

Bestemmingsplan Vrouwenweg 2 Schermerhorn



Bestemmingsplan Vrouwenweg 2 Schermerhorn

Toelichting



Status: ontwerp
NL.IMRO.0361.BP00153.0201

TOELICHTING

Hoofdstuk 1 Inleiding

- 1.1 Aanleiding
- 1.2 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 Plangebied en projectomschrijving

- 2.1 Begrenzing en ligging
- 2.2 Huidige situatie
- 2.3 Vigerend bestemmingsplan
- 2.4 Beoogde ontwikkeling
- 2.5 Strijdigheid
- 2.6 Conclusie

Hoofdstuk 3 Beleidskader

- 3.1 Rijksbeleid
- 3.2 Provinciaal beleid
- 3.3 Regionaal beleid
- 3.4 Gemeentelijk beleid

Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten

- 4.1 Geluidshinder
- 4.2 Hinder van bedrijven
- 4.3 Cultuurhistorie en archeologie
- 4.4 Bodem
- 4.5 Luchtkwaliteit
- 4.6 Water
- 4.7 Ecologie
- 4.8 Externe veiligheid
- 4.9 Kabels en leidingen
- 4.10 Verkeer en parkeren
- 4.11 Landschappelijke inpassing
- 4.12 Duurzaamheid
- 4.13 Vormvrije m.e.r. beoordeling

Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving

- 5.1 Algemeen
- 5.2 Toelichting op de bestemmingen

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

- 6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid
- 6.2 Economische uitvoerbaarheid

Bijlagen bij de toelichting:

- 1. Notitie landschappelijke inpassing
- 2. Watertoets
- 3. Stikstofberekening

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Ten noorden van Schermerhorn ligt de Mijzenpolder, een veenweidepolder die overwegend voor agrarische doeleinden in gebruik is. Te midden van de Mijzenpolder liggen een aantal bouwpercelen. Eén daarvan, de Vrouwenweg 2, heeft een woon- en bedrijfsbestemming. In samenspraak met de provincie en de gemeente heeft de eigenaar van het perceel besloten dat het gelet op de omgeving wenselijk is om de bedrijfsbestemming te laten vervallen.



Figuur 1 Mijzenpolder, met in paars het perceel Vrouwenweg 2, Schermerhorn

Er ontstaat een nieuwe planologische situatie, waarbij het gehele perceel een woonbestemming krijgt. Op dit moment zijn twee woningen toegestaan. Ter compensatie van het volledig laten vervallen van de bedrijfsbestemming wordt één extra woning op het perceel toegestaan.

Naast een stolp zijn op het terrein twee andere ruime gebouwen aanwezig. Aan deze panden wordt een bouwvlak toegekend. Per bouwvlak is één woning toegestaan. De stolpboerderij behoudt de huidige woonfunctie. In de zuidoostelijke hoek van het perceel staat een gebouw dat in gebruik is als groepsaccommodatie en bekend staat als de 'Anna Hoeve'. De Anna Hoeve wordt momenteel voor max 12 gasten gebruikt, voor de toekomst is er dan nog een kleine doorgroei naar 15 personen. Deze recreatieve functie blijft behouden en het pand mag tevens voor woondoeleinden in gebruik genomen worden. In 2016 is de bouw van het derde pand afgerond (De Zonne Hoeve). Ook dit pand mag in gebruik worden genomen als woning. Het mag daarnaast ook worden gebruikt voor recreatief verblijf van maximaal 15 personen, gelijk aan de Anna Hoeve. De Zonne hoeve wordt momenteel niet recreatief gebruikt. In de stolp is bed and breakfast voorziening van 25 m² voor maximaal 2 personen aanwezig (Polderparadijsje).

Voorliggend bestemmingsplan motiveert dat medewerking verleend kan worden aan het wijzigen van de bedrijfsbestemming naar een woonbestemming. Er is hierbij gekeken naar het relevante beleid, ruimtelijke kwaliteit, omgevingsaspecten, economische haalbaarheid en afweging van maatschappelijke belangen.

1.2 Leeswijzer

Een bestemmingsplan bestaat uit drie delen. Het tekstuele gedeelte is onderverdeeld in de juridisch bindende regels en de beschrijvende toelichting. Daarnaast maakt een verbeelding (plankaart) onderdeel

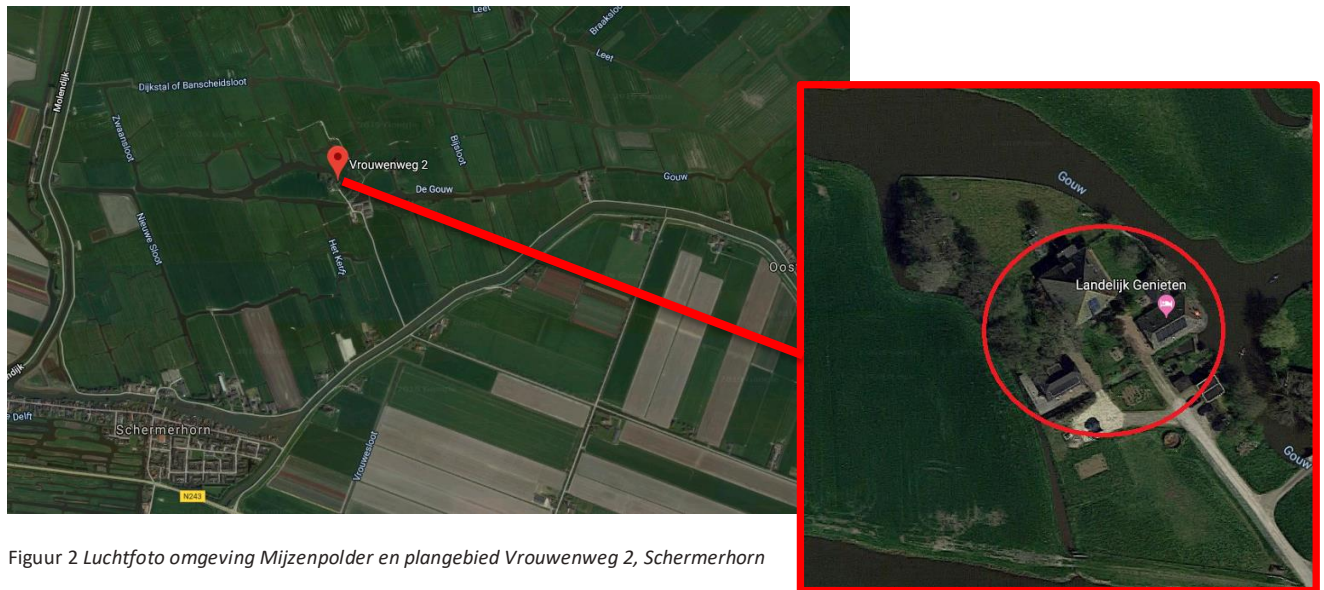
uit van het bestemmingsplan.

In de toelichting van dit bestemmingsplan wordt een en ander op de volgende wijze omschreven. In hoofdstuk 2 wordt een beschrijving van het plangebied en een projectomschrijving gegeven. Hoofdstuk 3 beschrijft op hoofdlijnen de relevante beleidskaders van het Rijk, de provincie, de regio en de gemeente die van toepassing zijn op het plangebied. In hoofdstuk 4 vindt u de uitkomsten van de getoetste omgevingsaspecten. Vervolgens staat in hoofdstuk 5 de verantwoording over de gekozen juridische vormgeving van de planregels. Tot slot wordt in hoofdstuk 6 verantwoording afgelegd over de maatschappelijke en financiële uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

Hoofdstuk 2 Plangebied en projectomschrijving

2.1 Begrenzing en ligging

Het perceel Vrouwenweg 2 in Schermerhorn ligt in de Mijzenpolder. Voor dit gebied geldt dat er sprake is van een zeer open landschap met een historische verkaveling. Het is van belang dat de historische verkaveling, het natuurlijke karkater en de openheid van het landschap wordt behouden. Het plangebied bevindt zich in dit open landschap, midden tussen de agrarische percelen. Ten noorden en ten westen van de Vrouwenweg 2 is dit open landschap direct te ervaren. De aanliggende percelen aan deze zijden zijn namelijk vrij van bebouwing. Aan de oost- en zuidzijde wordt het perceel begrensd door agrarisch percelen, waarop wel bebouwing aanwezig is. Dit cluster aan percelen wordt ontsloten via de Vrouwenweg, naar de Oostmijzerdijk ten zuiden richting het dorp Schermerhorn (zie figuur 2).



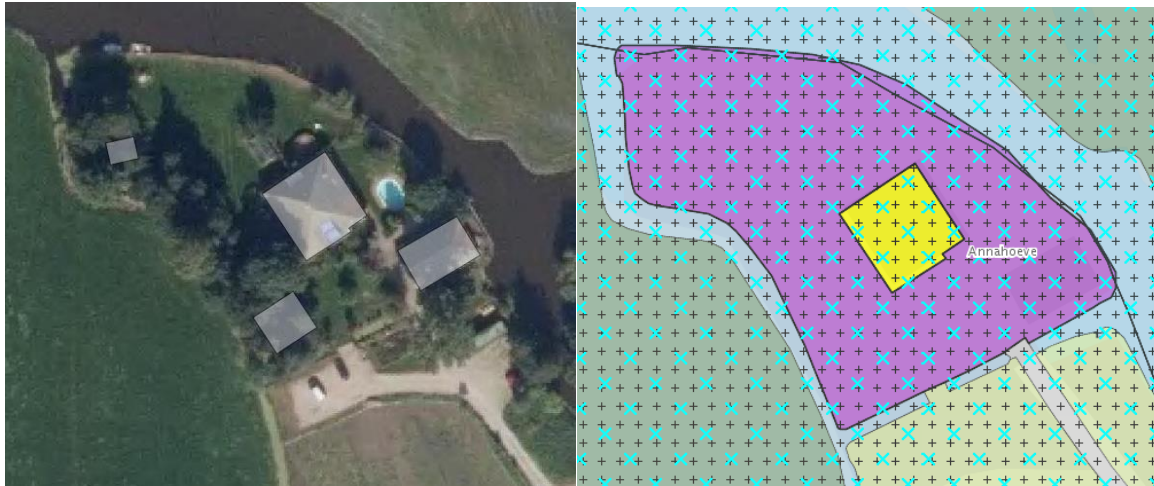
Figuur 2 Luchtfoto omgeving Mijzenpolder en plangebied Vrouwenweg 2, Schermerhorn

2.2 Huidige situatie

In de huidige situatie kent het perceel een bedrijfsbestemming en een woonbestemming. Midden op het perceel in de woonbestemming is een stolp aanwezig. Voor de stolp zijn twee gebouwen aanwezig. In figuur 3 zijn de aanwezige panden op het perceel weergegeven.

Op dit moment wordt er op het perceel gewoond in de stolp. In de stolp is een bed and breakfastvoorziening van 25 m² voor maximaal 2 personen aanwezig. Het gebouw aan de oostzijde van het perceel, dat bekend staat als de 'Anna Hoeve', wordt gebruikt als groepsaccomodatie. In 2000 is een vergunning afgegeven voor uitbreiding tot tweede woning op het perceel. De Anna Hoeve is geschikt voor groepsovernachtingen. De Anna Hoeve bevindt zich op dit moment binnen de bedrijfsbestemming. De Anna Hoeve kan ook gehuurd worden voor 'Landelijk vergaderen'. Een verblijf in de Anna Hoeve kan gecombineerd worden met allerlei activiteiten op het perceel of in de omgeving, hierbij kan gedacht worden aan zumba, bootkamp of meditatie workshops, yogales, massages, fietsen, kanoën en allerlei andere activiteiten.

Aan de zuidzijde van het perceel zijn de parkeervoorzieningen gesitueerd en wordt het perceel ontsloten op de Vrouwenweg. Het perceel vormt het einde van de Vrouwenweg. Het meest recente gebouw is in 2016 gerealiseerd en hierin was oorspronkelijk een meubelmakerij voorzien.



Figuur 3: Perceel Vrouwenweg 2 in Schermerhorn, l: de aanwezige panden, r: uitsnede vigerend bestemmingsplan

2.3 Vigerend bestemmingsplan

De Vrouwenweg 2 in Schermerhorn is opgenomen in het “bestemmingsplan Landelijk Gebied 2014”. Het perceel is bestemd als ‘Bedrijf’ (artikel 6) en ‘Wonen’ (artikel 18). De gronden welke bestemd zijn als ‘Bedrijf’ zijn bedoeld voor bedrijven uit categorie 1 en 2 (van de Staat van Bedrijfsactiviteiten algemeen), bedrijfswoningen en groen- en parkeervoorzieningen. De voor ‘Wonen’ aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen, erven, aan huis verbonden beroepen, hobbymatige agrarische activiteiten, met de bijbehorende groen- en parkeervoorzieningen.

Daarnaast zijn twee dubbelbestemmingen van toepassing op het perceel. Het gaat om de dubbelbestemmingen ‘Waarde-Archeologie 1’ (artikel 22) en ‘Waarde-Cultuurhistorie’ (artikel 26). De voor ‘Waarde – Archeologie 1’ aangewezen gronden zijn mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden. De voor ‘Waarde – Cultuurhistorie’ aangewezen gronden zijn mede bestemd voor het behoud en herstel van de cultuurhistorische waarden van het gebied en zijn bebouwing.

Op het perceel geldt voorts de gebiedsaanduiding ‘overige zone-weidevogelleefgebied’ (artikel 31.2). De gronden ter plaatse van deze aanduiding zijn mede bestemd voor de bescherming van het leefklimaat van de weidevogels.

Het parkeerterrein aan de zuidzijde valt binnen de bestemming ‘Agrarisch met waarden – Natuur’. Deze bestemming wordt doorkruist door een verkeersbestemming.

Tot slot maakt het plangebied deel uit van het paraplubestemmingsplan ‘Parkeren’. De parkeerregels zoals opgenomen in dit bestemmingsplan worden in dit bestemmingsplan overgenomen.

2.4 Beoogde ontwikkeling

Het doel van de eigenaar van de Vrouwenweg 2 is om de ruime bouwmogelijkheden en de bedrijfsfunctie op het perceel te reduceren en op te heffen. Daarnaast is het doel om aan de bestaande bebouwing een nieuwe planologische gebruiksfunctie toe te kennen. De aanwezige stulp behoudt de woonfunctie. De bestaande bed and breakfastvoorziening in de stulp wordt gelegaliseerd. De bedrijfsbestemming komt volledig te vervallen en wordt uitgewisseld tegen een extra woning (compensatie) en het legaliseren van de parkeerplaatsen. De twee aanwezige gebouwen gaat de eigenaar gebruiken voor het onderbrengen van recreatieve voorzieningen, waarbij per gebouw aan maximaal 15 personen een overnachtingsmogelijkheid mag worden geboden. Net als de stulp mogen deze gebouwen ook als zelfstandige woning gebruikt worden.

In de gewenste situatie wordt het gehele perceel bestemd als 'Wonen'. Binnen de woonbestemming zijn dan maximaal drie wooneenheden toegestaan, de stolp en de twee aanwezige gebouwen gelegen voor de stolp. De twee gebouwen krijgen een nieuwe functie en worden aangeduid ten behoeve een groepsaccomodatie. Per pand is een bouwvlak toegekend.

