen belemmering of beperking voor omliggende (agrarische) bedrijvigheid met zich meebrengt.



luchtfoto met afstand tot dichtstbijzind bedrijf (bron: google earth)

3.2. Wegverkeergeluid

Het wijzigingsplan voorziet in een nieuwe woonbestemming langs de Zuidervaart, op relatief korte afstand van de Noordervaart (provincialeweg N243). De nieuwe woning die met dit wijzigingsplan planologisch mogelijk wordt gemaakt dient daarmee als een nieuw geluidgevoelig object beschouwd te worden. Daarom is akoestisch onderzoek verricht (bijlage 2.) naar de toepasselijkheid van de Wet geluidhinder (Wgh). Uit het onderzoek moet blijken wat de geluidbelasting van aanwezige geluidbronnen is op de gevels van de nieuw te bouwen woning. Vervolgens moeten deze (berekende) geluidbelasting worden getoetst aan de Wgh. De Wgh geeft per weg een voorkeurgrenswaarde en een maximale grenswaarde. De voorkeurgrenswaarde en de maximale waarde bedragen voor zowel de Noordervaart als de Zuidervaart respectievelijk 48 en 53 dB Lden. De maximale geluidwaarde op de gevel vanwege het wegverkeer van de Noordervaart (N243) ligt, afhankelijk van de exacte situering van de woning binnen het bouwvlak, inclusief de aftrek conform artikel 3.4 van het Reken- en Meetvoorschrift 2012 tussen de 50 en de 53 dB Lden. Vanwege de overschrijding van de voorkeurswaarde van 48 dB Lden dient een hogere waarde procedure vanwege de geluidbelasting van het wegverkeer van de Zuidervaart en de Noordervaart te worden gevoerd. Gezien de maximale belasting op de gevel in de worst-case situatie en de potentiële demping van de te realiseren gevel, kan er vanuit worden gegaan dat het maximaal te verwachten binnenniveau in de nieuwe situatie voldoet aan de eisen van het Bouwbesluit. De hogere waarde procedure wordt gelijk met de procedure voor dit wijzigingsplan gevoerd.

3.3. Bodem

In het kader van de toepassing van de wijzigingsbevoegdheden is een checklist bodem ingediend bij de Regionale Uitvoeringsdienst (RUD). De checklist is door de RUD beoordeeld en goedgekeurd, waarmee is voldaan aan de eisen van de bodemtoets in het kader van de bestemmingsplanwijzigingen voor het plangebied. De RUD heeft aangegeven dat na de sloop van de agrarische bebouwing en voorafgaand aan de bouw van de nieuwe woning een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd dient te worden.

3.4. Ecologie

Alle relevante natuuraspecten zijn in een ecologische quickscan (bijlage 3.) onderzocht. Hierbij is het uitgangspunt gehanteerd dat de voormalige agrarische bebouwing en verhardingen zullen worden gesloopt om ruimte te maken voor een nieuwe woning en de bijbehorende landschappelijke inrichting. Uit de quickscan zijn de onderstaande conclusies te trekken.

Flora en Faunawet

Er is geen ontheffing van de Flora en Faunawet noodzakelijk mits de in de quickscan aanbevolen mitigerende maatregelen voor niet jaarrond beschermde nesten en algemene vogels worden uitgevoerd.

Natuurbeschermingswet

Door de aard en omvang van de bestemmingswijziging en de ligging van het plangebied op circa 3 kilometer van het dichtstbijzijnde Natura 2000 gebied (Eilandspolder) is een effect op beschermde natuurgebieden op voorhand en zonder nader onderzoek uit te sluiten. Er is geen vergunning nodig of een verklaring van geen bedenkingen voor het voornemen.

Ruimtelijke verordening (EHS)

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

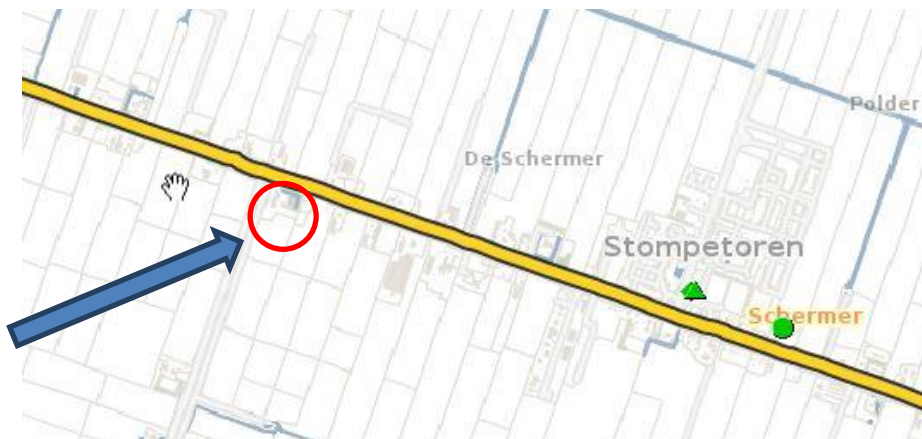
De natuuraspecten vormen geen belemmering voor de bestemmingswijziging en het bouwvoornemen mits de in het kader van de Flora- en faunawet geadviseerde maatregelen worden uitgevoerd.

