

Wijzigingsplan MAALWATER 7a en 7b GEMEENTE HEILOO

TOELICHTING

Planstatus: vastgesteld

Datum: 31-10-2017



DSO&A, DIEPENMAAT STEDENBOUWKUNDIG ONTWERP EN ADVIES

Schouwstraat 27, 1826AX Alkmaar, tel. 072-5615179, 06.21855942, mail edsa@upcmail.nl

INHOUDSOPGAVE

1. Inleiding

- 1.1 Aanleiding
- 1.2 Leeswijzer

2. Projectbeschrijving

- 2.1 Ligging plangebied
- 2.2 Bestaande situatie
- 2.3 Toekomstige situatie

3. Beleid

3.1 Rijksbeleid

- 3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte
- 3.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

3.2 Provinciaal beleid

- 3.2.1 Structuurvisie Noord Holland 2040
- 3.2.2 Provinciaal Ruimtelijke Verordening
- 3.2.3 Regionale Woonvisie Regio Alkmaar

3.3 Gemeentelijk beleid

- 3.3.1 Toekomstvisie 2030 Heiloo
- 3.3.2 Structuurvisie 2030 Heiloo
- 3.3.3 Strategische Visie Heiloo
- 3.3.4 Bestemmingsplan
- 3.3.5 Toetsing en procedure
- 3.3.6 Welstandsnota

3.4. Conclusie beleidskader

4. Ruimtelijke aspecten

- 4.1 Inleiding
- 4.2 Beeldkwaliteit
 - 4.2.1 Ontwikkelingsgeschiedenis
 - 4.2.2 Ordeningsprincipe
 - 4.2.3 Inrichtings- en bebouwingskarakteristiek
 - 4.2.4 Inpassing
 - 4.2.5 Opheffen negatieve effecten

5. Milieu- en omgevingsaspecten

- 5.1 Zonering
- 5.2 Geluidshinder
- 5.3 Luchtkwaliteit
- 5.4 Externe veiligheid
- 5.5 Bodem
- 5.6 Waterhuishouding
- 5.7 Flora en Fauna
- 5.8 Cultuurhistorische aspecten
 - 5.8.1 Cultuurhistorische waarden
 - 5.8.2 Molenbiotoop
 - 5.8.3 Archeologie
- 5.9 Kabels en leidingen
- 5.10 Conclusie milieu- en omgevingsaspecten

6. Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid

- 6.1 Economische uitvoerbaarheid

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7. Juridische aspecten

7.1 Wijzigingsplan

8. Vaststellingsbesluit

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

In vervolg op de realisering van twee vrijstaande woningen aan het Maalwater nr. 7c en 9 is door de heer J. Nanne bij de gemeente een verzoek ingediend om aansluitend twee woningen te realiseren op de percelen Maalwater 7a en 7b. Ter plaatse bevinden zich op dit moment de twee bedrijfswoningen van het voorheen hier aanwezige kassencomplex.

Het gaat om twee percelen, kadastraal bekend als Sectie F, nummers 2350 / 2348 en de nummers 2351 / 2349, gelegen in het buitengebied van Heiloo en vallend onder het bestemmingsplan "Landelijk Gebied".

Ter plaatse is geldend het Bestemmingsplan Landelijk Gebied 1997.

De bestemming van de bedoelde percelen is "Agrarisch gebied alsmede gebied met landschappelijke en natuurwaarden"(Aln). De realisering van twee zelfstandige woningen is hiermee in strijd.

De gemeente Heiloo heeft laten weten aan het plan in principe medewerking te willen verlenen. Medewerking kan worden verleend op grond van de wijzigingsbepalingen afwijkingsprocedure als bedoeld in de procedureregels art. III.1111.4 lid 2 van het bestemmingsplan 'Landelijk Gebied 1997'. De wijzigingsbepalingen maken het mogelijk om de aanwezige bedrijfswoningen om te zetten in een bestemming voor woningbouw.

Voor de toepassing van de wijzigingsbepalingen moet een Wijzigingsplan worden opgesteld met regels over het gebruik van de grond en wat daarop gebouwd mag worden. Omgevingsvergunningen moeten worden getoetst aan het wijzigingsplan alvorens ze worden verleend.

Voor de percelen Maalwater 7a en 7b wordt een Wijzigingsplan ter inzage gelegd.



Figuur 1 Projectlocatie

1.2 Leeswijzer

Dit wijzigingsplan bevat:

- een toelichting op het plan waarbij achtereenvolgens wordt gekeken naar de huidige en toekomstige situatie, het ruimtelijk relevante beleid van de provincie en gemeente, de invloed van het plan op de omgeving, de belemmeringen die de uitvoering van het project in de weg kunnen staan, de planologische afweging van het plan en de economische uitvoerbaarheid;
- de bouw- en gebruiksregels behorende bij het plan.
- een verbeelding met daarop aangegeven de nieuwe gewijzigde bestemmingen.

2. PROJECT BESCHRIJVING

2.1 Ligging plangebied

Het plan betreft de percelen Maalwater 7a en 7b te Heiloo. De percelen worden begrensd door de weg het Maalwater, de naastgelegen percelen (Maalwater 7c en 7) en het onderhoudsweggetje langs het de ringvaart van de polder Maalwater. De polder Maalwater ligt net buiten de bebouwde kom in het noordwesten van Heiloo.

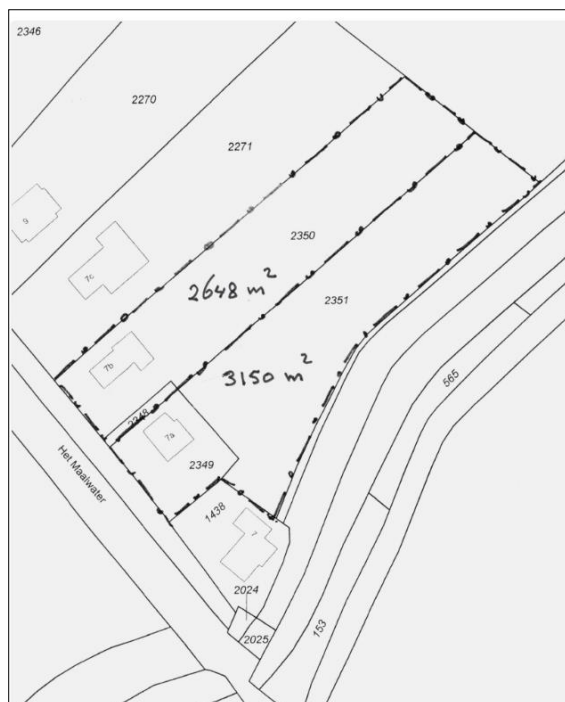
2.2 Bestaande situatie

Op dit moment bevinden zich ter plaatse van de voorgenomen ontwikkeling, als restant van het voormalige kassencomplex twee bedrijfswoningen en een grote schuur.