De beoogde ontwikkeling heeft geen invloed op de inrichting van het perceel. De bestemming van het perceel en het gebruik van de aanwezige gebouwen wijzigt, maar de feitelijke en vergunde bebouwing niet. De kwaliteiten en openheid van het landschap worden hiermee gerespecteerd. Immers wordt geen bebouwing toegevoegd en worden de bouw mogelijkheden zelfs ingeperkt door de bedrijfsbestemming en de daarmee samenhangende bouw mogelijkheden van het perceel te verwijderen. De Vrouwenweg 2 krijgt hiermee een functie die beter past in de omgeving en de impact op de omgeving zoveel mogelijk inperkt.



Figuur 4: Foto's plangebied

2.5 Strijdigheid

De beoogde ontwikkeling past niet binnen het vigerend bestemmingsplan. Op dit moment zijn op het perceel twee woningen toegestaan, terwijl een aantal van drie wooneenheden gewenst is. De stolp vormt momenteel een wooneenheid, voor de tweede woning is in 2000 vergunning verleend. Aangezien de provincie en de gemeente inzetten op het beperken van bebouwing in het open landschap is de eigenaar van het perceel met de andere partijen overeengekomen dat het volledig laten vervallen van de bedrijfsbestemming (met de bijhorende bouwrechten) wordt ingewisseld voor een extra woning in combinatie met een groepsaccomodatie (bed & breakfast) ter compensatie. Hierdoor ontstaat de mogelijkheid het gebouw aan de linkerkant van het perceel ook als woning te bestemmen. Daarnaast wordt ruimte geboden om de benodigde parkeervoorzieningen te realiseren cq te legaliseren (deze zijn feitelijk al aanwezig).

In een vergelijkbaar geval is binnen de woonbestemming gewerkt met de aanduiding 'groepsaccomodatie'. Het bestemmingsplan laat bij woningen standaard een bed & breakfast toe met ten hoogste vier slaapplekken. In gebouwen met de genoemde aanduiding mag een overnachtingsmogelijkheid worden geboden aan maximaal 15 personen. Voor de bestaande bed & breakfastvoorziening in de stolp wordt het aantal slaapplekken, overeenkomstig het bestaande gebruik, op twee bepaald.

De aanduiding 'groepsaccomodatie' wordt opgenomen voor het westelijk gelegen en in 2016 gerealiseerde gebouw. De 'Anna Hoeve' wordt op dit moment al gebruikt als groepsaccomodatie. Het huis biedt maximaal 12 overnachtingsplekken aan voor bed & breakfast. De Anna Hoeve is tevens in gebruik als vergaderlocatie en er wordt ruimte geboden voor recreatieve (groeps)activiteiten. Ook dit gebouw krijgt de aanduiding 'groepsaccomodatie'.

Het zuidelijke perceel ontsluit de omliggende percelen, is deels ingericht als parkeergelegenheid en voor het overige in gebruik als paardenwei. De verkeersbestemming wordt aan de bestaande parkeergelegenheid toegekend. Voor het overige blijft de agrarische bestemming van kracht.

2.6 Conclusie

Het bestemmingsplan “Landelijk Gebied 2014” vormt de basis voor dit bestemmingsplan. De toegepaste systematiek als het gaat om de bestemmingen en de regels van dit plan is als basis gebruikt voor het bestemmingsplan “Vrouwenweg 2 Schermerhorn”.

Het vigerende bestemmingsplan biedt geen mogelijkheden om de benoemde strijdigheden, bestemmingswijziging van ‘Bedrijf’ naar ‘Wonen’, toestaan van één extra woning, en het medegebruik van twee van de woningen ten behoeve van groepsaccomodatie, weg te nemen en de beoogde ontwikkeling mogelijk te maken. Ook het legaliseren van de reeds aanwezige parkeerplaatsen is binnen het huidige bestemmingsplan niet mogelijk, maar kan in dit plan worden meegenomen. Om een nieuw planologisch kader voor het perceel te krijgen, wordt dit nieuwe bestemmingsplan opgesteld. De inpasbaarheid van deze bestemming en het gewenste gebruik wordt onder andere onderbouwd in het onderzoek van de omgevingsaspecten.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

Door het Rijk, de provincie, de regio en de gemeente zijn de afgelopen jaren diverse beleidsnota's vastgesteld die voor de beoogde transformatie van het perceel Vrouwenweg 2 in Schermerhorn van belang kunnen zijn. In dit hoofdstuk wordt het beleid beschreven dat van toepassing is op het plangebied.

3.1 Rijksbeleid

De bevoegdheid om bestemmingsplannen vast te stellen is neergelegd in de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Kern van de Wro is dat alle overheden hun ruimtelijke belangen vóóraf kenbaar maken en aangeven langs welke weg zij die belangen denken te realiseren. Het rijk en de provincies bemoeien zich voortaan uitsluitend met wat daadwerkelijk van nationaal respectievelijk van provinciaal belang is. Ook moeten rijk en provincies duidelijk maken of de borging van een belang gevolgen heeft voor ruimtelijke besluitvorming door provincies en gemeenten.

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 in werking getreden. Met de Structuurvisie zet het kabinet het roer om in het nationale ruimtelijke beleid. Om de bestuurlijke drukte te beperken brengt het Rijk de ruimtelijke ordening zo dicht mogelijk bij burgers en bedrijven, laat het meer over aan gemeenten en provincies en komen de burgers en bedrijven centraal te staan. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

De belangrijkste nationale belangen die gevolgen hebben voor de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling zijn als volgt geformuleerd:

a. Efficiënt gebruik van de ondergrond

In de ondergrond moet onder andere rekening gehouden worden met archeologie, ondergrondse rijksinfrastructuur (tunnels en buisleidingen) en de bescherming van de grondwaterkwaliteit en -kwantiteit;

b. Verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem en water) en bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's

Het rijk en de waterschappen beschermen en verbeteren de waterkwaliteit door het treffen van fysieke maatregelen, het uitgeven van vergunningen en handhaving. Luchtkwaliteit, geluidsoverlast, wateroverlast, waterkwaliteit, bodemkwaliteit en het transport van gevaarlijke stoffen kennen een grote samenhang met de andere nationale belangen. Om toekomstige kosten en maatschappelijke schade te voorkomen, moeten bij ruimtelijke en infrastructurele ontwikkelingen de milieueffecten worden afgewogen;

c. Zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten

Het rijk is verantwoordelijk voor een goed systeem van ruimtelijke ordening inclusief zorgvuldige, transparante ruimtelijke en infrastructurele besluiten. Dat betekent dat het systeem zo ingericht moet zijn dat integrale planvorming en besluitvorming op elk schaalniveau mogelijk is en dat bestaande en toekomstige belangen goed kunnen worden afgewogen. Gebruikswaarde, toekomstwaarde en beleefswaarde zijn hier onderdeel van. Het gaat dan zowel om belangen die conflicteren als belangen

die elkaar versterken. Bij nieuwe ontwikkelingen, aanleg en herstructurering moet in elk geval aandacht zijn voor de gevolgen voor de waterhuishouding, het milieu en het cultureel erfgoed.

In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de randvoorwaarden waar deze ruimtelijke ontwikkeling aan dient te voldoen. Daarin komen ook de nationale belangen aan bod, waaronder archeologie, buisleidingen, waterhuishouding en cultureel erfgoed. Onderhavige ontwikkeling is niet in strijd met de SVIR.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) is op 22 augustus 2011 vastgesteld en heeft als doel om vanuit een concreet nationaal belang een goede ruimtelijke ordening te bevorderen. De AMvB is het inhoudelijke beleidskader van het Rijk waaraan ruimtelijke besluiten van gemeenten moeten voldoen. Dat betekent dat de AMvB regels geeft over bestemmingen en het gebruik van gronden en zich primair richt tot de gemeente. Daarnaast kan zij aan de gemeente opdragen in de toelichting bij een bestemmingsplan bepaalde zaken uitdrukkelijk te motiveren.

De algemene regels bewerkstelligen dat nationale ruimtelijke belangen doorwerken tot op lokaal niveau. Inhoudelijk gaat het om nationale belangen die samenhangen met het beschermen van ruimtelijke functies, zoals natuur (NNN), of met het vrijwaren van functies.

Niet alle nationale ruimtelijke belangen staan in het Barro. Het besluit bevat alleen die nationale ruimtelijke belangen, die via het stellen van regels aan de inhoud of toelichting van bestemmingsplannen (of daarmee vergelijkbare besluiten) beschermd kunnen worden. Het gaat daarbij om de volgende belangen:

- a. Rijksvaarwegen.
- b. Project Mainportontwikkeling Rotterdam.
- c. Kustfundament.
- d. Grote rivieren.
- e. Waddenzee en waddengebied.
- f. Defensie.
- g. Hoofdwegen en landelijke spoorwegen.
- h. Elektriciteitsvoorziening.
- i. Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen.
- j. Ecologische hoofdstructuur.
- k. Primaire waterkeringen buiten het kustfundament.
- l. IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte).
- m. Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde.

Onderhavige ontwikkeling heeft geen betrekking op deze nationale belangen en de voorgenomen ontwikkeling is daarmee niet in strijd met het Barro.

Besluit ruimtelijke ordening

Voor het bevorderen van zorgvuldig ruimtegebruik bij stedelijke ontwikkeling, waartoe ook woningbouw wordt gerekend, is een 'ladder' voor duurzame verstedelijking opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Deze 'ladder' is een procesvereiste en gebaseerd op de zogenaamde 'SER-ladder'. Naast de ladder voor duurzame verstedelijking, is ook een goed en bestendig ontwerp onderdeel van een gedegen afweging in de planvormende fase.

Per 1 juli 2017 is de volgende tekst in het Besluit ruimtelijke ordening opgenomen (artikel 3.16, lid 2):

“De toelichting van een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling. Indien blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan worden voorzien, bevat de toelichting een motivering daarvan en een beschrijving van de mogelijkheid om in die behoefte te voorzien op de gekozen locatie buiten het bestaand stedelijk gebied.”

Het gebruik van de ladder moet nodeloze uitbreiding van het stedelijk gebied voorkomen en leegstand tegengaan. In de overzichtsuitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 28 juni 2017 (nr. 201608869/1/R3) gaat de Afdeling in op de vraag wanneer de ladder voor duurzame verstedelijking van toepassing is. De voorziene ontwikkeling dient volgens de Afdeling voldoende substantieel te zijn om als stedelijke ontwikkeling te kunnen worden aangemerkt. De Afdeling noemt uitgangspunten, die zij hanteert voor de beoordeling of een voorziene ontwikkeling voldoende substantieel is om als stedelijke ontwikkeling te kunnen gelden. Daarbij is onder meer beschreven dat wanneer een bestemmingsplan voorziet in niet meer dan 11 woningen die gelet op hun onderlinge afstand als één woningbouwlocatie als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, van het Bro, kunnen worden aangemerkt, deze ontwikkeling in beginsel niet als een stedelijke ontwikkeling kan worden aangemerkt. In dat kader is met voorliggend planvoornemen voor de functiewijziging van twee bestaande bedrijfsgebouwen, naar wonen en recreatiefgebruik, dan ook geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, omdat er geen sprake is van een nieuw ruimte beslag. Hierom hoeft de ladder voor duurzame verstedelijking niet te worden doorlopen.

Nationaal Waterplan

De “Vierde Nota Waterhuishouding” is in december 2009 vervangen door het “Nationaal Waterplan”. De “Vierde Nota Waterhuishouding” ging uit van integraal waterbeheer en een watersysteembenadering. Dit wordt met het “Nationaal Waterplan” voortgezet. Het beleidsdoel is het realiseren en in stand houden van duurzame en klimaatbestendige watersystemen. Het koppelen van andere nationale opgaven en maatschappelijke ontwikkelingen middels gebiedsgerichte aanpak. Bij de besluitvorming over ruimtelijke ontwikkelingen krijgen de wateraspecten een zwaarder belang in de afweging, dan onder het beleid van de “Vierde Nota” het geval was. Het “Nationaal Waterplan” is de structuurvisie voor de ruimtelijke aspecten.

Conform het beleid van het “Nationaal Waterplan” ligt Schermerhorn in het gebied van de Randstad. Voor de Randstad geldt een aantal generieke uitgangspunten voor het waterbeleid die gebiedsgericht zullen worden toegepast en lokaal ruimtelijke effecten hebben. Voorbeelden hiervan zijn het anticiperen bij ruimtelijke ontwikkelingen op minder aanvoer van zoet water in droge periodes, het toepassen van de peilstrategieën uit de “Nota Ruimte”, het tegengaan van versnippering voor het samenvoegen van peilvakken en de transitie van de veenweidegebieden. Nieuwe ontwikkelingen in het gebied moeten daarom zorgvuldig worden ingepast. In de nota “Anders omgaan met water” is bepaald dat de gevolgen van (ruimtelijke) ontwikkelingen voor de waterhuishouding uitdrukkelijk in onder andere bestemmingsplannen moeten worden overwogen. Hiervoor kan een watertoets worden uitgevoerd.

De ontwikkeling heeft door zijn kleinschaligheid geen impact op het in stand houden van duurzame en klimaatbestendige watersystemen. Immers wordt de extra woning gerealiseerd binnen een bestaand gebouw. Ook de voorzieningen voor de groepsaccomodaties worden mogelijk gemaakt binnen bestaande bebouwing. Hiermee wordt geen extra verharding toegestaan op het perceel. Daarnaast verdwijnen er bouwrechten voor bedrijfsbebouwing door de bestemmingswijziging van ‘Bedrijf’ naar ‘Wonen’.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het plan passend is binnen het Rijksbeleid.

3.2 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie

Op 19 november 2018 hebben Provinciale Staten de Omgevingsvisie Noord-Holland 2050 vastgesteld. Dit besluit is op 6 december 2018 bekend gemaakt. De huidige provinciale plannen (Structuurvisie, het Provinciaal Verkeer- en Vervoerplan, het Milieubeleidsplan, de Watervisie en de Agenda Groen) zijn vervallen en opgegaan in één integrale omgevingsvisie voor de fysieke leefomgeving. De omgevingsvisie is een nieuwe visie die gedragen wordt door zoveel mogelijk partijen. Hiervoor zijn verschillende participatievormen ingezet (co-creatie, consultatie) om zowel online als offline het gesprek aan te gaan. Wat betekent de vergrijzing voor hoe wij straks willen wonen en recreëren? Wat betekenen de veranderingen in de manier van werken en winkelen voor de ontwikkeling van vastgoed? Hoe ziet de toekomstige vraag naar voorzieningen eruit? Wat voor effecten hebben technologische ontwikkelingen op het gebied van mobiliteit -denk aan de zelfrijdende auto op de leefomgeving? Wat voor gevolgen heeft de switch van een lineaire naar een circulaire economie voor het ruimtegebruik? Over dit soort vragen gaat de Omgevingsvisie NH2050.

De Omgevingsvisie NH2050 wil zorgen voor balans tussen economische groei en leefbaarheid. Zo kan voor toekomstige generaties het welvaarts- en welzijnsniveau in Noord-Holland op een hoog niveau gehouden worden. Dit betekent dat in Noord-Holland een basiskwaliteit van de leefomgeving wordt gegarandeerd; de ruimte voor economische ontwikkeling wordt altijd in samenhang met dit uitgangspunt beschouwd.

Duurzame economische ontwikkeling is nodig voor de werkgelegenheid en daarmee voor de bestaanszekerheid van inwoners. Maar ook om de grote investeringen op te brengen die nodig zijn voor onder meer de transitie naar een duurzame-energiehuishouding, de overgang naar een circulaire economie en het behoud van ons karakteristieke landschap.