3.5. Luchtkwaliteit

Gezien de afstand van circa 120 meter vanaf de provincialeweg N243, de ter plaatse aanwezige lage achtergrondconcentraties van de in het kader van de 'Wet luchtkwaliteit' te toetsen stoffen, en vanwege het feit dat het bouwvoornemen de bouw van één woning betreft, kan worden geconcludeerd dat in de huidige situatie in 2014 en de toekomstige situatie aan de in de 'Wet luchtkwaliteit' opgenomen normen wordt voldaan. De bestemmingswijziging valt binnen de grenzen van de regeling NIBM (artikel 4, waarvan de categorie woningbouw te vinden is in bijlage 3a). Op basis hiervan kan worden gesteld dat deze ontwikkeling niet in betekende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Samenvattend kan geconcludeerd worden dat er wordt voldaan aan de Wet luchtkwaliteit. Gezien het vorenstaande zijn er vanuit het oogpunt van de luchtkwaliteit geen belemmeringen om met dit wijzigingsplan de gebruikswijziging in dit gebied planologisch mogelijk te maken.

3.6. Externe veiligheid

De doelstelling van het externe veiligheidsbeleid is het realiseren van een veilige woon- en leefomgeving door het beheersen van risico's van industriële activiteiten met opslag en transport van gevaarlijke stoffen. Het beleid is er op gericht te voorkomen dat er te dicht bij gevoelige bestemmingen en kwetsbare objecten activiteiten met gevaarlijke stoffen plaatsvinden.



fragment risicokaart provincie Noord-Holland

In Stompeloren bevinden zich enkele kwetsbare objecten (groene symbolen). Het perceel Noordervaart 182 zelf is geen kwetsbaar object. De op circa 120 meter afstand gelegen provinciale weg N243 (gele route) is als aangemerkt als risicovolle route met betrekking tot ongevallen op land. Omdat de bovengenoemde externe risico's zich op voldoende afstand van het nieuwe woonperceel Zuidervaart 70 bevinden kan worden geconcludeerd dat aspecten van externe veiligheid geen belemmering vormen voor de bestemmingswijziging en het voorgenomen woongebruik.

3.7. Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Op 1 april 2011 is het Besluit milieueffectrapportage gewijzigd waarbij het aantal situaties waarvoor een milieueffectrapportage (m.e.r.) verplicht moet worden uitgevoerd is verminderd. Er zijn nu meer situaties waar eerst beoordeeld kan worden of een m.e.r. moet worden uitgevoerd. Het komt er op neer dat voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen op de D-lijst van het Besluit die beneden de drempelwaarden vallen een toets moet worden uitgevoerd of er belangrijke nadelige milieugevolgen zijn. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd. De voorgenomen toevoeging van een woning die in dit wijzigingsplan wordt mogelijk gemaakt, leidt niet tot een overschrijding van de drempelwaarde. Deze drempelwaarde wordt voor woningbouw (de aanleg wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject) bereikt wanneer het plangebied een oppervlakte van 100 ha of meer omvat, het een aaneengesloten gebied betreft voor 2000 of meer woningen, of een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m². De milieueffecten van de bestemmingswijziging en het bouwvoornemen zijn in de voorgaande paragrafen beschreven. Hieruit blijkt dat de activiteiten geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu hebben. Er is dan ook geen aanleiding voor een vervolgonderzoek in het kader van een m.e.r. of een m.e.r.-beoordeling.

3.8. Verkeersaspecten

Het plangebied wordt op de Zuidervaart zelfstandig ontsloten via een bestaande dam/inrit die voorheen werd gebruikt voor de agrarische bedrijfsactiviteiten. De uitrit bevindt zich op 100 meter van de kruising Zuidervaart – Noordervaart. De inrit is voldoende verkeersveilig omdat de dam de bermsloot van de Zuidervaart kruist en er aan beide zijden geen zichtbelemmerende bomenrij of bermbeplanting aanwezig is.



Foto: zicht op bestaande dam/inrit en kruising Zuidervaart/Noordervaart

De extra parkeerbehoefte, als gevolg van de toevoeging van de extra woning, kan in zijn geheel op eigen erf worden gerealiseerd. Het inrichtingsplan voorziet in ruimte voor minimaal 2 parkeerplaatsen op het perceel.