Het totale ontwikkelingsgebied is kadastraal inmiddels gesplitst in vier percelen. Het noordelijke perceel 7b wordt gevormd door een samenvoeging van de kavels nr. 2350 en 2348, en heeft totale een oppervlakte van 2710 m².

Het zuidelijke perceel 7a bestaat uit de kavels 2351 en 2349, en kent een oppervlakte van 3150 m². (zie fig. 2)

Aan de noordzijde is op nr. 7c in 2006 een vrijstaande woning gerealiseerd. Aan de zuidzijde bevindt zich op nummer 7 eveneens een vrijstaande maar reeds lang bestaande woning.



Figuur 2 plangebied

De weg waaraan het perceel ligt, het Maalwater, is een rustige doodlopende B-weg, met verspreid liggend aan één zijde een aantal woningen. Tussen de woningen bestaan ruime doorzichten naar de achtergelegen landerijen. Zowel op het perceel Maalwater nummer 9a als op het perceel 7 bevonden zich in het verleden twee royale kassenbedrijven met bijbehorende bedrijfswoningen. Voor Maalwater 9a is nog onder de oude WRO door middel van een artikel 19 procedure meegewerkt aan de

omzetting van de bestemming van het perceel ten behoeve van de bouw van twee vrijstaande woningen.

Daarbij is de bestemming van de bedrijfswoning omgezet in een normale woonbestemming.

Voor het aangrenzende percelen 9 en 7c heeft in 2014 een zelfde omzetting plaats gevonden, echter nu met behulp van een nieuw bestemmingplan.

2.3 Toekomstige situatie

Door de sloop van de schuur ontstaat er ruimte voor twee percelen met daarop aanwezig de twee voormalige bedrijfswoningen.

Het wijzigingsplan maakt het nu mogelijk dat ook hier de bestemming van de bedrijfswoning omgezet in een normale woonbestemming.

De woning van perceel 7b heeft een rechtstreekse ontsluiting op het Maalwater.

De woning van 7a zal worden ontsloten een via de onderhoudsweg van het Hoogheemraadschap langs de ringvaart.

In het aantal woningen komt geen verandering.

3. BELEID

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte van maart 2012 geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en is de 'kapstok' voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vervangt onder andere de Nota Ruimte.

Het Rijk gaat ervan uit dat de nationale belangen die via wet- en regelgeving opgedragen worden aan andere overheden, door hen worden behartigd.

Daar waar nationale belangen dat noodzakelijk maken bevat het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Bro) regels die de beleidsruimte van andere overheden ten aanzien van de inhoud van ruimtelijke plannen inperken. Het Bro voorziet in de juridische borging van het nationaal ruimtelijk beleid.

Waar het Bro bepalingen bevat gericht op gemeentelijke bestemmingsplannen gaat het Rijk ervan uit dat deze doorwerking krijgen in het betreffende provinciaal en gemeentelijk beleid.

3.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte wordt de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Bro opgenomen.

Volgens artikel 3.1.6 van het Bro betekent dit dat de toelichting bij een bestemmingsplan die een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, aan de volgende voorwaarden moet voldoen:

- a. dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;
- b. dat als er sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins.
- c. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel b, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

In het onderhavige geval van het Wijzigingsplan Maalwater 7a en 7b gaat het om twee ter plaatse aanwezige bedrijfswoningen die worden omgezet naar burgerwoningen. Daarmee is er geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 3.1.6 van het Bro, en is er geen sprake van de noodzaak om het plan te toetsen aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Structuurvisie Noord-Holland 2040

De Structuurvisie Noord-Holland 2040 dateert van 2010, laatstelijk bijgewerkt in 2015. De Structuurvisie schetst de visie van de provincie op de ruimtelijke ordening in de provincie op lange termijn. De provincie heeft drie hoofdbelangen beschreven: klimaatbestendigheid, duurzaam ruimtegebruik en ruimtelijke kwaliteit. De Structuurvisie is uitsluitend zelfbindend, dus niet bindend met betrekking tot het lokale ruimtelijke ordeningsbeleid.

De doorwerking van het provinciaal beleid naar de gemeente is geregeld door middel van de Provinciale Ruimtelijke Verordening.

De laatste versie van de Provinciale Ruimtelijke Verordening dateert van december 2016

3.2.2 Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV)

De Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) bevat de regels waaraan ruimtelijke plannen in Noord-Holland moeten voldoen.

Op 12 december 2016 hebben PS een wijziging van de Provinciale Ruimtelijke Verordening vastgesteld. Deze nieuwste versie van de PRV is op 1 maart 2017 in werking getreden.

De verordening bevat algemene regels omtrent de inhoud van gemeentelijke bestemmingsplannen of projectbesluiten. Van deze regels kan vervolgens op verzoek van de gemeente ontheffing worden verleend.

Volgens artikel 3 van de PRV betreffende de toepasselijkheid van de PRV wordt in de verordening onder een bestemmingsplan mede verstaan een wijzigingsplan als bedoeld in artikel 3.6 van de Wro, en daarmee dus een wijzigingsplan zoals hier aan de orde.

Voor de beoordeling van de toepasselijkheid is verder van het belang het gestelde onder artikel 5c betreffende 'kleinschalige ontwikkeling'.

Punt 1 van artikel 5c vermeldt dat een bestemmingsplan een kleinschalige ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied mogelijk maakt binnen een bestaand bouwblok dat al voorziet in een stedelijke functie. Het aantal woningen mag hierbij niet toenemen.

Punt 2 voegt daaraan toe dat, in afwijking van het eerste lid, bebouwing buiten het bestaande bouwblok mogelijk is, mits het bebouwd oppervlak niet wordt vergroot.