De omgevingsvisie geeft enerzijds richting, en daarmee houvast naar een onbekende toekomst, en anderzijds voldoende ruimte en handelingsperspectief om te anticiperen op nieuwe ontwikkelingen. De provincie presenteert dus geen eindbeeld voor 2050, maar laat in algemene zin zien wat de ontwikkelingsprincipes zijn voor de hele provincie om een hoge leefomgevingskwaliteit te bieden.

Voor de woningbouwbehoefte wordt vooral ingezet op het bouwen in en aansluitend op de bestaande verstedelijkte gebieden, in overeenstemming met de kwalitatieve behoeftes en trends. Nabijheid van functies is een belangrijk duurzaamheidsprincipe. Het voorliggende initiatief past binnen deze visie.

Omgevingsverordening Noord-Holland (POV)

Aanvullend op de reeds vastgestelde Omgevingsvisie NH2050, zijn belangrijke onderwerpen uit de Omgevingsvisie verankerd in de Omgevingsverordening Noord-Holland (POV). De POV is op 22 oktober 2020 vastgesteld en op 17 november 2020 in werking getreden.

De POV stelt regels en voorwaarden waaraan de inhoud van onder andere (gemeentelijke) bestemmingsplannen moeten voldoen. Voor het 'plangebied aan de Vrouwenweg 2' gelden de volgende regels:

- Agrarische bedrijven;
- Bijzonder Provinciaal Landschap;
- Eilandspolder – Kernkwaliteiten bijzonder provinciaal landschap;
- Gebiedswaarden wateroverlast;
- Landelijk gebied;

- Noord Holland-Noord Landelijk gebied;
- Terreinen binnen de vastgestelde kritische afstand van Natura 2000;
- Peilbesluit;
- Stillegebieden;
- Klimaatadaptatie

Per aspect zal kort de relevantie worden benoemd en hoe het plan zich tot de gestelde voorwaarden/regels verhoudt.

Agrarische bedrijven

Deze regels gelden voor alle niet stedelijke gebieden in Noord-Holland. Op grond van afdeling 6.3 van de Omgevingsverordening worden er regels gesteld en kaders gegeven voor de uitoefening van agrarische bedrijven. Het voorliggende initiatief betreft geen agrarische activiteit waardoor deze bepalingen niet van toepassing zijn op het voorliggende initiatief.

Bijzonder Provinciaal landschap

In Noord-Holland zijn 32 gebieden aangewezen als 'Bijzonder Provinciaal Landschap'. Dit zijn landschappen waarop de provincie extra zuinig is vanwege hun bijzondere eigenschappen en waarde voor mens en dier. Per landschap is aangegeven welke ecologische, landschappelijke, cultuurhistorische of aardkundige waarden aanwezig zijn. Dit worden de 'kernkwaliteiten' van het landschap genoemd. Voorbeelden hiervan zijn het leefgebied voor weidevogels, waterlopen en verkavelingsvormen in oude polders, de openheid en de vergezichten in het landschap of een bijzondere opbouw van de ondergrond. De kernkwaliteiten mogen niet worden aangetast.

Op grond van afdeling 6.4 zijn er regels/kaders gesteld. Zo is het bijvoorbeeld niet mogelijk om in deze gebieden nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk te maken en moet bij een nieuw plan gemotiveerd worden dat de ontwikkeling de voorkomende kernkwaliteiten niet aantast. In paragraaf 4.11 en bijlage 1 is ingegaan op het plan in relatie tot het Bijzonder Provinciaal Landschap. De conclusie is dat het plan de kernkwaliteiten niet aantast.

Eilandspolder – Kernkwaliteiten bijzonder provinciaal landschap

Het specifieke 'Bijzonder Provinciaal Landschap' waar het hier om gaat is de Eilandspolder. In paragraaf 4.11 en bijlage 1 is omschreven wat de kernkwaliteiten van het plangebied zijn en hoe het plan zich tot de kernkwaliteiten verhoudt.

De conclusie van paragraaf 4.11 is dat het plan de kernkwaliteiten niet aantast.

Gebiedswaarden wateroverlast

Met het oog op de bergings- en afvoercapaciteit, waarop de regionale wateren moeten zijn ingericht, zijn in artikel 5.6 normen voor overstromingsrisico opgenomen.

Met het voorliggende plan wordt geen wijziging aangebracht in het watersysteem. Ook wordt er geen nieuwe bebouwing opgericht. Dit artikel is voor de beoogde ontwikkeling daarom niet relevant.

Landelijk gebied en Noord-Holland Noord Landelijk gebied

Deze regeling geldt voor het gehele grondgebied op land van de provincie buiten de bebouwde kom. In afdeling 6.1 worden de kaders gegeven voor niet agrarische ontwikkelingen in het landelijk gebied. Ook worden in dit hoofdstuk kaders gegeven voor de ontwikkeling van windmolens, zonneparken en de landschappelijke inpassing van ontwikkelingen. Van de ontwikkeling van windmolens en zonneparken is bij voorliggend initiatief geen sprake zodat niet aan deze kaders getoetst hoeft te worden.

De functie wijziging naar wonen is in dit geval mogelijk op basis van artikel 6.10. In dit artikel is bepaald dat een ruimtelijk plan ter plaatse van het werkingsgebied Noord-Holland Noord landelijk gebied (uitsluitend) kan voorzien in een kleinschalige woningbouwontwikkeling als de ontwikkeling in overeenstemming is met de binnen de regio gemaakte schriftelijke afspraken.

Daarnaast dient de ontwikkeling te voldoen aan de volgende voorwaarden:

- a. ter plaatse van de bestaande stedelijke functie of agrarisch bouwperceel is ten minste één bedrijfswoning planologisch toegestaan;
- b. de functiewijziging naar een woonfunctie beperkt de bedrijfsvoering en de ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende agrarische bedrijven niet;
- c. de bestaande bedrijfsbebouwing op de overige gronden wordt gesloopt en aan deze gronden wordt een bestemming toegekend zonder bouw mogelijkheden; en
- d. een tweede burgerwoning is alleen mogelijk als meer dan 1.500 m² grondoppervlakte aan bestaande bedrijfsbebouwing op het bestemmingsvlak wordt gesloopt.

Momenteel bestaat het erf uit een gedeelte met een woonbestemming en een gedeelte met de bestemming bedrijf. De bestemmingswijziging is beoogd voor het gedeelte met de bestemming bedrijf, waarop eerder een woning is vergund. Om voor het perceel als geheel één planologisch regime te hebben is de bestaande woning ook meebestemd. Op het gedeelte met de bestemming bedrijf is circa 3.200 m² aan bebouwing mogelijk. Terwijl in de nieuwe situatie dit substantieel terug gebracht wordt tot circa 560 m² (hoofdgebouwen inclusief bijbehorende bouwwerken). Door het terugbrengen van de m²'s aanbouw is de tweede woning mogelijk.

In paragraaf 4.2 is onderbouwd dat de omzetting geen beperking oplevert voor de gebruiksmogelijkheden van omliggende agrarische bedrijven.

Er zal geen bebouwing worden gesloopt, maar de planologische mogelijkheden voor het oprichten van bedrijfsbebouwing zullen wegbestemd worden. Ten opzichte van de bestaande feitelijke situatie komt er geen nieuwe bebouwing bij.

Per saldo komt er één woning bij. De andere woningen zijn al vergund.

De landschappelijke inpassing van het initiatief is in paragraaf 4.11 omschreven.

Terreinen binnen de vastgestelde kritische afstand van Natura 2000

In artikel 4.3 en 4.4 worden regels gesteld voor het gebruik van helikopters of andere luchtvaartuigen en ontbrandingstoestemmingen en meldingen. Het voorliggende initiatief heeft geen betrekking op dit onderwerp.

Peilbesluit

Dit artikel (6.82) geldt bijna voor het gehele landoppervlak van de provincie Noord-Holland. Dit artikel bepaald dat een waterschapsbestuur een of meerdere peilbesluiten vaststelt die actueel zijn. Dit artikel is niet van toepassing op deze ontwikkeling.

Stiltegebieden

Onder andere de Eilandspolder is aangewezen als stilte gebied. Binnen stilte gebieden geldt er een verbod voor het uitvoeren van verschillende activiteiten zoals toertochten met motorfietsen of waterscooters. Het initiatief heeft geen betrekking op een van de omschreven verboden in het stilte gebied.

Klimaatadaptatie

Op grond van artikel 6.62 van de POV dient de toelichting van een ruimtelijk plan, dat een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling mogelijk maakt, een beschrijving te bevatten van de wijze waarop in het plan rekening is gehouden met de risico's van klimaatverandering. Deze beschrijving dient in te gaan op het risico op wateroverlast, overstroming, hitte en droogte en de maatregelen en voorzieningen die worden getroffen om deze risico's te voorkomen of te beperken en de afweging die daarbij is gemaakt. Ten behoeve van de beschrijving is overleg met in ieder geval het waterschap in wiens beheergebied de ontwikkeling plaatsvindt noodzakelijk. In de waterparagraaf (paragraaf 4.6) zijn de uitgangspunten op het gebied van klimaatadaptatie beschreven. Er heeft overleg plaatsgevonden met het Hoogheemraadschap Holland Noorderkwartier (HHNK). Een afschrift van het wateradvies is opgenomen in bijlage 2.

Uit de toetsing aan de POV kan worden geconcludeerd dat het bouwplan, gelet op de positieve bijdrage aan het landelijk gebied van de gemeente Alkmaar, niet in strijd is met de verordening.

Woonagenda provincie Noord-Holland 2020-2025

In april 2020 is de Woonagenda provincie Noord-Holland 2020-2025 vastgesteld. Doelstelling van de woonagenda is dat de provincie Noord-Holland wil zorgen voor voldoende betaalbare, duurzame en toekomstbestendige woningen voor alle doelgroepen. De speerpunten van het provinciale woonbeleid zijn een woning voor iedereen, productie op peil: aanjagen woningbouwproductie, gezond, duurzaam en toekomstbestendig wonen in een aantrekkelijke provincie en een kwalitatief, betaalbaar en divers woningaanbod. Deze speerpunten zijn vertaald in de Regionale Actieprogramma's. In paragraaf 3.3 wordt hier nader op ingegaan.

Leidraad landschap en cultuurhistorie

Op 10 april 2018 is de "Leidraad Landschap en Cultuurhistorie" vastgesteld door Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Holland. De Leidraad Landschap en Cultuurhistorie 2018 (Leidraad) is een provinciale handreiking voor het inpassen van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in het landschap, zoals bebouwing, agrarische bedrijven, infrastructuur of vormen van energieopwekking. Met de leidraad wil de provincie dat bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen de kwaliteiten van het landschap en cultuurhistorie meer worden verankerd. De leidraad is digitaal vertaald in de 'informatiekaart Landschap en Cultuurhistorie'. De 'Informatiekaart Landschap en Cultuurhistorie' geeft informatie over landschapstypen, aardkundige waarden, cultuurhistorische objecten, archeologische verwachtingen en structuurdragers als molens, militaire structuren en historische dijken.

Het plangebied is gelegen binnen het 'bestaand bebouwd gebied'. Met het herbestemmen van de bestaande gebouwen wordt de aanwezige bebouwing benut. Hiermee wordt ingespeeld op het behoud en de versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten, waarbij voor de Mijzenpolder gedacht kan worden aan het natuurlijke karakter en de openheid van het landschap. Daarnaast nemen de bouw mogelijkheden op het perceel af door de bestemmingswijziging, waardoor eventuele openheid en structuren minder snel verloren zullen gaan. In paragraaf 4.11 is een nadere onderbouwing gegeven van de landschappelijke inpassing. In deze paragraaf is ook geput uit informatie afkomstig uit de leidraad.

Watervisie 2021 "Buiten de Oevers"

Het Provinciaal Waterplan beschrijft de kaders voor waterbeheer in Noord-Holland. Binnen deze kaders nemen hoogheemraadschappen, waterleidingbedrijven en gemeenten maatregelen om inwoners te beschermen tegen wateroverlast, de kwaliteit van het water te verbeteren en te zorgen voor voldoende

wateraan- en afvoer.

Met de Watervisie 2021 stelt de Provincie Noord-Holland kaders voor wateropgaven in Noord-Holland. Dit op basis van de thema's Veilig en Schoon & Voldoende. Provinciale Staten hebben het plan op 7 januari 2015 vastgesteld.

Klimaatbestendig waterbeheer speelt een centrale rol in het Waterplan. De klimaatverandering, het steeds intensievere ruimtegebruik in Noord-Holland en de toenemende economische waarde van wat beschermd moet worden vragen om een herbezinning hoe we met water omgaan voornamelijk bij ruimtelijke ontwikkeling. De Watervisie kent twee lange termijn doelen: beschermen tegen overstromingen en bijdragen aan schoon en voldoende water.

Voor het eerste doel zijn de volgende speerpunten voor de planperiode 2016-2021 benoemd:

- kaders stellen voor de regionale waterkeringen
- beoordelen versterkingsplannen primaire waterkeringen en bevorderen ruimtelijke kwaliteit
- waterrobuust inrichten bevorderen.

Met de Watervisie 2021 wordt aangesloten op het Bestuursakkoord Water en wordt zo geanticipeerd op de Omgevingswet, die naar verwachting in 2021 van kracht zal worden. Deze wet beoogt minder planvorming en besluiten, een meer integrale afweging op gebiedsniveau, meer doelmatige procedures, regels met ruimte voor innovatie en marktontwikkelingen, en een meer flexibele inzet van instrumenten. De Watervisie is daarom meer dan voorheen een integraal onderdeel van het - strategische - omgevingsbeleid. Dit vraagt om een doelgericht instrumenteel samenspel tussen de Watervisie 2021, de Structuurvisie en overige beleidsvisies uit het fysieke domein. Daar waar het waterbeleid een onlosmakelijk deel is van een omgevingsbeleid, heeft de Watervisie een signalerende en agenderende functie. Concretisering en uitvoering vinden vooral plaats via het ruimtelijke spoor, maar ook via het beleid t.a.v. economie en natuurontwikkeling. Sectorale waterdoelen worden geoperationaliseerd via het waterspoor: concrete activiteiten, de waterverordening en bestuurlijk overleg met waterbeheerders

Doordat de aanwezige bebouwing in het plangebied benut wordt voor de nieuwe functie is er geen sprake van extra verharding dat wordt toegevoegd aan het perceel. Door de bestemmingswijziging nemen de feitelijke bebouwingsmogelijkheden op het perceel af. Aangezien de inrichting van het plangebied niet wijzigt heeft de ontwikkeling geen verlies van de watercapaciteit tot gevolg.

Conclusie

Op basis van de bovenstaande toetsing kan worden geconcludeerd dat het plan niet strijdig is met het provinciaal beleid.

3.3 Regionaal beleid

Regionaal Actieprogramma Wonen (RAP) regio Alkmaar

In het Regionaal Actie Programma 2016 t/m 2020 (hierna: RAP) van 6 juni 2017 zijn de belangrijkste ambities en afspraken op het gebied van wonen in de regio Alkmaar weergegeven inclusief de acties over hoe hier te komen. De belangrijkste afspraken die in het RAP zijn opgenomen:

1. Inzetten op een flexibel, licht en gericht RAP;
2. Inzetten op een woningaanbod dat aansluit bij de vraag;
3. Keuze voor plannen die een ruimtelijke versterking van onze regio betekenen;
4. Werken in de geest van de Ladder voor duurzame verstedelijking;
5. Duurzaam bouwen in de regio Alkmaar;
6. Keuze voor versterking van woningmarktsegmenten waar we tekort van hebben;
7. Zodanig bouwen dat niet meer dan het gemeentelijk aandeel in de prognose wordt benut;
8. Als regio Alkmaar dicht op de markt zitten en ontwikkelingen in nieuwbouw en bestaande voorraad en huishoudensontwikkeling monitoren.