3.9. Cultuurhistorie en archeologie

Cultuurhistorie

De stolp aan de Noordervaart 182 ligt op de kruising van de Noordervaart en Zuidervaart. Deze wegen maken deel uit van de oorspronkelijke verkaveling van de droogmakerij Schermer. De stolp heeft een beschermde status en is ter plekke mede bepalend voor de waardevolle historische uitstraling van de droogmakerij. De bestemmingswijziging van Agrarisch met waarden - Cultuurhistorie" naar "Wonen" en de toevoeging van een extra bouwkwavel creëert de planologische en financiële randvoorwaarden voor de duurzame instandhouding van het oorspronkelijke boerenerf bestaande uit de stolp en omliggende carrévormige erfinrichting. De toevoeging van een nieuw erf past binnen het oorspronkelijke verkavelingspatroon van de Schermer, zoals omschreven in het Beeldkwaliteitplan Schermer.

Archeologie

Het plangebied ligt langs het oorspronkelijke wegenpatroon van de droogmakerij Schermer. Mogelijke archeologische waarden zouden kunnen worden verstoord bij toekomstige bouwwerkzaamheden. Daarom is in de regels bij het wijzigingsplan een beschermende regeling opgenomen dat recht doet aan deze verwachtingswaarde. De archeologische aspecten vormen derhalve geen belemmering voor de bestemmingswijziging.

3.10. Waterparagraaf

Waterkwaliteit

Aan de zuidzijde van de Noordervaart en langs de Zuidervaart ligt geen gemeentelijke riolering. Het woonhuis aan de Noordervaart 182 verwerkt het vuilwater via een septictank. Ook het nieuwe woonhuis zal het vuilwater met een septictank verwerken. Het hemelwater vanaf het woonhuis wordt rechtstreeks op het oppervlaktewater geloosd.

Watercompensatie.

Na sloop van de voormalige agrarische bebouwing en de verwijdering van de kuilplaten neemt het verhard oppervlak met 1785 m² af. Met de bouw van de extra woning en de aanleg van verharding daar omheen zal de totale oppervlakte aan extra bebouwing en verharding per saldo niet zijn toegenomen. Het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier hanteert een beleidsregel dat er geen watercompensatie hoeft plaats te vinden als de toename aan verhard oppervlak minder de 800 m² bedraagt. Er wordt, in verband met de voorgenomen bestemmingswijziging en bouwwerkzaamheden geen oppervlaktewater op of nabij het perceel gedempt. Omdat het verhard oppervlak niet toeneemt en er geen water wordt gedempt hoeft er geen compenserend water te worden gerealiseerd.

Grondwater

Voor het bouwvoornemen hoeft geen bronbemaling te worden toegepast. Er worden geen kelders gebouwd of gesloopt en er wordt in verband met het bouwplan niet diep gegraven. De bestemmingswijziging heeft derhalve geen invloed op het grondwater.

Waterkering

Het perceel Zuidervaart 70 ligt niet in de invloedssfeer/kernzone van een door het Hoogheemraadschap aangewezen waterkering.

Het Hoogheemraadschap heeft in het kader van het vooroverleg aangegeven geen ruimtelijke bezwaren te hebben tegen de voorgenomen ontwikkeling maar wel enkele praktische aanwijzingen in de uitwerking van het plan.

4. JURIDISCHE PLANOPZET

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de wijze waarop de stedenbouwkundig gewenste ontwikkeling juridisch is vertaald. Het wijzigingsplan bestaat, naast deze toelichting, uit juridisch bindende regels en een verbeelding.

4.1. Planvorm

Het bestemmingsplan Landelijk Gebied 2014 heeft een conserverend karakter met de nodige flexibiliteit via een wijzigings- en afwijkingsbevoegdheden. Voor dit plangebied wordt gebruik gemaakt van de wijzigingsbevoegdheden waarbij de planvorm van het wijzigingsplan aansluit bij het bestemmingsplan Landelijk Gebied 2014 waarmee de ruimtelijke kwaliteit in het gebied als zodanig kan worden versterkt.

4.2. De verbeelding

Op de verbeelding is de woonfunctie bestemd, waardoor het direct mogelijk is om met het bijbehorende renvooi (verklaring van de bestemmingen) te zien welke bestemmingen aan de gronden binnen het plangebied gegeven zijn. In de bijbehorende regels zijn de bestemmingsregels, de bouwregels en gebruiksregels alsmede de afwijkingsbevoegdheden te vinden.