En volgens punt 3 kan een bestemmingsplan voorzien in een kleinschalige ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied indien dit op grond van een ander artikel in de PRV is toegestaan.

In het onderhavige geval zijn al deze drie punten aan de orde. Door de wijziging van het gebruik van bedrijfswoning naar burgerwoning neemt het aantal woningen niet toe. Ook zal de bebouwde oppervlakte niet meer toe nemen dan volgens de algemeen geldende regels voor bijbehorende bouwwerken is toegestaan. En tenslotte vindt de ontwikkeling plaats in het verlengde van de regeling Ruimte voor Ruimte zoals deze voor het gehele voormalige kassencomplex is toegepast.

De PRV verzet zich dus niet tegen de onderhavige kleinschalige ontwikkeling. Wel is het gewenst om, net als bij de eerder ter plaats van het voormalige klassencomplex gerealiseerde twee nieuw woningen, oog te hebben voor ruimtelijke kwaliteit zoals bedoeld in artikel 15. Daarom wordt hier in hoofdstuk 4 aandacht aan besteed.

3.2.3 Regionale Woonvisie Regio Alkmaar

Door de gemeenteraad van Heiloo vastgesteld op 1 juli 2013

De regionale woonvisie legt kaders vast voor de lokale woonvisies van de gemeenten en geeft richting voor afspraken met marktpartijen. Daarbij wordt voldoende ruimte overgelaten om op de lokale behoefte in te spelen.

In de regio is geen sprake van krimp. Tot 2040 groeit de bevolking nog (tot ca. 290.000, tegen 272.000 nu) In totaal bedraagt de opgave voor de regio Alkmaar 10.000 woningen tot 2020. Kwantitatief zijn er verstedelijkingsafspraken gemaakt die prestatieafspraken bevatten tussen Rijk en regio's voor de periode 2010-2020. In de regio zijn er getalsmatig nu geen grote knelpunten maar op termijn kan er schaarste komen in de goedkope voorraad en krijgt de regio met vergrijzing te maken. Thans is er sprake van een beperkte doorstroming in zowel koop als huur. Vrijstaande koopwoningen met een koopprijs van meer dan € 323.000 worden kansrijk geacht.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Toekomstvisie 2030 Heiloo

De Toekomstvisie 2030 van oktober 2013 is gemaakt door inwoners, maatschappelijke instellingen, ondernemers en de gemeente Heiloo. De Toekomstvisie 2030 is de basis voor een structuurvisie en een strategische visie.

In de visie zijn zeven thema's uitgewerkt. Relevant is het thema Ruimtelijk perspectief. In dat verband wordt genoteerd dat het agrarisch gebied dat de kern van Heiloo omsluit, bijdraagt bij aan de kwaliteit van het dorp. Aantasting van het open gebied is niet wenselijk. De ruimtebehoefte voor nieuwe woningen en andere voorzieningen wordt primair binnen de contouren van het bebouwde gebied anno 2013 (inclusief Zuiderloo en Zandzoom) gevonden.

Als vervolg op deze Toekomstvisie wordt een Structuurvisie opgesteld.

3.3.2 Structuurvisie 2030 Heiloo

De Structuurvisie 2030 van oktober 2014 beschrijft hoe Heiloo er in 2030 op ruimtelijk gebied uit ziet. Welk deel van het grondgebied van de gemeente is dan bebouwd en welk deel niet. Hoe is het dorp ontsloten en waar wordt gerecreëerd en gewerkt.

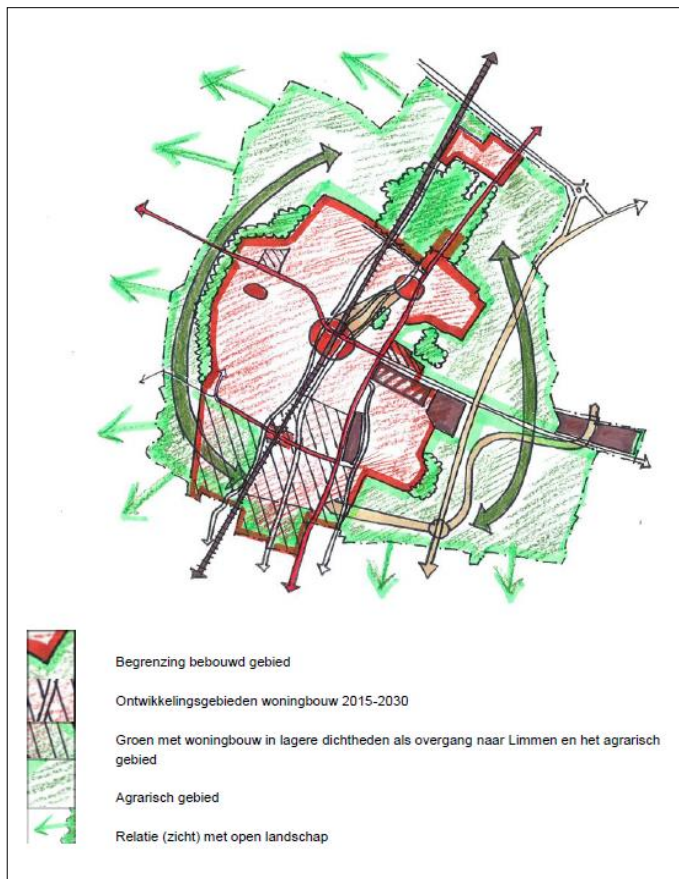
Geconstateerd wordt dat Heiloo is een aantrekkelijke woonplaats is door het gevarieerde woningaanbod, de ruime opzet van de woonwijken met veel (openbaar) groen en de omzoming door bos en agrarisch gebied.

De goede verbindingen over de weg en het spoor maken de gemeente aantrekkelijk voor mensen die in de Noordflank van de Randstad werken. Om het dorpse karakter van Heiloo te behouden, zal de bevolkingsomvang niet groter moeten worden dan ca. 25.000 inwoners. Om het voorzieningenniveau op peil te houden mag het inwonersaantal niet veel kleiner worden dan ca. 23.000. Voor een levendig dorp wordt een evenwichtige bevolkingsopbouw nagestreefd.