Er zijn enkele tendensen waar te nemen in de Regio Alkmaar. Zo zal de Regio in de periode 2016-2030 blijven groeien. Van 50.320 huishoudens in 2016 naar 51.970 huishoudens in 2020 en 54.210 huishoudens in 2030. Daarnaast zal ook de vergrijzing in de regio toenemen. Door die vergrijzing maar ook door extramulering zal de behoefte aan nultredenwoningen ook toenemen. Verder is het in de regio veelvoorkomend dat nieuwbouw lokaal georiënteerd is. De regio kent vooral uitstroom van 10-25 jarigen en instroom van 25-plussers. Het RAP biedt:

- een meer realistischer benadering waarop de regio naar de woningmarkt kijkt dan in het verleden;
- woningvraag en -aanbod in de regio tot 2020;
- daarvan afgeleide reële woningplanning tot 2020;
- regionale productieafspraken over ontwikkeling van locaties, gewenste kwantiteiten en kwaliteiten en nadere fasering.

In het RAP is voor de termijn 2020 aangegeven welke woningtypen in de regio het meest kansrijk zijn. Daaruit blijkt dat er vooral vraag is naar:

- eengezinsrijwoningen in zowel de huur- als de koopsector,
- appartementen met lift in de huur,
- grondgebonden 0-treden woningen in zowel de huur als de koopsector,
- 2⁺1-kapwoningen in de koopsector;
- vrijstaande woningen in de koopsector.

Regionale Woonvisie Regio Alkmaar 2013-2020

De regionale woonvisie Regio Alkmaar (augustus 2013) 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. De woonvisie geeft richting en zorgt ervoor dat gemeenten van elkaar weten wat ze doen en waar ze elkaar kunnen aanvullen en versterken. Hiermee wordt voorkomen dat onderlinge concurrentie ontstaat en kansen in de regio onbenut blijven. De Regio Alkmaar wil een aantrekkelijke regio zijn waar de huidige en toekomstige inwoners graag willen blijven wonen en een gewenste wooncarrière kunnen maken. In de regio is geen sprake van krimp. Tot 2040 groeit de bevolking nog (tot ca. 290.000, tegen 272.000 nu). Daarnaast zal het aantal huishoudens met name door gezinsverdunding nog flink groeien (136.000 huishoudens in 2040, tegen 119.000 nu). Dit betekent dat mensen steeds meer alleen gaan wonen en steeds minder in gezinsverband. Het aandeel

75+ zal verdubbelen. Deze demografische ontwikkeling (groei aandeel 75+) leidt tot een toename naar de vraag van wonen met zorg tot 2040 aangezien de 75- plussers relatief veel zorg behoeven. Totaal bedraagt de opgave voor de regio Alkmaar 10.000 woningen tot 2020.

De Regio Alkmaar hanteert de regel dat bij nieuwbouw 30% sociale woningbouw moet zijn. Het college van B&W van Alkmaar hanteert de regel dat 1/3 van de nieuwbouwwoningen sociaal moet zijn. Daarnaast geldt er een inspanningsverplichting om bij een bouwplan na te gaan of in de onderste categorie huur kan worden gebouwd. Aandacht wordt ook gevraagd voor specifieke doelgroepen, zoals ouderen en starters.

Voor de periode na 2020 wordt er een woonakkoord gemaakt. Dit woonakkoord wordt momenteel opgesteld en geldt na ondertekening tot 1 januari 2026. Het is een bestuursovereenkomst tussen de colleges van burgemeester en wethouders van de gemeenten in een regio en GS.

Prognose 2017-2040

In 2017 heeft de provincie Noord-Holland een nieuwe prognose uitgebracht. In de prognose stijgt de bevolking in Noord-Holland van 2,8 miljoen inwoners in 2017 naar bijna 3,2 miljoen in 2040. Het aantal huishoudens neemt in dezelfde periode toe met 213.000 en dit zorgt voor een groei van de woningbehoefte van 212.000 woningen. De woningbehoefte is niet volledig gelijk aan de huishoudensgroei. Een deel van de huishoudens deelt een woning of woont in een niet-woning, terwijl aan de andere kant de bestaande achterstand in de woningbouwproductie dient te worden ingelopen.

De toename leidt in de periode 2017-2040 tot een groei van 213.000 huishoudens en een gewenste groei van de woningvoorraad van ongeveer 212.000 woningen. De bevolking groeit met 13% ten opzichte van 2017, de groei van de woningbehoefte en het aantal huishoudens ligt rond de 16%. Het grootste deel van de groei zit in Noord-Holland Zuid.

Sterker dan in het verleden verandert in de toekomst de samenstelling van de bevolking. In de hele provincie neemt het aantal inwoners boven de 65+ sterk toe en in Noord-Holland Noord daalt het aantal jongeren. Ook de groep 15-65 jarigen neemt hier af, in Noord-Holland Zuid vlakt de groei van deze groep af. Deze demografische ontwikkelingen bedraagt de opgave voor de regio Alkmaar 5.000 woningen voor de periode tot 2020.

Regionaal Woningbouwprogramma

In februari 2019 is het Regionaal Woningbouwprogramma ((Woningbouwafspraken en programmering) vastgesteld. Voor het projectenoverzicht is het de verwachting dat deze medio 2019 de besluitvorming in gaat. Het Regionaal Woningbouwprogramma is een aanvulling oftewel uitwerking van het RAP 2016-2020. De woningbouwprogrammering moet inhoudelijke bouwstenen en concrete afspraken bieden ten aanzien van de gewenste planuitwerking in de regio.

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

De daarin vastgelegde ambities zijn vertaald naar een vijftal opgaven:

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

Conclusie

Voorliggend plan draagt bij aan een gevarieerd woningaanbod en past binnen het regionaal beleid. Wonen op een erf in het buitengebied is een specifiek en niet veel voorkomend woonmilieu. Met dit plan kan niet tegemoet worden gekomen aan de wens om in 30% sociale woningbouw te voorzien. Daarvoor is het plan te klein. Bovendien gaat het om een functiewijziging voor een bestaand gebouw, welke gezien zijn ligging en omvang niet geschikt is voor sociale woningbouw. Wel kan het plan bijdragen aan doorstroming op de woningmarkt. Het plan is niet strijdig met het regionaal beleid.

Regionale visie verblijfsrecreatie

In december 2017 hebben de gemeenten boven Amsterdam de regionale visie verblijfsrecreatie Noord-Holland Noord vastgesteld. Net als de provincie ziet de regio verblijfsrecreatie namelijk als een belangrijke sector. Een sector die werkgelegenheid en ondernemerschap biedt en leidt tot leefbaarheid, mede door investeringen vanuit de gasten.

Omdat vraag en aanbod nu nog niet op elkaar aansluiten, staat de sector voor een aantal uitdagingen. Om de recreatieve sector te faciliteren heeft het Ontwikkelingsbedrijf NHN een samenhangende visie opgesteld. Met deze visie kunnen regiogemeenten invulling geven aan een goede ruimtelijke ordening en biedt de visie handvatten voor een kwalitatieve onderbouwing voor de regionale behoefte.

De visie gaat uit van enkele ontwikkelprincipes:

- er is enkel nog ruimte voor onderscheidend aanbod;
- recreatief ondernemerschap is het vertrekpunt;
- het recreatief concept moet de omgeving zowel ruimtelijke als economisch versterken;
- primair wordt bestaand aanbod opnieuw gebruikt.

Het doel van de visie is om van Noord-Holland Noord de meest vitale verblijfsregio van Nederland te maken met verblijfsinitiatieven die onderscheidend zijn en gericht op toeristisch-recreatieve markten. Uitbreiding is altijd gericht op langdurige exploitatie en ondernemerschap

De visie beschrijft zes deel regio's. Het agrarische buitengebied is van belang voor onderhavig bestemmingsplan. Het bestaansrecht van deze vorm van verblijfsrecreatie is geworteld in de agrarische activiteiten. Het doel is een gastvrij en levendig platteland:

- verblijfsrecreatie is de gastvrije huiskamer van Noord-Holland Noord;
- een gemakkelijk bereikbare plek om te regelmatig te ontspannen;
- innovatieve, kleinschalige initiatieven in de recreatieve sector.

De strategie vanuit de regio is om het bestaand aanbod te faciliteren om te ontwikkelen in de vorm van uitbreidingsruimte en het verfraaien van de publieke verblijfsruimte.

Aan de leidende componenten zoals benoemd in de Regionale visie verblijfsrecreatie worden als volgt voldaan:

Regioversterkend: het initiatief ligt in weidse plattelandsomgeving in het agrarisch gebied van de Mijzenpolder, dit maakt de locatie kenmerkend voor de deelregio. Door overnachtingsmogelijkheden van goede kwaliteit te bieden sluit de ontwikkeling beter aan op de wensen van de doelgroep. Ondernemingen in directe omgeving die van de ontwikkeling profiteren zijn met name de horecagelegenheden en tevens de lokale winkels. Daarnaast kunnen vrijetijdslocaties zoals de stad Alkmaar en cultuurhistorische voorzieningen (zoals museummolens) profiteren.

Meerwaarde in de markt: Door de toenemende vraag naar recreatief aanbod, waaronder het groepsverblijven die zich steeds verder over de provincie strekt sluit dit initiatief goed aan bij de marktwensen. Tevens is er een groeiende marktwens naar luxe groepsverblijven. Door de beperkte grootte van het terrein bestaat de mogelijkheid om de recreatievoorzieningen als groep af te huren. Er is een groeiende vraag naar groepslocaties (bijvoorbeeld voor familieweekenden) vanuit de omliggende regio, waar deze locatie een goede mogelijkheid voor biedt. De locatie is nabij een wandelroute van het wandelnetwerk Noord-Holland. Daarnaast is natuurgebied Eilandspolder een geschikte voorzieningen voor vrijetijdsbesteding voor de gasten. Het gebied is tevens uitermate geschikt voor recreatieve fiets- en vaarroutes.

Naast het bieden aan ruimte voor grote groepen is er in de stolp ook een ruimte van 25 m2 aanwezig waar aan maximaal twee personen bed and breakfast kan worden geboden.

Economisch haalbaar: Het ontwikkelkader is gebaseerd op dezelfde principes als de recreatieve visie. Er is slechts ruimte voor onderscheidend aanbod. Er is sprake van een centrale bedrijfsmatige exploitatie aan wisselende gasten en het concept past goed in de omgeving. De initiatiefnemer is reeds jaren actief in de recreatieve sector in de regio. Door gebruik te maken van de bestaande bebouwing (waarvan een deel al recreatief in gebruik is) is de financiële haalbaarheid veiliggesteld.

Het bestemmingsplan is in overeenstemming met het ontwikkelkader van de regio door een verbetering van het bestaand aanbod.

3.4 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Kamers en Linten 2040

Op 24 april 2012 heeft de raad de structuurvisie “Kamers en Linten 2040” vastgesteld. Een structuurvisie is niet bindend voor burgers, maar een primair intern sturend document en referentiekader. De centrale doelstelling luidt: ‘rekening houdend met de duidelijke verschillen tussen het veenweidegebied en de droogmakerijen is het beleid gericht op behoud en versterking van de landschappelijke, cultuurhistorische en natuurwaarden in Schermer, waarbij de landbouw duurzaam met deze waarden wordt verweven, het gebied in belangrijke mate recreatief medegebruikt kan worden en er beperkt mogelijkheden zijn voor woningbouw’.

Een structuurvisie geeft andere overheden, maatschappelijke organisaties, burgers en bedrijven inzicht in de gedragslijnen die zij van de gemeente kunnen verwachten. Bij het nemen van besluiten dient de structuurvisie als leidraad en is om deze reden een belangrijke grondslag voor het bestemmingsplan.

De structuurvisie wijst de droogmakerij aan als landbouwkernegebied. Uitbreiding van agrarische bedrijven is hier mogelijk. Het land in dit gebied dient zo min mogelijk aan de agrarische productiefunctie onttrokken te worden. Landbouw, natuur en cultuurhistorie zijn in het gebied verweven. Daartegenover staat het veenweidegebied waar de landbouw een ondergeschikte functie aan natuur, landschap en cultuurhistorie vormt. Vrijkomende agrarische gronden kunnen hier voor natuurontwikkeling ingezet worden. Bovendien wordt het agrarisch beheer hier extensief op natuur gericht. Vanwege de natuurlijke en cultuurhistorische waarden die zich vrijwel in het gehele landelijke gebied bevinden, is het onwenselijk om nieuw vestiging van agrarische bedrijven toe te staan, uitgezonderd van verplaatsing om externe redenen (hervestiging). Bio-industrie (intensieve veehouderij) is evenmin wenselijk.

In het plangebied staan de natuurlijke en de cultuurhistorische waarden centraal. Deze kwaliteiten kunnen beter in stand gehouden worden en ervaren worden wanneer aan het perceel een woonbestemming wordt toegekend. Een bedrijfsbestemming heeft een groter impact op de omgeving

als het gaat om geluid- en milieuhinder dan een woonbestemming. Daar komt bij dat binnen de bedrijfsbestemming meer bouwmogelijkheden zijn. Hierdoor zou het landelijk gebied op dit perceel meer verdicht kunnen worden dan binnen een woonbestemming toegestaan is. Openheid is één van de belangrijke dragers van het landschap. Door andere functies toe te staan binnen de bestaande bebouwing blijft deze openheid gehandhaafd, ondanks de gewijzigde bestemming.

In het gebied zijn slechts beperkte mogelijkheden voor de uitbreiding van woningbouw. Aan het perceel wordt één woning toegevoegd. De toevoeging van één woning heeft geen ontwrichtende werking op de omgeving. De insteek is om deze extra woning, binnen een bestaand gebouw, te gebruiken als groepsaccommodatie. De woning krijgt hiermee een recreatief karakter. Recreatief medegebruik van het gebied wordt gestimuleerd. Voorzieningen als een groepsaccommodatie kunnen in combinatie met het aanbieden en mogelijk maken van allerlei activiteiten een positieve bijdrage leveren aan het gebruik van het gebied voor recreatie en toerisme. Het wijzigen van de bestemming van het perceel draagt dan ook op een positieve manier bij aan de kwaliteit en beleving van het landelijk gebied.

Erfgoedbeleid Alkmaar 2016-2026

De Wet archeologische monumentenzorg (Wamz) verplicht gemeenten bij het opstellen van bestemmingsplannen rekening te houden met de in hun bodem aanwezige waarden. Naast het inventariseren van de te verwachten archeologische waarde, zal het bestemmingsplan uiteindelijk, indien nodig (en mogelijk), een bescherming moeten bieden voor waardevolle gebieden. Op welke plaatsen archeologisch onderzoek aan de orde is, wordt op grond van het gemeentelijk beleid bepaald.

