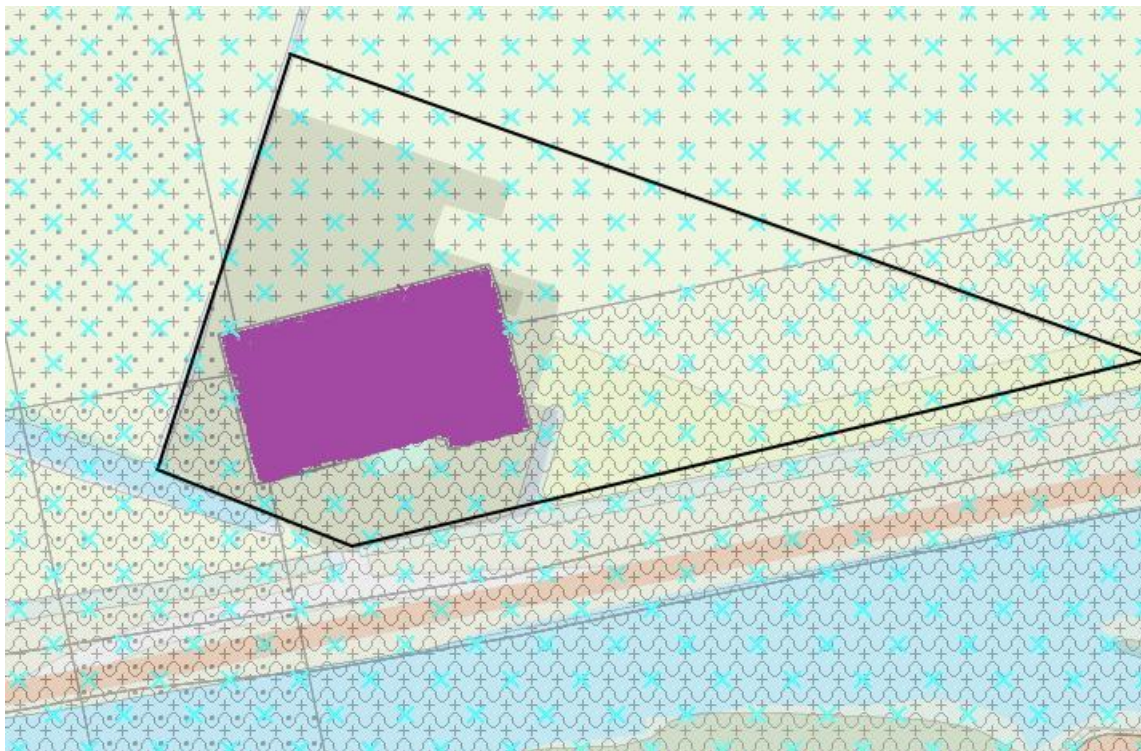


Wijzigingsplan Molendijk 1A Grootshermer

Gemeente Alkmaar

Planstatus: Vastgesteld

26 juli 2016



Wijzigingsplan Molendijk 1A Grootschermer

Gemeente Alkmaar

26 juli 2016

Planstatus: Vastgesteld

Inhoud:

Toelichting + bijlagen

Regels

Verbeelding

Toelichting

Inhoud:

Inleiding.....	5
1.1 Leeswijzer	5
2. Analyse van het plangebied	6
2.1 Ligging plangebied	6
2.2 Bestaande situatie	6
2.3 Karakter van de omgeving.....	7
3. Beleid.....	8
3.1 Rijksbeleid.....	8
3.2 Provinciaal beleid	8
3.2.1 <i>Structuurvisie Noord-Holland 2040</i>	8
3.2.2 <i>Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie</i>	9
3.2.3 <i>Leidraad Landschap en Cultuurhistorie</i>	9
3.3 Gemeentelijk beleid	10
3.3.1 <i>Structuurvisie Kamers en Linten</i>	10
3.3.2 <i>Beeldkwaliteitsplan</i>	10
3.3.3 <i>Beleidsnota archeologie</i>	10
3.3.4 <i>Bestemmingsplan Landelijk gebied Schermer</i>	11
4. Milieu- en omgevingsaspecten.....	13
4.1 Algemeen.....	13
4.2 Milieuzonering.....	13
4.3 Bodem, geluid, luchtverontreiniging, externe veiligheid	13
4.4 Flora en Fauna	13
4.5 Cultuurhistorie en archeologie.....	14
4.5.1 <i>Cultuurhistorie</i>	14
4.5.2 <i>Archeologie</i>	15
5. Planuitgangspunten.....	16
5.1 Planbeschrijving.....	16
5.2 Verkeer en Parkeren.....	17
6. Juridische aspecten	18