De ruimtelijke consequentie is dat de bebouwing van Heiloo aan de zuidzijde wordt uitgebreid met de woongebieden Zuiderloo en Zandzoom. De nieuwe bebouwing zal zich concentreren op de strandwal die globaal wordt begrensd door de spoorlijn in het westen en de Oosterzijweg in het oosten.

Ook binnen het bestaande dorp worden nieuwe woningen en voorzieningen gerealiseerd. Waar dat het geval is, gebeurt dat zorgvuldig en in harmonie met de omgeving.

Verder wijst de Structuurvisie er op dat het dorp Heiloo is omzoomd door agrarisch gebied veelal met landschappelijke waarden en landgoederen met cultuurhistorische waarden en stevige groenstroken met doorzichten op het open landschap. Dat groene kader waarin het dorp ligt draagt in grote mate bij aan het karakter van Heiloo. Het dorp is herkenbaar en niet vergroeid met een ander dorp of stad. Het is van belang dat het groen in stand blijft.



Figuur 3 structuurvisie Heiloo 2030

3.3.3 Strategische visie Heiloo

De Toekomstvisie 2030 en de Structuurvisie 2030 hebben nog niet geleid tot een nieuwe Strategische visie.

Met de bestaande Strategische visie had de gemeente Heiloo een belangrijk handvat voor de politieke besluitvorming in de jaren tot 2015. Actualisering laat nog even op zich wachten.

Met betrekking tot de kwaliteit van de woon- en leefomgeving word in de bestaand Strategische Visie geformuleerd dat Heiloo ook de komende periode een groene gemeente blijft met een dorpskarakter.

De Toekomstvisie 2030 en de Structuurvisie 2030 maken duidelijk dat op dit beleid wordt doorgebouwd.

3.3.4 Bestemmingsplan



Figuur 4 uitsnede uit vigerend bestemmingsplan “Landelijke Gebied 1997”

Op het perceel het Maalwater 7a en 7b is het bestemmingsplan “Landelijk gebied 1997” van toepassing. Op grond van dat bestemmingsplan heeft het genoemde perceel de bestemming “Agrarisch gebied alsmede gebied met landschappelijke en natuurwaarden” (Aln).

Tevens zijn op het perceel een “agrarisch bedrijfscentrum, categorie II” en een “bouwvlak kassen” aangegeven en ligt het perceel binnen een molenbiotop.

Voor diverse (grond-)werkzaamheden is op grond van de voorschriften een aanlegvergunning vereist.

Op grond van de voorschriften van art. III.3 zijn de betreffende gronden bestemd voor:

- behoud, versterking, en/of ontwikkeling van de aan de grond eigen zijnde kwetsbare natuurwaarde;
- behoud, versterking, en/of ontwikkeling van de aan de grond eigen zijnde landschapswaarde, openheid en sloot-/kavelpatroon;
- kleinschalige landschapselementen;
- de agrarische bedrijfsvoering waarbij ter plaatse van het “agrarische bedrijfscentrum, categorie II” uitsluitend glastuinbouwbedrijven zijn toegestaan;
- extensief recreatief medegebruik.

Volgens art. III.11 lid B mag binnen een agrarisch Bedrijfscentrum een agrarische dienstwoning worden gebouwd, en met vrijstelling van B en W een tweede agrarische dienstwoning, beide niet groter dan 500 m³. (Bij eerder gelegenheden is hiervan door B en W vrijstelling verleend tot 650 m³.)

Artikel III.11 lid E bevat een aantal wijzigingsbepalingen.

Onder sub h van lid E staat vermeld de mogelijkheid voor het wijzigen van de agrarische functie van het agrarische bedrijfscentrum bij algehele bedrijfsbeëindiging van de agrarische bedrijfsvoering ten behoeve van een woonfunctie als bedoeld in artikel III.9.

Volgens de bij dat artikel behorende bebouwingsbepalingen mag een woning uitsluitend worden gebouwd ter plaatste van de op het tijdstip van de terinzagelegging van het plan aanwezige woningen, en mag de inhoud van de woningen ten hoogste 500m² bedragen. Daarmee is de grondvlak van de aanwezige woningen tevens het bouwvlak voor de nieuwe woning.

Verder gelden bij wijziging van de bestemming de volgende afwegingsaspecten (zie art. I.1 lid III onder 8)

- er dient sprake te zijn van een substantiële verbetering van de milieubelasting;
- er mag geen onevenredige afbreuk worden gedaan aan de belangen van de in de nabijheid gelegen agrarische bedrijven;
- er mag geen onevenredige afbreuk worden gedaan aan de beleidsdoelstellingen ten aanzien van de landschappelijke en natuurwaarden van het gebied.

Onder deze voorwaarden kan de bestaande bedrijfswoning worden omgezet naar een burgerwoning.

3.3.5 Toetsing en procedure

In 2014 is het overgrote deel van het kassencomplex reeds gesloopt en zijn op de vrijkomende grond twee nieuwe woningen gerealiseerd (Maalwater 9 en 7c). Voor dat doel is een zelfstandig bestemmingsplan (een 'postzegelplan') opgesteld. De twee bestaande dienstwoningen van het voormalige kassenbedrijf op de nummers 7a en 7b zijn gehandhaafd. Voor die woningen gelden dus onveranderd de bepalingen van het bestemmingsplan "Landelijk gebied 1997"

Aan de voorwaarden voor omzetting van de twee bedrijfswoningen naar burgerwoningen wordt voldaan. Echter de omzetting geldt uitsluitend voor de bestaande bebouwing. De bedoeling is om ter plaatse van de bestaande bedrijfswoningen, ruimte te scheppen voor twee nieuw te realiseren burgerwoningen met een mogelijke omvang van elk 650 m³.

De wijzigingsbepalingen van art. III.11 lid E sub h bieden alleen ruimte voor de bestaande bebouwing. Aan de uitbreiding van de woningen buiten het bouwvlak van de bestaande bebouwing kan middels een omgevingsvergunning worden meegewerkt met toepassing van de kruimelregeling volgens artikel 2.12 lid 1 onder a, 2° van de Wabo in samenhang met artikel 4 van bijlage II van het Bor.