Omgevingsvisie Alkmaar 2040

De Omgevingsvisie Alkmaar 2040 is vastgesteld op 5 oktober 2017. De Omgevingsvisie Alkmaar 2040 is het strategische beleidsdocument dat betrekking heeft op de fysieke leefomgeving van Alkmaar. Daarmee kan sturing gegeven worden aan de ontwikkeling van stad en land tot 2040. De Omgevingsvisie bestaat uit een aantal algemene ambities die tot doel hebben om Alkmaar goed te laten fungeren als een gemeente met een complete stad met gezonde stadsvoorzieningen, een innovatief en toekomst bestendig buitengebied, brede werkgelegenheid, een aantrekkelijk aanbod voor bezoekers en een prettig woonmilieu voor bewoners, inclusief een gezond sport- en recreatieklimaat. Deze ambities luiden als volgt:

1. *Kanaalzone Alkmaar: hoera we hebben een kanaal!* Deze ambitie heeft betrekking op de ontwikkeling van de kanaalzone in Alkmaar.
2. *Compacte stad Alkmaar.* Verdichting gaat boven uitbreiding. Alkmaar is een duurzame en *klimaatbestendige stad*. De bestaande wijken worden opgewaardeerd. Alkmaar zet in op het aantrekken van toeristen en dagjes mensen.
3. *Toekomstbestendig en innovatief landelijk gebied.* Alkmaar streeft naar behoud van het landschap en haar karakteristieken en faciliteert tegelijkertijd veranderingen in de landbouw. Bij het ontwikkelen van dorpen geldt de oorspronkelijke dorpsstructuur als leidend ruimtelijk uitgangspunt.

Het plangebied is gelegen in het deelgebied 'toekomstbestendig en innovatief landelijk gebied'.

Relevante passage mbt het plangebied zijn:

Het landelijk gebied vormt een bijzonder gebied met een eigen identiteit en dynamiek. De gemeente streeft naar behoud van het landschap en faciliteert tegelijkertijd de veranderingen in de landbouw, om het gebied als agrarisch productiegebied te behouden. Het zichtbaar houden en zelfs versterken van de werking van de grandioze waterhuiskundige machine die droogmakerij De Schermer in feite is, vormt een belangrijk uitgangspunt voor iedere ontwikkeling in De Schermer. Om de Eilandspolder in de toekomst herkenbaar te houden, wordt gezocht naar kleinschalige ontwikkelingsmogelijkheden en nieuwe vormen

van natte landbouw.

Kleinschalige initiatieven

Naast volledig agrarische bedrijven is er in het landelijk gebied plaats voor kleinschalige recreatieve initiatieven om het toeristisch gebruik van het gebied te stimuleren. Mengvormen van agrarische bedrijvigheid met recreatieve nevenactiviteiten zijn denkbaar.

Innovatieve landbouw behoudt veenweidegebied

Het behoud van de veenweidegebieden is belangrijk vanuit landschappelijk en recreatief oogpunt. Ook milieutechnisch levert goed beheer van de gebieden door het tegengaan van het vrijkomen van CO₂-gassen een positief effect op. Het beheer van het gebied is prijzig en kosten zullen met de klimaatverandering op komst verder stijgen. Traditionele economische agrarische modellen (huidige vormen van landbouwbedrijven en veeteelt) komen daardoor onder druk te staan. Daarom zet Alkmaar ook in op alternatieve vormen van landbouw, zoals natte teelten. Ook kleinschalige ontwikkelingen worden toegestaan in het gebied om voor inkomsten te zorgen voor de beheerders van het gebied. Dat kunnen agrarische en/of recreatieve functies zijn. Daardoor kan het gebied meer bezoekers trekken, waar ook bestaande voorzieningen in de dorpskernen van kunnen profiteren.

Voorliggend initiatief is een kleinschalig initiatief wat beter bij de karakter van het landelijk gebied past, dan wat nu planologisch mogelijk is. De bestaande bebouwing, die mede de karakter van dit deel van het landelijk gebied bepalen, blijft behouden door een andere invulling. Het initiatief is daarmee passend binnen het kader van de Omgevingsvisie.

Duurzaamheidsbeleid gemeente Alkmaar

De gemeente Alkmaar voert een actief klimaatbeleid en beschikt over verschillende beleidsdocumenten waarin doelen en voorwaarden zijn gesteld om bij ruimtelijke herontwikkeling de duurzaamheidsambities na te streven. Dit betreft onder andere het Milieubeleidsplan, de Klimaatagenda, de Warmte- en koudenota en de Duurzaamheidsagenda. Er zijn in het Milieubeleidsplan voor verschillende onderwerpen maatregelen opgenomen. De maatregelen die worden voorgesteld vallen buiten het bereik van het instrument bestemmingsplan, het gaat bijvoorbeeld om energieprestatie-eisen. De gemeente Alkmaar heeft als doel gesteld om te komen tot totale besparing op niet duurzame energie van 30% in 2020 t.o.v. 1990, wat neerkomt op een besparing van 3% per jaar. Ook wil de gemeente de uitstoot van het broeikasgas CO₂ beperken. Voor nieuwbouwprojecten en herstructureringsprojecten geldt op basis van het gemeentelijke beleid een EPL-doelstelling van 7,0 (EPL=Energieprestatie op Locatie). Deze EPL kan in de praktijk worden gehaald met een 20% a 30% besparing op het energiegebruik voor verwarmen en koelen ten opzichte van de minimale eisen in het bouwbesluit. De gemeente Alkmaar wil stimuleren dat voor nieuwbouwlocaties en herstructureringslocaties wordt gekozen voor duurzame warmtelevering middels restwarmte en restkoelte.

In dit geval gaat het om een functiewijziging van bestaande bebouwing, waarvoor het op dit moment niet nodig is om bouwvergunning plichtige werkzaamheden uit te voeren.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het plan passend is binnen het gemeentelijk beleid.

Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten

Naast het feit dat de ontwikkelingen in het plangebied binnen het overheidsbeleid tot stand moet komen, moet ook rekening gehouden worden met de aanwezige functies in en rond het gebied. Het uitgangspunt voor het bestemmingsplan is dat er een goede omgevingssituatie ontstaat. In dit hoofdstuk zijn de randvoorwaarden, die voortvloeien uit de omgevingsaspecten, beschreven.

4.1 Geluidshinder

Ten aanzien van de geluidshinder is de Wet geluidshinder (Wgh) van kracht. Doel van deze wet is het terugdringen van hinder als gevolg van geluid en het voorkomen van een toename van geluidshinder in de toekomst. De Wgh kent drie geluidsbronnen: wegverkeer, spoorweg- en industrielawaai. Indien geluidsgevoelige functies worden toegestaan, stelt de Wgh de verplichting een akoestisch onderzoek te verrichten naar de geluidsbelasting. De functie wonen is een geluidsgevoelige functie.

Wegverkeerslawaaï

De Wgh verplicht ertoe om bij de vaststelling van een bestemmingsplan, dat betrekking heeft op gronden binnen een geluidszone, voor de geluidsbelasting van de gevel van geluidsgevoelige bestemmingen (zoals woningen) de grenswaarden uit de Wgh in acht te nemen. In het kader van de Wgh bevinden zich langs alle wegen geluidszones. De breedte van de zone is afhankelijk van het aantal rijstroken en van de ligging van de weg in binnen- of buitenstedelijk gebied. In een aantal gevallen is het niet nodig akoestisch onderzoek uit te voeren, zoals voor 30 km/uur-gebieden en woonerven.

Bij het projecteren van nieuwbouw met woonmogelijkheden, is sprake van een nieuwe situatie in de zin van de Wet geluidshinder. Voor woningen geldt een voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Tot 48 dB kan nieuwbouw plaatsvinden zonder ontheffing. Bij een hogere geluidsbelasting dienen maatregelen aan de bron (asfalt), overdracht (scherm) of ontvanger (gevelisolatie) onderzocht te worden.

Het plangebied ligt aan de Vrouwenweg. De Vrouwenweg vormt een ontsluitingsweg op de Oostmijerdijk. De Vrouwenweg vormt op zichzelf een weg die alleen gebruikt wordt door bestemmingsverkeer. Aan het einde van de Vrouwenweg zijn vier percelen, waarop bebouwing aanwezig is en waarop activiteiten plaatsvinden. Deze percelen vormen direct het einde van de Vrouwenweg, deze heeft een doodlopend karakter en is voorzien van asfalt verharding. Rondom het perceel lopen geen wegen die een te hoge geluidsbelasting op de woningen kunnen hebben. Daarnaast wordt de weg alleen gebruikt door bestemmingsverkeer, wat het aantal verkeersbewegingen over de Vrouwenweg zeer beperkt maakt. De percelen aan het einde van de Vrouwenweg hebben tezamen het karakter van een erf. Gezien de benoemde argumenten is het niet noodzakelijk een akoestisch onderzoek uit te voeren.

Spoorlawaaï

Via 'Hoofdstuk VII Zones langs spoorwegen' biedt de Wet geluidshinder bescherming aan geluidsgevoelige bestemmingen tegen spoorweglawaaï. Daarbij gaat het om nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen langs spoorwegen en om bestaande geluidsgevoelige bestemmingen bij de aanleg/wijziging van spoorwegen (die zijn aangegeven op de zonekaart).

Het plangebied is niet gelegen in de nabijheid van een spoorlijn. Dit betekent dat er geen geluidsgevoelige functie wordt toegevoegd binnen de zone waar akoestisch onderzoek naar railverkeerslawaaï noodzakelijk is.

Industrielawaai

Op grond van de Wgh dient bij de vaststelling of herziening van een bestemmingsplan aandacht besteed te worden aan Industrielawaai. Wanneer er binnen de geluidszone rond het industrieterrein voor gronden een bestemmingsplan of een omgevingsvergunning tot het afwijken van het bestemmingsplan wordt genomen, moeten de voorkeursgrenswaarden of de vastgestelde hogere waarden voor geluidsgevoelige bestemmingen worden gevolgd. De voorkeursgrenswaarde voor woningen is 50 dB(A). De maximale ontheffingswaarde voor geprojecteerde woningen ten tijde van de eerste zonevaststelling is 55 dB(A) en voor de destijds aanwezige of in aanbouw zijnde woningen 60 dB(A).

In de omgeving van het plangebied is geen industrieterrein gelegen. Een onderzoek in het kader van de Wgh is dan ook niet noodzakelijk.

Geconcludeerd wordt dat het plan vanuit het oogpunt van geluid uitvoerbaar is.

4.2 Hinder van bedrijven

De Wet milieubeheer (Wm) stelt bedrijven en instellingen verplicht te voldoen aan de eisen van een Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB), dan wel een omgevingsvergunning milieu te hebben voor de uitoefening van een bedrijf. Bij de uitoefening van een bedrijf dient rekening gehouden te worden met de omliggende gevoelige bestemmingen (woningen). In de geactualiseerde publicatie "Bedrijven en milieuzonering" (2009) van de Vereniging van Nederlandse Gemeente (VNG) wordt een richtafstandenlijst voor milieubelastende activiteiten gehanteerd. Per bedrijfstype zijn voor geur, stof, geluid en gevaar de minimale afstanden aangegeven. De afstanden zijn richtinggevend, met een goede motivering kan hiervan worden afgeweken.

Er dient te worden aangetoond dat het plan buiten de invloedssfeer van bedrijvigheid in de nabije omgeving valt cq dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Tevens dient te worden aangetoond dat het plan geen belemmering vormt voor de nabijgelegen functies.

Rondom de Vrouwenweg 2 zijn vooral agrarische percelen aanwezig. Ten zuidoosten van het plangebied bevinden zich twee agrarische percelen met bouwvlak (Vrouwenweg 1 en Vrouwenweg 3). Op Vrouwenweg 1 is een actief agrarisch bedrijf aanwezig. Op Vrouwenweg 3 is geen actief agrarisch bedrijf meer aanwezig. Op 6 november 2019 heeft de gemeente Alkmaar bekend gemaakt (Gemeentebblad 2019, 268794) dat een omgevingsvergunning voor een plattelandswoning is verleend voor het hebben van een plattelandswoning op Vrouwenweg 3. Gezien de ligging, de aanwezige gebouwen, de staat daarvan en de aantrekkelijkheid van het kavel voor agrarisch gebruik, is het niet aannemelijk dat zich hier nog een agrarisch bedrijf zal vestigen.

De afstand tussen het te transformeren bedrijfsgebouw (meest oostelijk gelegen gebouw) en de dichtstbijzijnde actieve agrarische bedrijf, een melkveehouderij aan de Vrouwenweg 1, is hemelsbreed net iets meer dan 100 meter. De richtafstand van een rustige woonwijk tot een melkveehouderij is 100 meter. De nieuw te realiseren woning in het bedrijfsgebouw ligt verder weg dan de bestaande woning op Vrouwenweg 3 (38 meter). De woning op Vrouwenweg 3 is daarom maatgevend voor de milieuzonering van Vrouwenweg 1. De omzetting van de bestemming op Vrouwenweg 2 levert daarom geen beperking op voor het agrarisch bedrijf op Vrouwenweg 1. Omgekeerd is milieuhinder van de bestaande bedrijven op de (nieuwe) woning, gelet op de feitelijke afstand, de richtafstand en een maatgevende woning welke dichterbij het actieve agrarische bedrijf is gelegen, ook uitgesloten.

Als het gaat om milieuhinder van bedrijven en voorzieningen wordt de ontwikkeling niet gehinderd in de uitvoerbaarheid. De richtafstanden tussen de verschillende functies (wonen en agrarisch) zijn voldoende

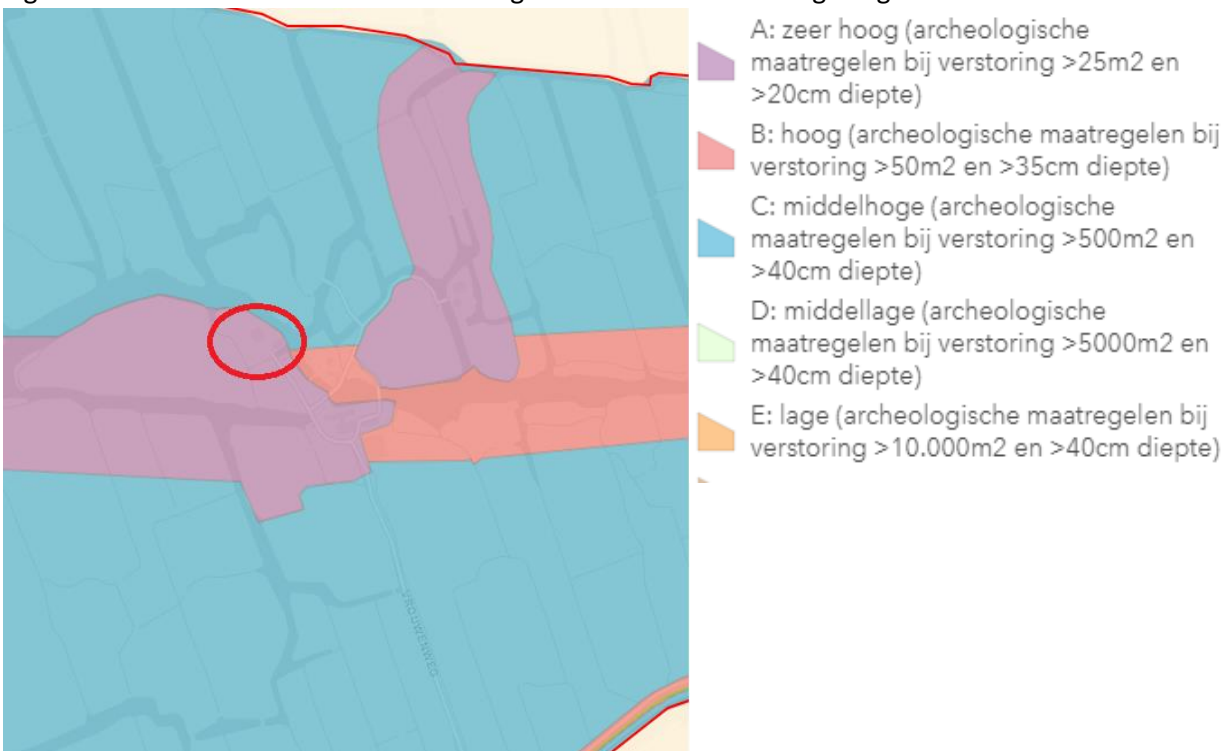
om elkaar niet te hinderen in het kader van geur, stof, geluid en gevaar.