6.1	Doelstelling.....	18
6.2	Relatie met het geldende bestemmingsplan	18
6.3	Planopzet.....	19
6.3.1.	<i>Bestemmingsregels</i>	19
7.	Uitvoerbaarheid	20
7.1	Economische uitvoerbaarheid.....	20
7.2	Planschade.....	20
7.3	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	20
7.4	Vooroverleg	20
Bijlage 1:		21
	Onderbouwing levensvatbaarheid agrarische bedrijfsfunctie hoveniersbedrijf 'Molenzicht'.	21

Bijlagen

Bijlage1: "Onderbouwing levensvatbaarheid agrarische functie"

Inleiding

De gebroeders Dekker willen de bestemming van het agrarische bedrijf aan de Molendijk 1a te Grootschermer wijzigen van 'Agrarisch met waarden - Cultuurhistorie' naar 'Bedrijf'. Doordat de agrarische contractteelt wordt beëindigd en de cultuurgronden verkocht, zullen de bedrijfsactiviteiten alleen nog bestaan uit een hoveniersbedrijf met een adviesbureau.

Het bestemmingsplan "Landelijk gebied 2014" is op 30 september 2014 door de toenmalige gemeente Schermer vastgesteld en moet de beroepsprocedure bij de Raad van State nog doorlopen. In de regels van het bestemmingsplan is in artikel 4.7.1 en 4.7.3 bepaald dat in overeenstemming met artikel 3.6, lid 1 onder a van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) burgemeester en wethouders bevoegd zijn het plangebied te wijzigen.

In dit wijzigingsplan wordt de bestemming gewijzigd van 'Agrarisch met waarden - Cultuurhistorie' naar 'Bedrijf'. Een belangrijke voorwaarde is dat de wijziging wordt onderbouwd door een goede ruimtelijke onderbouwing. Deze toelichting onderbouwt de reden van wijziging van het bestemmingsplan.

Het ontwerp wijzigingsplan Molendijk 1A Grootschermer heeft van 6 april tot 18 mei 2016 ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

1.1 Leeswijzer

Dit wijzigingsplan bevat:

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

2. Analyse van het plangebied

2.1 Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Molendijk 1 A in Grootchermer. Deze weg is gelegen langs de Schermerringvaart en vormt een verbinding tussen Grootchermer en Schermerhorn.



De ruimte rondom het huidige agrarische bedrijf is in gebruik als gras- en bouwland en wordt gebruikt voor veeteelt en akkerbouw. Het plangebied maakt deel uit van polder de Schermer. Aan de oostzijde van de Molendijk bevindt zich de Eilandspolder. Deze polder behoort tot de veenweidegebieden en is ook een bekend natuurgebied.

2.2 Bestaande situatie

Op de locatie aan de Molendijk 1A zijn de bedrijfswoning en het bedrijfsgebouw, op ruime afstand, evenwijdig aan de dijk gelegen. Het perceel is in gebruik voor de uitvoering van een hoveniersbedrijf en adviesbureau. Aan de noordzijde is het perceel momenteel nog in gebruik voor de teelt van bomen en planten. Deze bedrijfsactiviteit zal echter worden gestaakt. Op het perceel is ook een dierenbegraafplaats aanwezig. Indien noodzakelijk voor de bestemmingswijziging zal deze begraafplaats worden geruimd.



2.3 Karakter van de omgeving

Het perceel is gelegen aan de rand van polder de Schermer. Deze polder bestaat uit een vlak, agrarisch gebied, dat gekenmerkt wordt door een grote mate van openheid en in het noordelijk deel hoofdzakelijk in gebruik is als bouwland en in het zuidelijk deel als grasland. Het enige reliëf in het landschap wordt gevormd door de dijken rondom de polder waarvan de Molendijk onderdeel vanuit maakt en de grote waterlopen zoals de Noorder- en Zuidervaart. De polder is slechts spaarzaam bebouwd en beplant. De meeste bebouwing is aanwezig in lange rechte linten langs de Noordervaart, Zuidervaart en Korte- en Lange Molenweg. Het gebied maakt deel uit van het Nationaal Landschap Laagholland en de Molendijk is aangewezen als ecologische verbindingszone. De reden voor de aanwijzing als ecologische verbindingszone is de naastgelegen Eilandspolder. Dit gebied maakt onderdeel uit van Natura-2000, ecologische hoofdstructuur (EHS) en is een gebied voor vele soorten watervogels. In het bestemmingsplan zijn regels opgenomen om de kernkwaliteiten van het landschap te behouden en de ecologische waarden te beschermen.