3.3.6 Welstandsnota 2013

Volgens de gebiedsindeling van de Welstandsnota 2013 bevindt het plan zich in het deel van buitengebied van Heiloo dat wordt gekarakteriseerd als agrarisch gebied met strandvlakten, polders en weiden

Het verkavelingspatroon van het buitengebied weerspiegelt de oorspronkelijke ontginningswijze van het landschap: de onregelmatige blokverkaveling in de strandvlakten en de opstreckende verkaveling langs de strandwallen.

Er staan ook enkele objecten in verband met de waterhuishouding en de elektriciteitsvoorziening. Het buitengebied is schaars bebouwd. De bebouwing in het buitengebied is voornamelijk gerelateerd aan de agrarische functie van het gebied.

Naast stolpen zijn er enkele boerderijen waarbij het woonhuis, de stal en het hooihuis achter elkaar zijn gelegen.

Voorgesteld wordt met de inrichting van het plangebied aan te sluiten bij de karakteristiek van het buitengebied. De karakteristieke openheid van de strandvlaktes dient behouden te blijven en waar mogelijk vergroot. Het open gebied fungeert als een tegenhanger van het stedelijk gebied met kwaliteiten als rust en ruimte.

Voor het buitengebied geldt een regulier welstandsniveau waarbij de nadruk ligt op de inpassing van de bebouwing in het landschap en het beschermen van de streekeigen landelijke bebouwing.

3.4 Conclusie beleidskader

Wat betreft de toetsing aan het rijksbeleid bevat het plan geen belangen die niet via wet- en regelgeving niet door andere overheden kunnen worden behartigd.

Wat betreft de toetsing aan de regels van de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) kan worden geconstateerd dat het plan geen strijdigheid oplevert met het provinciaal beleid

Wat betreft de toetsing aan het gemeentelijk ruimtelijk beleid blijkt het initiatief daarmee niet in strijd.

Wel is er sprake van een strijdigheid met de bepalingen van het bestemmingsplan.

Het vigerende bestemmingsplan biedt via een wijzigingsbevoegdheid van de College (binnenplanse procedure) de mogelijkheid van het omzetten van de twee bedrijfswoningen in burgerwoningen.

Aan de uitbreiding van de woningen buiten het bouwvlak van de bestaande bebouwing kan middels een omgevingsvergunning worden meegewerkt met toepassing van de kruimelregeling volgens artikel 2.12 lid 1 onder a, 2° van de Wabo in samenhang met artikel 4 van bijlage II van het Bor.

4 RUIMTELIJKE ASPECTEN

4.1 Inleiding

Zoals geconstateerd in paragraaf 3.2.2. handelt het hier om een kleinschalige ontwikkeling in het landelijk gebied als bedoeld in artikel 5c van de PRV. Het plan is niet met dit artikel in strijd maar dient, net als de overige woningen aan het Maalwater, wel te voldoen aan de bepalingen van artikel 15 van de PRV en dus aan de uitgangspunten zoals vermeld in de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie. De leidraad helpt bij het opstellen van ruimtelijke plannen en ruimtelijke ontwikkelingen buiten het Bestaand Bebouwd Gebied. Onderstaand wordt hier nader op ingegaan.

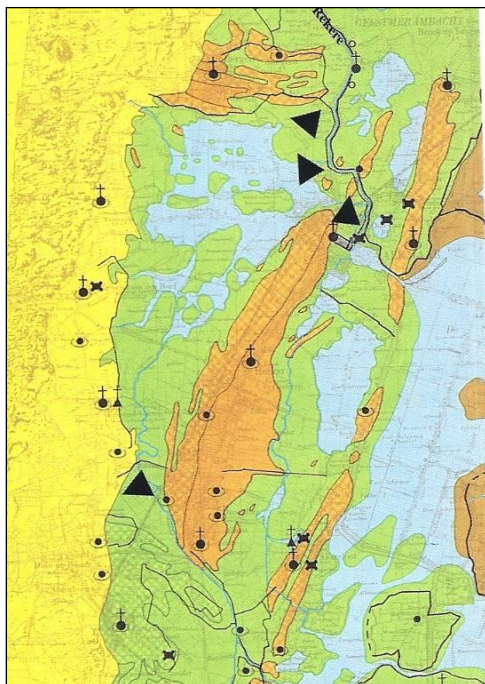
4.2 Beeldkwaliteit

De leidraad van de provincie levert een aantal uitgangspunten voor de beeldkwaliteit van bebouwing in het buitengebied. Belangrijke cultuurhistorische en landschappelijke kwaliteiten dienen behouden en versterkt te worden.

Daarbij gaat het om de volgende punten:

- aandacht voor de ontwikkelingsgeschiedenis
- aansluiting bij de ordeningsprincipes van het landschap
- aansluiting bij de bebouwingskarakteristiek (architectuur, stedenbouw, openbare ruimte)
- inpassing van het plangebied in bredere omgeving
- aandacht voor de bestaande kwaliteiten van het gebied en voor maatregelen om de negatieve effecten van deze kwaliteiten op te heffen

4.2.1 Ontwikkelingsgeschiedenis



Samen met Limmen en Alkmaar ligt Heiloo op een langgerekte zandrug, een strandwal die zo'n 4000 jaar geleden is ontstaan. Ten oosten en ten westen daarvan bevinden zich strandvlakten die in de loop van de tijd voortdurend in beweging zijn geweest en die uiteindelijk één a twee meter lager komen te liggen dan de strandwal. De strandwal vormt zo een waterscheiding tussen de Oosterzij en de Westerszij van Heiloo. Beide zijden hebben daardoor ook een eigen waterstaatkundige ontwikkeling gekend.

De polder Maalwater, waarbinnen de planlocatie is gelegen, bevindt zich aan de Westerszij van Heiloo.

Figuur 5 strandwallen en –vlakten, situatie omstreeks 1350

Rond 1100 doen zich hier grote problemen met de waterhuishouding voor. De strandvlakten waren bedekt met een dikke laag veen. Door ontginning en cultivatie van de strandvlakten en de daarmee gepaard gaande ontwatering verdwijnt het veen en daarmee daalt het maaiveld. Aldus ontstaan aan de westzijde van Alkmaar en Heiloo de Berger- en Egmondermeren.