De bestemming wonen bestaat uit verschillende facetten: een bestemmingsvlak, een bouwvlak met een bouwaanduiding 'zone bijbehorende bouwwerken'. Het bestemmingsvlak geeft aan waar het woongebouw toegestaan is. Het bouwvlak geeft aan waar het hoofdgebouw mag worden gebouwd en de bouwaanduiding geeft aan waar de bijbehorende bouwwerken mogen worden gebouwd.. De bouwvlakken zijn voorzien van een dikkere lijn.

4.3. Regels

Het wijzigingsplan bevat een duidelijke regeling die aansluit op het onderliggende bestemmingsplan Landelijk Gebied 2014 en het Bouwbesluit. De regeling biedt voldoende bebouwingsruimte aan de achter- en zijkant van woning. De regels zijn opgedeeld in de onderstaande hoofdstukken:

- Inleidende regels
- Bestemmingsregels
- Algemene regels
- Overgangs- en slotregel

Inleidende regels

Conform SVBP bevatten de inleidende regels artikelen met de begripsbepalingen (artikel 1) en de wijze van meten (artikel 2).

Bestemmingsregels

In het hoofdstuk Bestemmingsregels zijn in de planregels alle bestemmingen opgenomen met de daarbij behorende bestemmingsomschrijving. Waar noodzakelijk is gebruikgemaakt van aanduidingen om toegestaan gebruik nader te specificeren.

Wonen

Op de verbeelding zijn de perceelsgrenzen opgenomen.

De gronden krijgen de bestemming Wonen. Rondom het toekomstige hoofdgebouw is een bebouwingsvlak getekend. Hierbinnen mag het hoofdgebouw worden gebouwd en/of mogen aan- en uitbouwen en bijgebouwen worden gebouwd.

Op basis van het advies van de ervenconsulent en de gekozen variant (2) voor de landschappelijke inpassing is voor het plangebied bepaald hoe het bebouwingsvlak komt te liggen en waar de erfbouw is toegestaan.

Aan-huis-verbonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten

Ten behoeve van de woonfunctie is een regeling opgenomen waarmee de uitoefening van aan-huis-verbonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten onder voorwaarden is toegestaan.

Aan de woonbestemming is een voorwaardelijke verplichting toegevoegd waarmee publiekrechtelijk wordt geborgd dat de voormalige agrarische bebouwing wordt gesloopt, de kuilvoerplaten verwijderd worden en de landschappelijke inrichting wordt aangelegd voordat de omgevingsvergunning voor de nieuwe woning kan worden verleend.

Algemene regels

In dit hoofdstuk van de regels komen algemene regels aan de orde die gelden voor alle bestemmingen in het wijzigingsplan. De algemene regels bestaan uit de volgende artikelen.

Antidubbeltelregel

De antidubbeltelregel wordt opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein niet nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld. De formulering van de antidubbeltelregel wordt bindend voorgeschreven in artikel 3.2.4 van het Besluit ruimtelijke ordening.

Algemene bouwregels

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

Algemene gebruiksregels

Dit artikel bevat een algemene regeling waarin het wordt verboden om de gronden anders te gebruiken dan waarvoor zij bestemd zijn.

Algemene afwijkingsregels

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

bebouwingsbeeld, de verkeersveiligheid en de woon- en milieusituatie van aangrenzende percelen.

Overgangs- en slotregel

In het afsluitende onderdeel van de regels komen de overgangsregels en de slotregel aan de orde.

5. UITVOERBAARHEID

5.1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan

De initiatiefnemer heeft zijn bouwvoornemen besproken met de direct betrokken belanghebbenden. Het voornemen is in het kader van het vooroverleg ambtelijk besproken met het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier en de provincie Noord-Holland. Beide instanties hebben aangegeven geen bezwaar te hebben tegen de voorgenomen ontwikkeling en bestemmingswijziging. Het ontwerpwijzigingsplan heeft vanaf 23 december 2014 gedurende 6 weken ter visie gelegen. Gedurende deze termijn zijn er geen zienswijzen ingediend.

5.2. Economische uitvoerbaarheid van het plan

De eigenaar is voor eigen rekening en risico verantwoordelijk voor de realisatie van het bouwvoornemen.

De bestemmingswijziging is voor de gemeente Alkmaar economisch uitvoerbaar omdat bij de bestemmingswijziging geen gemeentelijke gronden of eigendommen rechtstreeks betrokken zijn en zij geen financieel risico loopt. Het risico op planschade en de voor verhaal in aanmerking komende kosten zijn door middel van het sluiten van een anterieure overeenkomst privaatrechtelijk tussen gemeente en aanvrager afgedekt.

Overzicht Bijlagen:

- 1. Ervenconsulent advies**
- 2. Akoestisch onderzoek**
- 3. Ecologische quickscan**