

Besluit tot toepassen wijzigingsbevoegdheid Zuidervaart 70 te Stompetoren

Inleiding

Het college van B&W van de voormalige gemeente Schermer hebben een wijzigingsprocedure gestart voor het perceel Zuidervaart 70 te Stompetoren.

De stolpboerderij "De Drie Koningshoofden" aan de Noordervaart 182 te Stompetoren stamt uit 1652 en behoort daarmee tot de oorspronkelijke bebouwing van de in 1639 drooggelegde droogmakerij Schermer. 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 voormalige gemeente Schermer planologische medewerking toegezegd en het inrichtingsplan vastgesteld dat de basis vormt voor de concrete inrichting van het perceel en het onderhavige Wijzigingsplan Zuidervaart 70 Stompetoren.

Op het voormalige agrarische 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 stolp in grotendeels wordt hersteld naar de situatie van rond 1900. Binnen het plangebied wordt rond de kavel een watergang gegraven en worden bomen geplant.

Toepassing van de wijzigingsbevoegdheid

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 omliggende 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.

Aan deze voorwaarden is voldaan. De onderbouwing hiervoor is opgenomen in de toelichting behorend bij deze wijzigingsbevoegdheid. Het voornemen om het bestemmingsplan te wijzigen heeft conform de wettelijke bepalingen gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ontvangen.

Overwegingen

- Dat op grond van artikel 3.6, eerste lid, onder a of b, van de Wet ruimtelijke ordening het college bevoegd is om een bestemmingsplan te wijzigen;
- Dat op basis van artikel 4.7.1. van het bestemmingsplan Landelijk Gebied 2014 het college van burgemeester en wethouders bevoegd zijn de bestemming "Agrarisch met waarden - Cultuurhistorie" te wijzigen in de bestemming Wonen, Bedrijf, Recreatie, Maatschappelijk.
- Dat aan de voorwaarden voor de toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid is voldaan.
- Dat voor de procedure van de wijzigingsbevoegdheid de bepalingen van het bestemmingsplan Landelijk Gebied 2014 gevolgd zijn met in achtneming van de wettelijke bepalingen van de Wet ruimtelijke ordening;
- Dat er geen zienswijzen zijn ontvangen.

Besluiten

- I. Toepassing te geven aan de bevoegdheid opgenomen in artikel 4.7.1. van het bestemmingsplan Landelijk Gebied 2014.
- II. Dat het bestemmingsplan gewijzigd wordt waarbij de bestemming Wonen wordt toegevoegd.
- III. Dat de hiervoor genoemde overwegingen en de stukken zoals opgenomen in het GMLbestand NL.IMRO.0361.ZUIDERVAART70-0305 onderdeel uitmaken van dit besluit;

Aldus besloten op 17 februari 2015.

Burgemeester en Wethouders van de gemeente Alkmaar

P.M. Bruinooge, burgemeester.

Mr. J.W.C. Aalders, secretaris