Na een lange geschiedenis van wateroverlast en overstromingen, en na aanleg van diverse kanalen en dijken die er toe moesten leiden meer greep te krijgen op de beheersing van de waterstand in het gebied werden tenslotte in 1564 de Berger- en de Egmondermeer bedijkt en drooggelegd.

Vanwege de hoogteverschillen in de Egmondermeer werd deze polder in drie onderpolders verdeeld. Het poldertje Het Maalwater bevindt zich in de zuidoostelijk uitloper van de Egmondermeer. Omdat er binnen het Maalwater veel oud land lag, oude eilandjes waarvan de afwatering door de inpoldering verslechterde, wordt het Maalwater in 1591 weer afgesplitst van het grotere verband van de Egmondermeer. Ter plaatse van de sinds kort daar weer aan aanwezige Varnebroekermolen, krijgt de polder Maalwater zijn eigen molen en zijn eigen peil.

4.2.2 Ordeningsprincipes

De vroegste droogmakerijen in de gebieden rond Heiloo en Alkmaar waren relatief klein en hadden vaak grillige vormen. Bij de Berger- en de Egmondermeerpolder werd het onregelmatige en ingewikkelde patroon van de eilandfragmenten met een blokverkaveling aaneengesmeed door een opstreckende verkaveling vanuit de randen van de bestaande eilanden of de ringdijk.

De vorm van de Berger- en Egmondermeerpolder is samengesteld en niet als eenheid te herkennen. De nieuwe stukken land vormden een kom waarvan de randen bepaald werden door natuurlijke fragmenten. Dat dit ook geldt voor de polder Maalwater is op figuur 6 goed zichtbaar.



Figuur 6 kaart uit 1620 van polder Maalwater binnen de bedijkte Egmondermeer

4.2.3. Inrichtings- en bebouwingskarakteristiek.

Inrichting

De wordingsgeschiedenis van de polder Maalwater is in de huidige situatie nog op allerlei punten goed afleesbaar. Daarvoor zijn vooral bepalend de nog aanwezige waterwegen zowel in de vorm van de ringvaart als de vele watergangen binnen het gebied.



Figuur 7 luchtfoto: helft van de kassen reeds verdwenen

Ook de ietwat rommelige verkaveling is nog goed herkenbaar en in feite is dat juist de charme van het gebied. Hier geen polder die is rechtgetrokken door een latere herverkaveling. Hier ligt een verkaveling die tamelijk ongerept is gebleven en waarin het patroon van de oorspronkelijke droogmakerij van rond 1600 nog altijd is af te lezen.

Van oorsprong is de polder het Maalwater een complete vaarpolder. Het weggetje het Maalwater waaraan het onderhavige perceel is gelegen, is vanouds het enige weggetje waarmee de polder over land werd ontsloten. Niet duidelijk is uit welke tijd deze weg stamt. Dat de weg juist op deze plek in de polder is aangelegd heeft te maken met de aanwezigheid van een watermolen.

Ook in de huidige situatie is de polder minimaal door wegen ontsloten.

De polder kent geen doorgaande wegen voor het autoverkeer.

De enige toegangsweg voor auto's wordt gevormd door de weg Het Maalwater die vanaf de Omloop toegang geeft tot het landelijk gebied aan de westzijde van Heiloo. Deze toegangsweg heeft alleen een doorgaande functie voor het fietsverkeer.

Het gebied is voornamelijk in gebruik als grasland en deels als bollengebied. Aangezien er met uitzondering van wat wilgenbegroeiing langs de weg het Maalwater en een bosje aan het begin daarvan, er nauwelijks van opgaande begroeiing sprake is, heeft het gebied een zeer open karakter.

Het laatste hier nog aanwezige kassencomplex vormde in feite een ernstige aantasting van deze openheid.



Figuur 8 twee gemalen bij ingang Maalwater (Baafjespolder links en voormalig gemaal polder Maalwater rechts – met klimop)

Bebouwing

Markant zijn de twee oude elektrische gemalen bij de ingang van de weg het Maalwater (zie fig. 6) en de in 1974 op de plek van de eens daar aanwezige Maalwatermolen teruggeplaatste Varnebroekermolen.

Verder kent de polder het Maalwater slechts een marginale bebouwing met een drietal boerderijen en enkele vrijstaande woningen. De woningen zijn gebouwd in één laag met een kap en zijn overigens individueel vorm gegeven. Dat geldt ook voor twee nieuwe woningen op de nummers 9 en 7c die hier zijn toegevoegd (zie fig. 9). De meeste woningen liggen aan noordzijde van de weg Het Maalwater. De toegang tot het erf van deze woningen wordt gevormd door een dam met duiker over een parallel aan de weg lopende vaart.

De bebouwing staat in het algemeen op behoorlijke afstand van elkaar waardoor er ruimere doorzichten zijn naar het achterliggende gebied.



Figuur 9 langs het Maalwater aanwezige woningen

4.2.4 Inpassing

Door toepassing van de wijzigingsbevoegdheid komt er voor wat betreft de bestaande bedrijfswoningen, geen verandering in de bestaande bebouwingssituatie. Immers deze beide woningen veranderen alleen van bedrijfswoning in burgerwoning. Wat ruimtelijk verandert is dat de bestaand bedrijfsschuur zal worden afgebroken. Daarmee wordt vooruit gelopen op een herverkaveling waarbij de beide woningen een eigen perceel krijgen over de volle diepte van de het perceel, vergelijkbaar met de situatie van de naastgelegen percelen Maalwater 7c en Maalwater 9 (zie fig. 9). Op deze wijze worden de kavels aan de voor- en de achterzijde begrensd door de oorspronkelijke vaarsloten. Aldus wordt de oorspronkelijke structuur van het gebied het minst aangetast.

Verdere ontwikkelingen zijn in het gebied niet te verwachten. Immers de polder bevat geen infrastructuur die zich leent voor verdere bebouwing. Bovendien wordt daar in de structuurvisie van Heiloo ook niet van uitgegaan.



Figuur 9 toekomstige herverkaveling

4.2.5 Opheffen negatieve effecten

Het plangebied ligt aan de noordzijde van weg het Maalwater op de overgang van de bebouwde kom van Heiloo en de polder. De openheid en de weidsheid van dit gebied en het zicht hierop vanaf de weg werd beperkt door het tot voor kort hier aanwezige kassencomplex. Met dit plan en de sloop van de nog aanwezige grote schuur, verdwijnt de laatste restant daarvan.