3. Beleid

3.1 Rijksbeleid

Op 1 juli 2008 is de Wet ruimtelijke ordening (Wro) in werking getreden. Deze gaat uit van een scheiding tussen beleid en normstelling. Het beleid wordt opgenomen in structuurvisies. Normstelling vindt plaats in het bestemmingsplan en/of algemene regels die overgenomen moeten worden in bestemmingsplannen

In maart 2012 heeft de minister van Infrastructuur en Milieu de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. Daarmee is het nieuwe ruimtelijk beleid van de Rijksoverheid van kracht.

De structuurvisie geeft een nieuw, integraal kader voor het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en het is de 'kapstok' voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties. De structuurvisie formuleert een selectief ruimtelijk beleid dat meer overlaat aan provincies en gemeenten.

Het Rijk kiest drie doelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk- economische structuur van Nederland;
- Het verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn

Om de bovenstaande doelen te realiseren heeft het Rijk 13 nationale belangen benoemd. Hiervoor is het Rijk verantwoordelijk en wil men ook resultaten boeken.

Geconcludeerd kan worden dat het wijzigen van de bestemming op het perceel Molendijk 1A de nationale belangen niet zal schaden.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Structuurvisie Noord-Holland 2040

Op 21 juni 2012 is de Structuurvisie Noord-Holland 2040 vastgesteld door Provinciale Staten van Noord-Holland. De eerste herziening is op 23 mei 2011 vastgesteld.

In de structuurvisie kiest de provincie ervoor om het bijzondere karakter van Noord-Holland te willen bewaken. Tegelijkertijd constateert de visie ontwikkelingen als globalisering, klimaatverandering en trends, zoals vergrijzing en krimp die een grote ruimtelijke impact hebben.

In de structuurvisie beschrijft de provincie hoe en op welke manier met deze ontwikkelingen en keuzes wordt omgegaan en hoe de provincie er in 2040 moet uitzien.

Het plan aan de Molendijk 1A bevindt zich binnen een gebied wat door de provincie wordt aangeduid als een gebied voor grootschalige landbouw, rondom het gebied lopen ecologische verbindingzones en het maakt deel uit van het Nationaal Landschap

Laagholland. Daarnaast zijn rondom polder de Schermer regionale waterkeringen gelegen waarvan de Molendijk er één is. De provincie ziet binnen dit gebied vooral mogelijkheden voor:

- Schaalvergroting, structuurverbetering en concurrerende productielandbouw, de bijbehorende be- en verwerking, handel en distributie en het uitplaatsen van groeiende bedrijven uit stedelijk of kwetsbaar gebied;
- Het ontwikkelen van een ecologische hoofdstructuur, inclusief de ecologische verbindingzones, maakt dat de levensgemeenschappen van soorten groter en robuuster worden;
- Het behoud en beschermen van de kernkwaliteiten van het landschap;
- Het behoud van de waterkerende functie van de waterkeringen en daarom worden vrijwaringszones aangewezen.

Het wijzigen van de bestemming van het perceel aan Molendijk 1A naar de bestemming 'Bedrijf' zal de mogelijkheden binnen het gebied niet beperken. Van enige tegenstrijdigheid met de structuurvisie is geen sprake.

3.2.2 Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie

Voor de doorwerking van het in de structuurvisie vastgelegde beleid staan de provincie diverse juridische instrumenten ter beschikking zoals een provinciale ruimtelijke verordening, een proactieve aanwijzing, een inpassingsplan en andere instrumenten. De Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRVS) is het aangewezen instrument als het gaat om algemene regels over de inhoud van gemeentelijke bestemmingsplannen of projectbesluiten.

Het plangebied ligt binnen wat in de verordening is gedefinieerd als een gebied voor grootschalige landbouw. Binnen de gebieden met grootschalige landbouw heeft de gemeente een grote mate van beleidsvrijheid. Geconcludeerd kan worden dat het zonder meer mogelijk is om binnen de regels van de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie de bestemming te wijzigen.

3.2.3 Leidraad Landschap en Cultuurhistorie

De leidraad uit 2010 helpt bij het opstellen van ruimtelijke plannen en niet alleen archeologische waarden, maar ook gebouwd erfgoed en landschappelijke historische waarden krijgen hierdoor een vaste plek in gemeentelijke bestemmingsplannen. Het gaat om structuren die bepalend zijn voor de geschiedenis en identiteit van het gebied zoals onder ander beplanting, cultuurhistorische dijken, karakteristieke bebouwing en de kavelstructuur. Voor de te beschermen elementen kunnen meer gedetailleerde regels worden opgenomen in het bestemmingsplan. Het perceel Molendijk 1A heeft in het bestemmingsplan "Landelijk gebied 2014" de bestemming 'Agrarisch met waarden - Cultuurhistorie' gekregen, waar diverse regels aan zijn verbonden. Op het perceel zullen echter geen werkzaamheden worden uitgevoerd waardoor de cultuurhistorische waarden worden aangetast. Aan de huidige verkaveling, het slotenpatroon of de ringdijk zullen geen wijzigingen worden aangebracht.