4.3 Cultuurhistorie en archeologie

Op 26 september 2016 is door de gemeenteraad van Alkmaar het erfgoedbeleid 2016-2026 vastgesteld. Deze beleidsnota zet uiteen op welke wijze de gemeente, naar aanleiding van de Wet op de Archeologische Monumentenzorg, verantwoordelijkheid neemt voor het eigen archeologisch erfgoed. In de beleidsnota wordt geconcludeerd dat de archeologische verwachtingskaart van de voormalige gemeenten Graft-de-Rijp en Schermer te grofmazig is waardoor in grote delen initiatiefnemers onnodig met archeologische verplichtingen geconfronteerd kunnen worden. Dit was niet conform de gebruikelijke werkwijze zoals die in Alkmaar gehanteerd werd en zoals er straks bij de Omgevingswet verlangd wordt.

Het perceel valt op de archeologie kaart behorende bij het erfgoedbeleid 2016-2026 binnen het gebied met een zeer hoge verwachtingswaarde (zie figuur 5). Dit is de hoogste categorie waardoor niet zomaar ingrepen plaats mogen vinden die meer dan 25 m² groot zijn en meer dan 20 cm diep gaan. Dit komt overeen met de regeling die in het vigerende bestemmingsplan is opgenomen (dubbelbestemming "Waarde – Archeologie 1"). Deze dubbelbestemming zal ook in dit bestemmingsplan worden opgenomen.

De archeologische resten kunnen bestaan uit fundamente van huizen, ophogingen, afvalkuilen, waterputten, paalsporen van huizen, slootvullingen, gebruiksvoorwerpen en gereedschappen. Deze sporen kunnen zich reeds binnen enkele decimeters onder het bestaande maaiveld vinden. Bij alle grondroerende werkzaamheden dient rekening te worden gehouden met de aanwezigheid van archeologische waarden. Voor de uitvoer van onderhavig plan zijn geen grondroerende werkzaamheden noodzakelijk, aangezien de werkzaamheden alleen in pandig verbouwactiviteiten zullen zijn. Derhalve zal dit geen betekenis hebben voor de archeologische waarde van de omgeving.



Figuur 5 ligging van het plangebied in de archeologie kaart behorende bij het erfgoedbeleid 2016-2026 (plangebied rood omcirkeld)

4.4 Bodem

Met het oog op een goede ruimtelijke ordening moet worden voorkomen dat gronden waarvan bekend is dat de milieuhygiënische kwaliteit onvoldoende is, worden bestemd met een bestemming die daarvoor gevoelig is.

Het initiatief betreft het wijzigen van de bestemming 'Bedrijf' naar 'Wonen', waarbij aan de hoofdfunctie een recreatieve nevenfunctie wordt toegevoegd in de vorm van een groepsaccommodatie. De aanwezige stolp heeft al een woonbestemming. Daarnaast is in het kader van de vergunningsaanvraag voor de bouw van de Anna Hoeve in 2000 door Lankelma milieu bv een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd, met kenmerk 00.4159. Op basis van dit onderzoek wordt geconcludeerd dat:

- *In de bovengrond kwik, lood, zink, minerale olie en PAK zijn aangetoond in licht verhoogde gehalte en koper is aangetoond in een licht tot matig verhoogd gehalte;*
- *In de ondergrond kwik minerale olie zijn aangetoond in licht verhoogde gehalten;*
- *In het grondwater uit de peilbuis zink is waargenomen in een licht verhoogde gehalte;*

Het patroon van de waargenomen licht verhoogde gehalte aan minerale olie komt overeen met verbindingen welke in humus- veenrijke gronden kunnen voorkomen.

De aangetoonde licht tot matig verhoogde gehalte aan zware metalen en licht verhoogde gehalte aan PAK in de bovengrond is niet uitzonderlijk voor oude boerenerven als het perceel Vrouwenweg 2 in Schermerhorn.

De aangetoonde verhoogde gehalten in de grond en het grondwater vormen geen risico voor de volksgezondheid en het milieu en geven geen aanleiding tot een aanvullend bodemonderzoek.

Door de Milieudienst Regio Alkmaar is in 2000 is in het kader van de bouwaanvraag een geschiktheidsverklaring bodem afgegeven. Er waren vanuit bodemhygiënisch oogpunt geen belemmeringen om medewerking te verlenen aan de extra woning op het perceel. Op dit moment is deze woning al in gebruik als bed & breakfast annex groepsaccommodatie.

De bodem van de rest van het perceel zal naar verwachting dezelfde samenstelling hebben als de locatie die eerder is onderzocht en voor een gebruik ten behoeve van wonen is vrijgegeven. Het perceel Vrouwenweg 2 is in het verleden in gebruik geweest ten behoeve van een agrarische functie, slagerij, wonen en recreatie. Bodembedreigende activiteiten hebben zich sinds het bodemonderzoek uit 2000 niet voorgedaan.

Aan het andere bestaande gebouw op het perceel wordt een nieuwe functie toegekend. De bouwwerkzaamheden die plaats zullen vinden om de groepsaccommodatie te realiseren, vinden alleen intern plaats. Er zullen geen werkzaamheden aan de omliggende gronden uitgevoerd worden. Op basis van de huidige regelgeving is het in dit geval niet noodzakelijk om een verkennend bodemonderzoek uit te laten voeren. Geconcludeerd kan worden dat ervan uit bodemhygiënisch oogpunt geen belemmeringen zijn.

Vanuit het oogpunt van bodem bestaan geen belemmeringen voor realisatie van het plan.

4.5 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden. Hiermee wordt de wijziging van de Wet milieubeheer op het gebied van luchtkwaliteitseisen (hoofdstuk 5 titel 2) bedoeld. Deze wet verving het Besluit luchtkwaliteit uit 2005 en is een implementatie van de Europese kaderrichtlijn luchtkwaliteit en de vier dochterrichtlijnen waarin onder andere grenswaarden voor de luchtkwaliteit ter bescherming van mens en milieu zijn vastgesteld.

De wet- en regelgeving noemt gevoelige bestemmingen (zoals scholen en kinderdagverblijven) en maakt onderscheid tussen projecten die 'in betekende mate' (IBM) en 'niet in betekende mate' (NIBM) leiden tot een verslechtering van de luchtkwaliteit. Daarnaast moet de mate van blootstelling aan luchtverontreiniging worden meegenomen in de afweging of er sprake is van een goede ruimtelijke ordening en moet afgewogen worden of het aanvaardbaar is om een bepaald project op een bepaalde plaats te realiseren.

De wetgeving voorziet tevens in het zogenaamde "Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit" (NSL). Daarbinnen werken het Rijk, de provincies en gemeenten samen om de Europese eisen voor luchtkwaliteit te realiseren. De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Het NSL is op 1 augustus 2009 in werking getreden.

In de "Regeling NIBM" is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Voor een aantal categorieën projecten in de regeling NIBM is de 3% grens omgezet in getalsmatige grenzen, bijvoorbeeld:

- Woningbouw: 1.500 woningen netto bij 1 ontsluitingsweg, 3.000 woningen bij 2 ontsluitingswegen;
- Kantoorlocaties: 100.000 m2 bruto vloeroppervlak bij 1 ontsluitingsweg, 200.000 m2 bruto vloeroppervlak bij 2 ontsluitingswegen.

Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Ook als het bevoegd gezag op een andere wijze, bijvoorbeeld door berekeningen, aannemelijk kan maken dat het geplande project NIBM bijdraagt, kan toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit achterwege blijven.

Uit het oogpunt van een goede ruimtelijke onderbouwing wordt afgewogen of het aanvaardbaar is het project op deze plaats te realiseren. Hierbij kan de blootstelling aan luchtverontreiniging een rol spelen, ook als het project 'niet in betekende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

De Nsl-Monitoringstool Luchtkwaliteit van de Rijksoverheid geeft aan dat de luchtkwaliteit vanwege het wegverkeer op alle beoordelingspunten in de omgeving van het plangebied lager is dan 35 ug/m3. Dit is ruim onder de grenswaarde van 40 ug/m3. Voorts blijven de overschrijdingsdagen ook onder de 35 dagen. Dit is ook onder de grenswaarde van 40 dagen.

Het project zal –gezien de beperkte omvang- Niet In Betekende Mate (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging ter plaatse. In dit geval is geen toetsing aan de grenswaarden van de luchtkwaliteit nodig.

4.6 Water

Van belang voor de ruimtelijke ordeningspraktijk is de wettelijk verplichte 'watertoets'. De watertoets kan worden gezien als een procesinstrument dat moet waarborgen dat gevolgen van ruimtelijke ontwikkelingen voor de waterhuishouding meer expliciet worden afgewogen. Belangrijk onderdeel van de watertoets is het vroegtijdig afstemmen van ontwikkelingen met de betrokken waterbeheerder. Het plangebied ligt in het beheersgebied van het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier. Voor dit bestemmingsplan is de watertoetsprocedure doorlopen. Bepaald is dat het plan geen of een geringe invloed heeft op de waterhuishouding. Dit omdat er uitsluitend sprake is van een inpassende functie wijziging. Hiermee is bepaald dat het plan geen invloed heeft op de waterhuishouding en/of de afvalwaterketen. Verder overleg met Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier is niet nodig. Het hoogheemraadschap geeft een positief wateradvies.

Op het perceel zijn twee Verticaal doorstromend helofytenfilters aanwezig met een oppervlakte van 45 m² ieder (90 m² gezamenlijk), welke het afvalwater van de woningen of het recreatieve gebruik kunnen reinigen. Per persoon is een oppervlakte van 3 m² filter nodig. In totaal is er een zuiveringscapaciteit voor 30 personen aanwezig. Dit is ruim voldoende voor het beoogde gebruik.

Dit bestemmingsplan maakt een functiewijziging van de bestaande gebouwen mogelijk. De maatregelen die in het kader van klimaatadaptatie genomen kunnen worden zijn beperkt. Aan de randen van het perceel en op het erf zijn bomen aanwezig welke bijdragen aan het voorkomen van hittestress. Het erf is minimaal verhard en dit zal in de toekomst ook zo blijven. Dit heeft een positieve invloed op het vertraagd afvoeren van regenwater. Tevens is één parkeervoorziening uitgevoerd met een halfopen verharding. Het doorvoeren van bouwkundige maatregelen, zoals het toepassen van een groen dak, is niet gewenst omdat de gebouwen al feitelijk aanwezig zijn en van een pannendak zijn voorzien. Maatregelen om droogte tegen te gaan zijn op perceel niveau in een veengebied niet effectief. Het vasthouden van water of het verhogen van het peil zijn effectievere generieke maatregelen.

Geconcludeerd kan worden dat het bestemmingsplan voor wat betreft de relevante wateraspecten uitvoerbaar is.

4.7 Ecologie

Op 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming in werking getreden. Op grond van deze wet zijn de Natura 2000-gebieden beschermd. Daarnaast regelt de Wet natuurbescherming ook de bescherming van planten- en diersoorten. In deze wet zijn de EU-richtlijnen voor de bescherming van soorten opgenomen (Habitatrichtlijn en Vogelrichtlijn). Nationaal beschermde soorten vallen ook onder deze wet. De doelstelling is de bescherming en behoud van in het wild levende planten en dieren. Het uitgangspunt van de wet is 'nee, tenzij'. Dit betekent dat activiteiten met een schadelijk effect op beschermde soorten zonder ontheffing verboden zijn. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dienen vooraf de effecten op Natura 2000-gebieden onderzocht te worden. Ook dient vooraf onderzocht te worden of en welke beschermde dier- en plantensoorten voorkomen, wat hun beschermingsstatus is en wat de effecten zijn van de ingreep op het voortbestaan van de gevonden soorten. Hierover wordt ten aanzien van het plangebied het volgende gemeld.

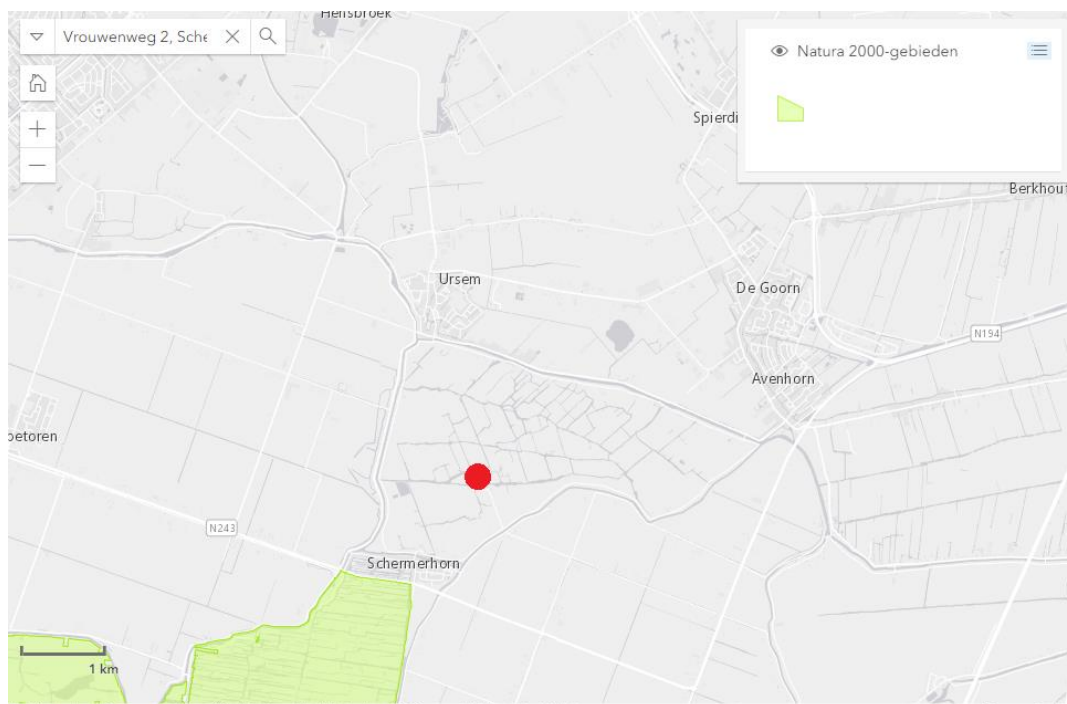
Gebiedsbescherming

Met betrekking tot de gebiedsbescherming gaat het om de bescherming van gebieden die zijn aangewezen als Natura 2000-gebied. Het dichtstbij gelegen Natura 2000 gebied is Eilandspolder. De afstand van het plangebied tot De Eilandspolder is meer dan 1,3 kilometer en tussen het plangebied en het Natura 2000 gebied ligt de kern en de N243 (zie figuur 6). De beoogde ontwikkeling vormt hiervoor dan ook geen belemmering voor het Natura 2000 gebied.