In feite wordt daarmee de oude situatie hersteld. Immers vóór de tijd dat hier sprake was van kassenbouw, bood het weggetje een ruim uitzicht op het omliggende landschap. Dat zicht op de open polder is jaren lang door de kassen afgeschermd. Met het verdwijnen van de kassen en de schuur, en de bouw van enkele vrijstaande woningen wordt het open karakter vergaand hersteld.

5. MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

5.1 Zonering

In de nabijheid van het perceel Maalwater 9 bevindt zich een agrarisch bedrijf. Het betreft een melkrundveehouderij op het perceel het Maalwater 11 waarvoor in 1994 een Milieuvergunning is verleend.

De uitbreiding van de bebouwing in 2003 is door middel van een melding geregeld. Het bedrijf was destijds vergunningplichtig vanwege het feit dat de woning op het perceel het Maalwater 9a en de woning op het perceel het Maalwater 13 op minder dan 50 meter van het bedrijf was gelegen.

Op grond van de VNG brochure "Bedrijven en milieuzonering" geldt een minimale afstand tot woningen van 100 meter.

De kleinste afstand van de twee nieuw te bouwen woningen tot de melkrundveehouderij bedraagt ruim 200 meter. Daarmee wordt ruimschoots voldaan aan het afstandscriterium uit de VNG brochure.

5.2 Geluidshinder

De verkeersintensiteit op het Maalwater is zeer beperkt. De weg wordt gebruikt door een tweetal agrarische bedrijven en circa 8 woningen. De verkeersintensiteit bedraagt niet meer dan 150 motorvoertuigen per etmaal. De bebouwingsafstand van de nieuwe woningen bedraagt minimaal 17 meter uit de grens van het Maalwater. Gezien de verkeersintensiteit in relatie tot de bebouwingsafstand wordt de voorkeursgrenswaarde niet overschreden. Dit betekent dat geen akoestisch onderzoek noodzakelijk is. Evenmin is een ontheffing hogere waarden noodzakelijk.

5.3 Luchtkwaliteit

Conform het Besluit luchtkwaliteit (augustus 2005) dient in bestemmingsplannen aandacht te worden besteed aan de luchtkwaliteit in en rondom het plangebied. Echter indien een project niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit hoeft dit niet te worden getoetst aan de grenswaarden voor de verschillende stoffen zoals genoemd in de Wet.

In een ministeriële regeling, te weten de Regeling NIBM (Niet In Betekenende Mate) is een lijst met categorieën van gevallen opgenomen welke niet in betekenende mate bijdrage aan de luchtkwaliteit.

Uit een toetsing aan deze lijst blijkt dat de in het onderhavige plan bedoelde twee extra woningen niet in betekenende mate zullen bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Dit betekent dat voor wat betreft het aspect luchtkwaliteit geen nader onderzoek hoeft plaats te vinden.

5.4 Externe veiligheid

In de omgeving van het plangebied bevinden zich geen risicobronnen die van invloed zijn op het perceel

5.5 Bodem

Met de huidige eigenaar van het te ontwikkelen perceel, tevens aanvrager van de bestemmingswijziging, de heer J. Nanne is afgesproken dat een bodemonderzoek zal worden verricht in samenhang met de aanvraag van een omgevingsvergunning en nadat de thans daar aanwezige bedrijfswoningen en schuur zijn gesloopt.

5.6 Waterhuishouding

Watertoets

In gevolge artikel 3.1.6 van het Besluit op de ruimtelijke ordening dient in de toelichting van een bestemmingsplan een beschrijving te worden opgenomen van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het besluit voor de waterhuishouding. In het onderstaande wordt daar invulling aan gegeven.

Beschrijving

Het bestemmingsplan betreft de omzetting van de bestaande agrarische bestemming in een woonbestemming ter plaatse van de percelen Maalwater 7a en 7b. Doel is de realisering van twee vrijstaande woningenter plaatse van de thans daar aanwezige twee bedrijfswoningen

De thans nog aanwezige schuur als onderdeel van het voormalige kassenbedrijf zal daarbij worden gesloopt.

De totale oppervlakte van de beide percelen tezamen bedraagt ca. 5800 m².

Als gevolg van de aanwezigheid van de twee bedrijfswoning, de schuur en het daarbij behorende verharde erf bedraagt de verharde oppervlakte van de beide percelen tezamen ca. 600 m².

De resterende 5200 m² is onbebouwd en onverhard.

Wat betreft de aanwezigheid van open water in het plangebied is de situatie dat het perceel aan drie zijden wordt omgeven door water. Deze situatie blijft in het plan onveranderd.

Vereisten

Belangrijkste uitgangspunten van de hoogheemraadschappen met betrekking tot de waterhuishouding zijn:

- dat een toename verharding van het terrein wordt opgevangen door compensatie of infiltratie;
- dat geen afname plaats vindt van het waterbergend vermogen en dat bij nieuwe plannen bij voorkeur moet worden gestreefd naar een percentage open water van ongeveer 11% van het plangebied.

Voorts dienen er goede voorzieningen te worden getroffen voor de afvoer van regenwater en de riolering.

Maatregelen / Conclusie

Als gevolg van het planvoornemen waarbij de schuur en het verharde voorterrein worden gesloopt komt er een aanmerkelijk verandering in de verhouding verhard / onverhard van het terrein. Deze twee woningen zullen in totaal een verharding van het terrein met zich mee brengen van niet meer dan ca. 500 m².

De rest van het perceel zal grotendeels worden ingericht als tuin en grasland. Dat betekent dat van het totale perceel van 5800 m², ruim 5300 m² onverhard blijft.

Aangezien er geen sprake is van een vergroting van de verharde oppervlakte van het plangebied, en ook het waterbergend vermogen van het aanwezige open water niet

afneemt, kan worden geconstateerd dat het plan geen negatieve gevolgen heeft voor de waterhuishouding van het terrein. Integendeel, door afname van de verharde oppervlakte is er sprake van een vergroting van het infiltrerend vermogen van het terrein.