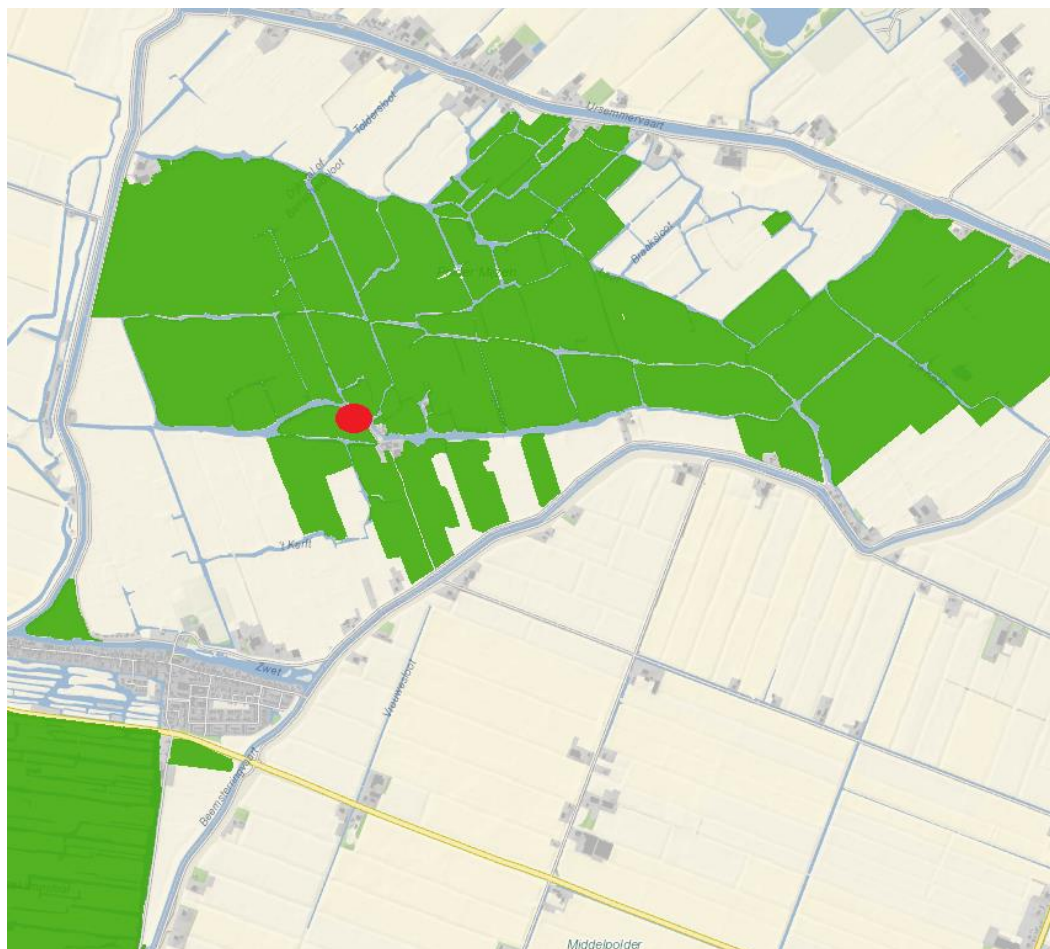
Wel grenst het plangebied aan de Natuur Netwerk Nederland (zie figuur 7). Om de biodiversiteit in Nederland te beschermen, in stand te houden en verder te ontwikkelen heeft het rijk het Natuur Netwerk Nederland (NNN) aangewezen. De provincie is verantwoordelijk voor de aanwijzing en begrenzing in een verordening van de gebieden die het NNN vormen. De provincie moet in een verordening regels stellen aan ruimtelijke plannen in de NNN. Voor de NNN geldt het 'nee, tenzij'-principe: nieuwe activiteiten die de wezenlijke kenmerken en waarden van de NNN hoofdstructuur significant aantasten zijn verboden, tenzij sprake is van groot openbaar belang, er geen andere mogelijkheden voor realisatie zijn en de negatieve gevolgen worden beperkt en gecompenseerd. De inrichting van het perceel en de uitstraling op de omgeving verandert niet door onderhavig plan. De

ontwikkelmogelijkheden van het bestaande bedrijfsperceel verdwijnen. De kenmerken en waarden van het NNN komen daarom ook niet in het geding en de kans op aantasting in de toekomst wordt voorkomen.

Het plangebied grenst daarnaast aan het Nationaal Landschap Laag Holland. Dit type landschap kenmerkt zich door nat en plat, dijken, molens, openheid en bollenvelden. Op hoofdlijnen is het gebied op te delen in de droogmakerij en het veenweidegebied. In het landschap zijn enkele watergangen en wegen als duidelijke assen te herkennen. Ook hier is de menselijke hand duidelijk zichtbaar. Op de hoofdassen worden water en wegen gecombineerd. De assen liggen parallel of staan juist loodrecht op elkaar. Dit is in overeenstemming met de verkaveling van de droogmakerij. De aanwezige bebouwing is vooral langs en verspreid over deze assen opgericht. Op een aantal punten zijn de dorpskernen ontstaan. Onderhavig plan heeft geen negatieve invloed op de aanwezige ecologische, natuurlijke en landschappelijke waarden in de omgeving. Zoals al aangegeven, verandert de inrichting en uitstraling van het perceel niet ten opzichte van de huidige situatie.



Figuur 6 Ligging van de Natura 2000 gebieden (Rode stip betreft het plangebied, groen is natura 2000 gebied Eilandspolder)



Figuur 7 Ligging van het Natuurnetwerk Nederland (rode stip betreft het plangebied, groen is NNN)

Stikstofdepositie

Ten behoeve van de gebiedsbescherming is ook de depositie van stikstof op stikstofgevoelige Natura-2000 gebieden relevant. Hierbij dient er een onderscheid gemaakt te worden naar de gebruiksfase en de bouwfase. De bouwfase is niet aan de orde omdat de gebouwen al op het perceel staan.

De bijbehorende berekening (zie bijlage 3 toelichting) is uitgevoerd met het rekenprogramma AERIUS. De berekening met AERIUS genereert een rekenresultaat waarin wordt geconstateerd dat er geen stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden zijn met een overschrijding van een projectbijdrage van meer dan 0,00 mol N/ha/jaar. Er treedt door de stikstofdepositie geen negatief effect op in het kader van de Wet natuurbescherming (Wnb) beschermde Natura 2000-gebieden. Een vergunning van de Wnb is in het kader van de stikstofdepositie dan ook niet nodig. Bij de berekening is uitgegaan van het verkeer van de hele inrichting en hierbij is een overschatting gemaakt (aantal benodigde parkeerplaatsen vermenigvuldigd met een factor 4, per etmaal). Daarnaast verdwijnt de bedrijfsbestemming. Dit positieve effect is niet in de berekening mee genomen, omdat de uitkomst al dan 0,00 mol N/ha/jaar is.

Soortenbescherming

Beschermde planten en dieren (en hun verblijfplaatsen) mogen als gevolg van een ruimtelijk plan niet verstoord worden. Voor soorten die vermeld staan op bijlage IV van de Habitatrichtlijn, zoals vleermuizen, en een aantal Rode-Lijst soorten is een zware bescherming opgenomen.

Het plan is bestaat om een woonbestemming met groepsaccomodatie te realiseren binnen een bestaand

gebouw, dat vrijkomt met het wegvallen van de bedrijfsbestemming op het perceel Vrouwenweg 2 in Schermerhorn. Dit gebouw is al aanwezig en in gebruik. Aan het gebouw wordt slechts een nieuwe functie toegekend. De transformatie van het gebouw heeft geen invloed op beschermde natuurwaarden en soorten aangezien het hier een interne verbouwing van een recent gerealiseerd pand betreft. Er is geen sprake van sloop van aanwezige of verlaten bebouwing waarin natuurwaarden aanwezig kunnen zijn.

Conclusie

Vanuit de ontwikkeling zal geen effect ontstaan op de doelstellingen van de Natura 2000. Er is geen vergunning van de Wet natuurbescherming nodig of een verklaring van geen bedenkingen voor het voornemen. Er is geen aanvullend onderzoek nodig. Gelet hierop vormt het onderwerp ecologie geen beletsel voor realisatie van het plan.

4.8 Externe veiligheid

Externe veiligheid betreft het risico dat aan bepaalde activiteiten verbonden is voor niet bij de activiteit betrokken personen. Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het voorkomen en beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en van risicovol transport (o.a. van gevaarlijke stoffen). Het gaat daarbij om de bescherming van individuele burgers en groepen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen of omstandigheden.

Risicobronnen kunnen onderscheiden worden in risicovolle inrichtingen (onder andere lpg-tankstations), vervoer van gevaarlijke stoffen (via wegen, spoorwegen, waterwegen) en leidingen (o.a. aardgas, vloeibare brandstof en elektriciteit).

Om voldoende ruimte te scheppen tussen risicobron en de personen of objecten die risico lopen (kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten) moeten vaak afstanden in acht worden genomen. Ook ontwikkelingsmogelijkheden die ingrijpen in de personendichtheid kunnen om onderzoek vragen.

Bij externe veiligheid wordt onderscheid gemaakt in het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de kans dat een persoon die (onafgebroken aanwezig en onbeschermd) op een bepaalde plaats overlijdt als gevolg van een calamiteit met een inrichting of een transportmodaliteit. Het GR bestaat uit de cumulatieve kans per jaar dat een groep van een bepaalde omvang overlijdt als gevolg van een calamiteit met een inrichting of een transportmodaliteit.

Het beoordelingskader voor risicovolle inrichtingen wordt gevormd door het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). In het Bevi worden risicovolle inrichtingen (waaronder lpg-tankstations) benoemd. Ook wordt daarin voor bepaalde gevallen aangegeven welke afstanden (voor het plaatsgebonden risico) moeten worden aangehouden, of in welk gebied (voor het groepsrisico) nader onderzoek moet worden gedaan.

De risicokaart van Noord-Holland geeft aan dat binnen het plangebied geen risicovolle bedrijven liggen waarop het Besluit externe veiligheid inrichtingen van toepassing is. Ook in de directe nabijheid van het plangebied zijn dergelijke bedrijven niet aanwezig.

Het plangebied is op grote afstand gelegen van aardgasleidingen van het hoofdnet en regionale gasbuisleidingen. Het plangebied ligt ver buiten de invloedssfeer van deze leidingen. Deze zijn voor de externe veiligheidstoets derhalve niet relevant. Buisleidingen voor het transport van brandbare vloeistoffen zijn, voor zover bekend, niet aanwezig in de omgeving van het plangebied.

Gelet op het bovenstaande vormt het aspect externe veiligheid geen belemmering voor de wijziging van

de bestemming op het perceel Vrouwenweg 2 en daarmee de uitvoerbaarheid van het onderhavige bestemmingsplan.

4.9 kabels en leidingen

In een bestemmingsplan dienen planologisch relevante kabels en leidingen te worden weergegeven die beperkingen kunnen opleggen aan het gebruik in de omgeving. Op en rondom het perceel zijn in het vigerende bestemmingsplan geen planologisch relevante kabels en leidingen bestemd. Voorts vinden de ontwikkelingen op eigen terrein plaats en worden er geen nieuwe gebouwen opgericht. In redelijkheid is dan ook niet te verwachten dat kabels en leidingen een beperking vormen voor dit plan.

4.10 verkeer en parkeren

Het plangebied ligt in het landelijk gebied van de Schermer. Het perceel is ontsloten aan de Vrouwenweg en vormt tegelijkertijd een afronding van deze straat. Vanaf het perceel kan het verkeer vanaf het doodlopende gedeelte van de Vrouwenweg slechts één kant op. Via de Vrouwenweg kan het verkeer zich richting het zuiden bewegen. Daar loopt de Oostmijzerdijk richting de dorpen Schermerhorn en Avenhorn. De Vrouwenweg heeft slechts een lokale functie voor het direct aangrenzende gebied en de aanwezige woonpercelen. De verkeerssituatie zal niet wijzigen door het onderhavige bestemmingsplan. Wel zal het aantal verkeersbewegingen toenemen door de toevoeging van een woonfunctie/verblijfsfunctie aan één van de gebouwen op het perceel. Dit gebouw gaat maximaal 15 extra overnachtingsplekken bieden in de vorm van een groepsaccommodatie. De toevoeging van deze functie heeft geen ontwrichtende werking op de omgeving, gelet op het huidige gebruik van het perceel en de huidige verkeersintensiteit zal dan ook geen overlast ontstaan.

Het uitgangspunt is dat een bouwplan of project moet voorzien in de eigen parkeerbehoefte. Voor het bepalen van het aantal benodigde parkeerplaatsen wordt gebruik gemaakt van de Parkeernormennota 2020-2027 van de gemeente Alkmaar. Deze kengetallen geven aan wat de te verwachten parkeervraag is, gedifferentieerd naar functie en de mate van verstedelijking van het gebied. Voor het plangebied wordt als uitgangspunt gehanteerd dat wordt uitgegaan van overig gebied. Het plan heeft betrekking op een woonfunctie, waarbij uitgegaan wordt van een woning met een oppervlakte van > 125 BVO in het koopsegment. Dit woningtype, gecombineerd met de mate van verstedelijking, geeft een parkeernorm van 2,0 parkeerplaatsen per woning. Op het perceel worden in totaal drie grote wooneenheden toegestaan. Wat het totaal brengt op 6 parkeerplaatsen.

Voor een groepsaccommodatie zijn geen specifieke normen vastgelegd. Aansluiting wordt gezocht bij de parkeernorm van een 4/5 sterren hotel. Hiervoor geldt een norm van maximaal 8 parkeerplaatsen per 10 kamers. Dit komt neer op 0,8 parkeerplaats per kamer. In de Anna Hoeve zitten vijf slaapkamers. Eenzelfde aantal slaapkamers zal maximaal in het nieuwe b&b gebouw gerealiseerd worden. In totaal zullen er in de nieuwe situatie 10 kamers voor logiesmatig nachtverblijf aanwezig zijn. Dit komt neer op een minimale parkeereis van 8 parkeerplaatsen voor de logiesfunctie. Het gebruik ten behoeve van logies is qua parkeren intensiever dan de functie wonen. Er zal voor het berekenen van de maximale parkeerbehoefte daarom worden uitgegaan van twee logies gebouwen en één woongebouw. Dit houdt in dat minimaal 10 parkeerplaatsen nodig zijn bij maximaal gebruik.

Voor de bestaande logiesaccommodatie de Anna Hoeve wordt momenteel op het voorterrein geparkeerd. Dit terrein is in het verleden zonder vergunning gerealiseerd. Door middel van een halfopen verharding zijn de niet nader aangeduide parkeerplaatsen goed toegankelijk. Hier is ruimte voor 15 voertuigen. Dit is voldoende ook als rekening wordt gehouden met de bed & breakfastvoorziening voor maximaal twee personen in de stolp. Geconcludeerd wordt dat voor de nieuwe functie voldoende parkeerplaatsen aanwezig zijn.

4.11 Landschappelijke inpassing

Het plangebied is gelegen in Bijzonder Provinciaal Landschap (BPL) Eilandspolder. In bijlage 1 is een notitie opgenomen hoe het plan zich verhoudt tot de kernkwaliteiten. Samengevat bestaan de kernkwaliteiten uit:

1. De onregelmatige strookverkaveling, veenweidepolders;
2. Openheid, vergezichten en ruimtebeleving;
3. Habitat voor weidevogels;

Er is sprake van een aantasting van de kernkwaliteiten als:

1. Waterlopen gewijzigd of gedempt worden;
2. Doorgezichten in het lint worden geblokkeerd of sprake is van tweedelijsbebouwing in het lint;
3. Stolpenstructuren worden aangetast;

Het erf kan gekenmerkt worden als een veenweide erf. Kenmerkend voor veenweide erven is:

1. Karakteristiek kavel met een langgerekt onregelmatige vorm
2. Begrenzing van het erf met sloten;
3. Het erf kent een voor en achterkant;
4. Doorgezicht naar het weiland achter het erf;
5. De rand worden gemarkeerd met bomen (muv de achterkant);
6. Bijgebouwen staan vanaf halverwege de zijgevel van de woning.

De oorspronkelijk aanwezige waterlopen zijn nog aanwezig en worden niet gewijzigd. De bebouwing is al aanwezig. Het plan gaat slechts uit van een functiewijziging van de bestaande bebouwing. De mogelijkheden om bebouwing op te richten worden sterk gereduceerd, hetgeen positief is ter behoud en bescherming van de kernkwaliteiten. Doordat er geen nieuwe bebouwing bij komt wordt de aanwezige stulp ook niet aangetast. Het plangebied ligt bovendien buiten het weidevogelleefgebied.

De aanwezige parkeerplaatsen zijn nodig om aan de parkeernorm te kunnen voldoen. Om het zicht op het erf aantrekkelijker te maken kunnen deze parkeerplaatsen weggewerkt worden achter een haag en een inheemse soort. Ook is het gewenst om visueel een duidelijk onderscheid te maken tussen de verschillende bestemmingen. Daarnaast zal de bebouwing voor de voorgevel van de stulp, welke zonder vergunning is gebouwd gefaseerd verdwijnen. De toekomstige situatie is weergegeven in figuur 8.

Geconcludeerd wordt dat met het plan de kernkwaliteiten niet worden aangetast.



Figuur 8 De toekomstige inrichting van het erf

4.12 Duurzaamheid

In dit geval gaat het om de functiewijziging van een bestaand bebouwing. Over het doorvoeren van duurzaamheidsmaatregelen heeft de initiatiefnemer op dit moment nog geen standpunt ingenomen. Dat is ook niet noodzakelijk bij een functiewijziging. De initiatiefnemer staat positief tegenover het doorvoeren van duurzaamheidsmaatregelen, mits het in zijn eigen tempo gebeurd en niet ten koste gaat van de kwaliteit van de bestaande bebouwing en structuur van het erf. Wanneer de initiatiefnemer hier aan toe is kan hij zich oriënteren via de website <https://www.duurzaambouwloket.nl/>

4.13 Vormvrije m.e.r. beoordeling

Op 1 april 2011 is het Besluit milieueffectrapportage gewijzigd. 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 belangrijke nadelige milieugevolgen zijn. Voor deze toets, die dus een nieuw element is in de m.e.r.-regelgeving, wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd. In dit geval gaat het niet om een ontwikkeling welke op de D-lijst voorkomt. Het gaat slechts om de functiewijziging van bestaande bebouwing.

Geconcludeerd wordt dat als gevolg van het plan geen belangrijke nadelige milieugevolgen zullen optreden. De toelichting geeft geen aanleiding voor een vervolgonderzoek in het kader van een m.e.r. of een m.e.r.-beoordeling. Een aanmeldingsnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling is niet vereist.

Hoofdstuk 5 Planopzet

In hoofdstuk 2 is de gewenste ruimtelijke ontwikkeling voor het plangebied geschetst. De Wet ruimtelijke ordening geeft het bestemmingsplan als instrument aan de gemeente voor het mogelijk maken van deze ontwikkeling. In het bestemmingsplan moet aan ieder stuk grond een bepaalde bestemming (en omschrijving van het toegestane gebruik) worden gegeven. Uitgangspunt voor dit bestemmingsplan is het op een zodanige manier inpassen van de nieuwe ontwikkelingen dat recht wordt gedaan aan de aanwezige kwaliteiten van de nabijgelegen gebieden.

5.1 Juridische vormgeving

De planregels betreffen tezamen met de verbeelding het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. De planregels bevatten de juridische vertaling van de planologische regeling en bestemmingen. In de planregels staat beschreven welke functie is toegestaan, of er gebouwd mag worden en zo ja wat er gebouwd mag worden, waar en tot welke hoogte.

De planregels zijn opgesteld conform de laatste standaarden, de 'Standaard Vergelijkbare Bestemmings Plannen 2012' (SVBP 2012). Door toepassing van de SVBP wordt meer uniformiteit bereikt in bestemmingsplannen in Nederland. Dit bestemmingsplan vormt een wijziging op het bestemmingsplan "Landelijk Gebied 2014", welke is vastgesteld op 30 september 2014. De toegepaste bestemmingen en de terminologie van de te gebruiken aanduidingen zijn zoveel mogelijk afgeleid van de regels van het geldend bestemmingsplan. Het bestemmingsplan wordt digitaal weergegeven op www.ruimtelijkeplannen.nl, de landelijke informatiesite voor ruimtelijke plannen. De digitale uitgave is leidend.

5.2 Toelichting planregels

De regels van het voorliggend bestemmingsplan zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken. In hoofdstuk 1 staan de inleidende regels. Hoofdstuk 2 geeft een toelichting op de geldende bestemmingen (enkelbestemmingen), evenals de dubbelbestemmingen die naast de enkelbestemmingen van toepassing zijn om andere belangen te beschermen. In hoofdstuk 3 staan de algemene regels en hoofdstuk 4 geeft de overgangs- en slotregels weer.

Hoofdstuk 1: Inleidende regels

Dit hoofdstuk begint met de begripsbepalingen, waarin - om misverstanden bij de toepassing van het bestemmingsplan te voorkomen - een aantal in het bestemmingsplan gehanteerde begrippen wordt toegelicht. In het daarop volgende artikel, de wijze van meten, wordt aangegeven op welke wijze de in het bestemmingsplan opgenomen maatvoering moet worden berekend. Ook dit artikel dient om interpretatieproblemen te vermijden.

Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels

In dit hoofdstuk zijn de voorschriften opgenomen die behoren bij de verschillende op de plankaart opgenomen bestemmingen die aan de gronden zijn toegekend. Ieder artikel begint met een bestemmingsomschrijving, waarin duidelijk de bestemmingen zijn weergegeven, waarvoor de gronden met de betreffende bestemming gebruikt mogen worden. Vervolgens wordt door middel van de bouwregels aangegeven wat en in welke mate op de gronden met deze bestemming mag worden bebouwd. In de ontheffing van de bouwregels staat onder welke voorwaarde van welk bouwvoorschrift mag worden afgeweken. De gebruiksregels geven aan wat verboden gebruik is en tenslotte wordt in de strafbepaling beschreven wat strafbaar is in dit kader. Onder voorwaarden mag soms ook van de gebruiksregels worden afgeweken.

Hoofdstuk 3: Algemene regels

In dit hoofdstuk zijn de anti-dubbeltelbepaling, algemene aanduidingsregels, de algemene afwijkingsbevoegdheid, de overige regels, de overgangsbepalingen en de slotbepaling opgenomen. Dit zijn regels die in hun algemeenheid voor het gehele bestemmingsplan gelden en min of meer losstaan van de bestemmingsbepalingen.

In de Algemene Afwijkingsregels zijn mogelijkheden opgenomen om af te wijken van de verschillende maatvoeringen in het plan. Deze afwijkingen zijn uitdrukkelijk bedoeld om op onvoorziene ontwikkelingen te kunnen inspelen.

Het bestemmingsplan wordt afgesloten met de Overgangs- en slotregels, hoofdstuk 4.

5.3 Verbeelding

Met de digitalisering van ruimtelijke plannen is het lezen en interpreteren van de verbeelding (voorheen plankaart) veranderd. Via de website www.ruimtelijkeplannen.nl kunnen bestemmingsplannen (ook in voorbereiding zijnde plannen voor zover deze ter inzage zijn gelegd) worden ingezien. Alhoewel de digitale verbeelding het uitgangspunt vormt, blijft het mogelijk het bestemmingsplan analoog in te zien. Op de verbeelding zijn alle functies zodanig bestemd, dat het mogelijk is om met behulp van het renvooi direct te zien welke bestemmingen aan de gronden binnen het plangebied zijn gegeven en welke regels daarbij horen.

Bestemmingsvlak en bouwvlak

De in het plan voorkomende bestemmingen bestaan uit twee vlakken: een bestemmingsvlak én een bouwvlak. Het bestemmingsvlak geeft aan waar een bepaald gebruik is toegestaan. Het bouwvlak is een gebied dat op de verbeelding is aangeduid waarvoor de mogelijkheden om hoofdgebouwen te bouwen in de regels zijn aangegeven. Op de overige gronden kunnen onder voorwaarden bijbehorende bouwwerken worden opgericht, tenzij expliciet aangegeven is dat dit niet mogelijk is.

5.4 Verantwoording keuze bestemmingen

In het plangebied is sprake van twee enkel bestemmingen, namelijk “Verkeer” en “Wonen”. Daarnaast zijn de dubbelbestemmingen “Waarde – Archeologie 1” en “waarde - Cultuurhistorie” opgenomen. Een nadere toelichting op de regeling staat in deze paragraaf.

5.4.1 Verkeer

De verkeerbestemming regelt de toegang tot het perceel alsmede de parkeervoorzieningen van de gebruiksfuncties. De parkeerplaatsen zijn al aanwezig. Met dit bestemmingsplan worden ze gelegaliseerd.

5.4.2 Wonen

De bestemming Wonen geldt voor burgerwoningen. De woningen zijn toegestaan binnen de opgenomen bouwvlakken. Per bouwvlak is één woning toegestaan. De oppervlakte, hoogte en het volume zijn gemaximeerd.

De bestemming bevat flexibiliteitsbepalingen teneinde de splitsing van een stolp mogelijk te maken. Het is eveneens toegestaan om onder voorwaarden hobbymatige agrarische activiteiten (zogenaamde hobbyboeren) binnen de woonbestemming uit te oefenen, evenals een beroep of bedrijf aan huis of het exploiteren van een bed and breakfast voor maximaal 2 personen in de stolp. Deze functies passen bij

het landelijke karakter van de omgeving, en de veelal ruimere opzet van de woonpercelen dan in de kernen.

Binnen de woonbestemming is op twee plekken een functieaanduiding opgenomen ('specifieke vorm van wonen – groepsaccommodatie'). Op deze plekken is het naast het wonen mogelijk om een groepsaccommodatie te exploiteren.

5.4.3 Waarde - Archeologie 1

De archeologiezone en de regels zijn afgestemd op het gemeentelijke beleid en de meest recente verwachtingskaart.

5.4.4 Waarde - Cultuurhistorie

De dubbelbestemming 'Waarde-Cultuurhistorie' geldt voor cultuurhistorische elementen in het buitengebied zoals stolpen en molens. Er is een omgevingsvergunning nodig voordat (bouw- of sloop) werkzaamheden plaatsvinden.

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

Wettelijk bestaat de verplichting om inzicht te geven in de uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan. Hierbij wordt een onderscheid gemaakt in de maatschappelijke en de economische uitvoerbaarheid.

6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het bestemmingsplan doorloopt de wettelijk vastgelegde procedure, waarmee de maatschappelijke uitvoerbaarheid aangetoond kan worden.

Overleg met instanties

Gelet op de bestuurlijke zorgvuldigheid moet bij een herziening van het bestemmingsplan het bestuursorgaan overleg voeren met elke instantie die enig belang behartigt dat naar redelijke en geobjectiveerde maatstaven in het geding zijn bij de betreffende bestemmingsplanherziening. Betrokken partijen dienen er voor te zorgen dat dit overleg in verhouding staat tot de aard en de omvang van de herziening van het bestemmingsplan. Als het gaat om een bestemmingsplan-herziening van geringe omvang dan wel van in planologisch opzicht ondergeschikt belang, waarbij niet of in geringe mate herschikking van de betrokken belangen aan de orde is, kan het bestuursorgaan dat belast is met de bestemmingsplanherziening, afzien van het overleg.

Participatie

De initiatiefnemer heeft ervoor gekozen om de direct omwonenden niet bovenwettelijk te informeren over de plannen en de wettelijke procedure uit de Wro te volgen.

Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan volgt de uniforme openbare voorbereidingsprocedure die is beschreven in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb). Het ontwerpplan wordt gedurende 6 weken ter inzage gelegd. Een ieder wordt daarbij in de gelegenheid gesteld schriftelijk en/of mondeling zienswijzen op het plan naar voren te brengen. Eventueel ingediende zienswijzen worden voorzien van een passend antwoord en opgenomen in de toelichting.

Vervolg

Als de binnengekomen zienswijzen geen aanleiding geven om de bestemmingsplanprocedure te beëindigen, wordt het bestemmingsplan vastgesteld. De publicatie van het vaststellingsbesluit vindt (over het algemeen) plaats binnen twee weken na de vaststelling. Tijdens de daarop volgende inzagetermijn (6 weken) is het mogelijk beroep in te stellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABRvS). Het vaststellingsbesluit treedt in werking op de eerste dag ná de dag waarop de beroepstermijn afloopt, tenzij er een voorlopige voorziening is aangevraagd.

6.2 Economische uitvoerbaarheid

In de Wet ruimtelijke ordening is de Grondexploitatiewet opgenomen. De Grondexploitatiewet heeft als doelstelling een goede regeling te treffen voor het kostenverhaal en locatie-eisen bij particuliere grondexploitatie. Belangrijk daarbij is dat het stelsel rechtszekerheid biedt en partijen niet meer de kans krijgen het kostenverhaal te ontwijken. De regering wil meer transparantie, zeggenschap voor de consument en concurrentie. Ook streeft zij naar een regeling die recht doet aan de belangen van zowel gemeenten, als particuliere eigenaren en derde-belanghebbenden. In de wet blijft vrijwillige samenwerking voorop staan, in welke vorm dan ook, omdat gebleken is dat de gemeenten en particuliere eigenaren daar de voorkeur aan geven, maar sluit niet uit dat de gemeente bepaalde zaken

kan afdwingen. Daarom is gekozen voor voortzetting van een gemengd stelsel voor grondexploitatie met zowel een privaatrechtelijk, als publiekrechtelijk spoor. Eén van de belangrijkste onderwerpen in de wet is het verplichtende karakter van kostenverhaal. Kostenverhaal is niet langer een bevoegdheid van de gemeente, maar een verplichting. Het verhalen van kosten kan de gemeente zowel op basis van de publiekrechtelijke (via een exploitatieplan), als de privaatrechtelijke weg (via een overeenkomst). Een exploitatieplan is verplicht, tenzij het kostenverhaal anderszins (bijvoorbeeld door een overeenkomst) is verzekerd.

Dit bestemmingsplan betreft een wijziging van het bestemmingsplan “Landelijk Gebied 2014” van de gemeente Schermer, vastgesteld op 30 september 2014. De gronden in het plangebied zijn in eigendom van de opdrachtgever. De kosten voor voorliggend bestemmingsplan en de daarbij behorende noodzakelijke onderzoeken worden door de aanvrager gedragen. De kosten voor de gemeente betreffen de kosten voor de planbegeleiding, die door middel van het heffen van leges gedekt zijn.