5.7 Flora en Fauna

Als gevolg van het bestemmingsplan ontstaat de mogelijkheid om twee vrijstaande woningen te realiseren in plaats van de twee aanwezige bedrijfswoningen. De nieuwe woningen kunnen uitsluitend worden gerealiseerd op de plek die thans wordt ingenomen door de aanwezige bedrijfswoningen met de schuur en het verharde voorterrein. Op die plek is geen sprake van de aanwezigheid van enige begroeiing. De buiten de verharde oppervlaktes aanwezige flora en fauna als gevolg van tuin en van weiland met omringende sloten blijft in het plan ongewijzigd.

Gezien het voorgaande is er geen reden tot aanvullend ecologisch onderzoek. De afname van de verharde oppervlakte en de toename van het groenareaal zal een verbetering betekenen voor de ecologie. Er ontstaat meer groeiruimte voor vegetaties. Bovendien vormen de tuinen goede schuil- en broedplaatsen voor zoogdieren, vogels, insecten en amfibieën.

Ook kan het hemelwater op een natuurlijke wijze in de bodem infiltreren, waardoor de natuurlijke situatie van het watersysteem hersteld wordt.

De (eventuele) aanwezigheid van beschermde planten en diersoorten mogen de duikers niet meer dan 7,5 meter van de waterloop overkluizen. Het bovenstaande is van belang om de vrije doorgang van vissen, amfibieën, watervogels etc. niet te belemmeren. Grotere afstanden door duikers creëren barrièrewerking in de waterloop. Overigens is dit niet aan de orde aangezien er mede om waterhuishoudkundige redenen voor is gekozen om de percelen met bruggen te ontsluiten.

Conclusie

De toename van groenareaal door de sloop van de schuur en het verharde voorterrein betekent meer ruimte voor de ecologie. Ook zullen door een beter evenwicht in het watersysteem, betere condities voor het ontwikkelen van ecologische waarden ontstaan.

De ontsluiting van de percelen mag geen barrière vormen voor de watergangen, welke ecologische verbindingen vormen voor vissen, amfibieën, watergebonden insecten, zoogdieren en watervogels.

5.8 Cultuurhistorische aspecten

5.8.1 Cultuurhistorische waarden

Voor zover in het plan cultuurhistorische waarde in het geding zijn, is hieraan in hfst 4 waar het o.a. gaat om de wordingsgeschiedenis van het gebied uitvoerig aandacht besteed.

De aanwezige bebouwing kent geen (cultuur-)historische waarde.

5.8.2 Molenbiotoop

Het plangebied ligt binnen de molenbiotoop (400 meter) van een nabijgelegen windmolen. De afstand tot de nieuwe woningen bedraagt ongeveer 350 meter. Dit betekent dat de hoogte van de woningen op deze afstand maximaal 3,50 meter boven de onderste molenwiek mag komen.

Gezien de hoogte van de geprojecteerde woningen vormt dit geen belemmering.

Door de sloop van de schuur in aansluiting op de eerdere sloop van het kassencomplex zal de molen weer vrijer in het veld komen te staan.

5.8.3 Archeologie

Op de Archeologische Monumentenkaart (AMK) zijn in de omgeving van de planlocatie geen terreinen van archeologische betekenis bekend. Het gebied heeft, op basis van de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW), een archeologische verwachtingswaarde "middel". In de directe omgeving, in de weilanden achter het perceel is op de IKAW-kaart een vlek met hoge verwachtingswaarde aangegeven. De afstand tot de nieuw te bouwen woningen bedraagt bijna 100 meter.

Onder verwijzing naar de Nota Cultuurhistorisch waarden van de gemeente Heiloo van mei 2001, wordt hier het volgende aan toegevoegd:

Gezien de kennis die inmiddels is opgedaan bij archeologisch onderzoek op dergelijke locaties in de nabije omgeving, is er sprake van een lage archeologische verwachting. Dat wil zeggen, dat er zeker archeologische sporen aanwezig zijn, maar deze waarschijnlijk voor circa 80% zijn verstoord.

De informatie die uit de overige 20% zou komen, kan nooit voldoende zijn om nog belangrijke archeologische vraagstukken op te lossen. Het is daarom niet realistisch om van de initiatiefnemer van een bouwaanvraag een grootschalig en professioneel onderzoek te vragen.

5.9 Kabels en leidingen

Per 1 juli 2008 is de Wet informatie-uitwisseling ondergrondse netten (de grondroerdersregeling) in werking getreden.

De graver is vanaf 1 oktober 2008 wettelijk verplicht om voor alle mechanische grondroeringen een melding te doen bij het kadaster.

5.10 Conclusie milieu- en omgevingsaspecten

Met betrekking tot de milieu- en omgevingsaspecten blijkt dat er, afgezien van de resultaten van het nog te verrichten bodemonderzoek, geen belemmeringen zijn die de gewenste ontwikkeling in de weg staan.

Het plan heeft een positieve invloed op de omgeving, zowel in ruimtelijk als in milieukundig opzicht. Het bestaande bouwvolume neemt af en de hoeveelheid onverhard oppervlak neemt toe.

6.1 Economische uitvoerbaarheid

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7 JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING

Wijzigingsplan

Het wijzigingsplan is opgesteld aan de hand van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012).

Het wijzigingsplan maakt, na vaststelling, integraal onderdeel uit van het bestemmingsplan Landelijk Gebied van de gemeente Heiloo. Alle algemene bepalingen en bestemmingen die op het bestemmingsplan van toepassing zijn, gelden ook voor het voorliggende wijzigingsplan. Er zijn geen nieuwe regels opgenomen



In de **B en W VERGADERING VAN 31 oktober 2017** is ten aanzien van onderstaand agendapunt als volgt besloten:

OPENBAAR

Vaststellen wijzigingsplan Maalwater 7a en 7b Overeenkomstig het advies van het team Plannen en Projecten - Domein Ruimtelijke Ontwikkeling besluit het college: • Het bij het advies gevoegde ontwerpwijzigingsplan Maalwater 7a en 7b ongewijzigd vast te stellen; • Het besluit op grond van afdeling 3:4 van de Algemene wet bestuursrecht en artikel 8.1.2 en 1.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (overgangsrecht) bekend te maken en het wijzigingsplan Maalwater 7a en 7b gedurende een periode van zes weken ter inzage te leggen.	RO
---	----