Alleen de ondergrond van de huidige bedrijfswoning en het bestaande bedrijfsgebouw wordt als 'Bedrijf' bestemd. Bouwwerkzaamheden buiten het bouwvlak zijn niet mogelijk.

Daarnaast wordt de teelt van bomen op het perceel beëindigd. Hierdoor zal de openheid van het landschap worden vergroot. In de huidige situatie is het perceel dusdanig ingericht dat de sloten aansluiten op het omringende slotenpatroon en de verkaveling zal niet wijzigen. Langs de sloten zijn karakteristieke bomen (knotwilgen) aangeplant. Door de wijziging van de bestemming zullen de cultuurhistorische waarden niet worden aangetast.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie Kamers en Linten

Op 24 april 2012 heeft de gemeenteraad van de voormalige gemeente Schermer de structuurvisie 'Kamers en Linten' vastgesteld. In de structuurvisie is een centrale doelstelling geformuleerd. Het beleid is gericht op behoud en versterking van de landschappelijke, cultuurhistorische en natuurwaarden in de Schermer. Duurzame landbouw is mogelijk, recreatief medegebruik uiteraard ook, maar er zijn beperkt mogelijkheden voor woningbouw. Hierbij wordt rekening gehouden met de verschillen tussen het veenweidegebied en de droogmakerijen.

Het gaat hierbij om:

- De droogmakerij wordt aangewezen als landbouwkerngebied. Het land binnen dit gebied dient zo min mogelijk aan de agrarische productiefunctie te worden onttrokken. Uitbreiding van agrarische bedrijven is hier mogelijk. Landbouw, natuur en cultuurhistorie zijn in het gebied verweven.
- In het veenweidegebied vormt de landbouw een ondergeschikte functie aan natuur, landschap en cultuurhistorie. Vrijkomende agrarische gronden kunnen hier voor natuurontwikkeling ingezet worden. Bovendien wordt het agrarisch beheer hier extensief op natuur gericht.

Voor het perceel aan de Molendijk 1 A zijn de voorwaarden met betrekking tot de droogmakerij van toepassing. Er wordt ingespeeld op schaalvergroting en verbrede landbouw door vergroting van bouwvlakken toe te staan en nevenactiviteiten mogelijk te maken. Gelet op de centrale doelstellingen en de aanwezige waarden is in de structuurvisie gekozen voor een gebiedsgerichte benadering bij vrijkomende agrarische bebouwing.

3.3.2 Beeldkwaliteitsplan

Het beeldkwaliteitsplan uit 2005 ging in eerste instantie uit van ontwikkelingen langs de hoofdassen binnen de Schermer. Daarbij was het wenselijk om rondom de boerderijen een grote "groene voet" aan te leggen, zodat de grote landschappelijke schaal werd versterkt. In de huidige situatie is het uitgangspunt gewijzigd en niet meer gericht op het verder verdichten van bebouwing. De openheid van het landschap wordt juist gewaardeerd. Door de bestemmingswijziging op het perceel Molendijk 1A zal de openheid van het landschap worden versterkt, omdat de teelt van bomen en planten wordt gestaakt.

3.3.3 Beleidsnota archeologie

De Beleidsnota Archeologie uit 2009 zet uiteen op welke wijze de gemeente Alkmaar, naar aanleiding van de Wet op de Archeologische Monumentenzorg, verantwoordelijkheid wil nemen voor het eigen archeologisch erfgoed. Archeologische waarden zijn bijzondere

zichtbare en onzichtbare resten van vroegere culturen op het land, in de bodem en onder water. De gemeente is verdeeld in zones waarbinnen een hoge of middelhoge tot lage verwachting geldt voor het aantreffen van archeologische waarden.

Het perceel Molendijk 1A heeft in het bestemmingsplan “Landelijk gebied 2014” de bestemming “Archeologie – 4” gekregen, waar diverse regels aan zijn verbonden. Op het perceel zullen echter geen werkzaamheden worden uitgevoerd waardoor de archeologische waarden kunnen worden aangetast. Het betreft hier alleen een wijziging van de bestemming op het perceel.

3.3.4 Bestemmingsplan Landelijk gebied Schermer

Het perceel Molendijk 1 A is gelegen binnen het bestemmingsplan “Landelijk gebied 2014” wat op 30 april 2014 door de gemeenteraad van Schermer is vastgesteld. De beroepsprocedure bij de Raad van State moet nog worden doorlopen. Het bestemmingsplan is in werking getreden maar nog niet onherroepelijk.

Het wijzigen van de bestemming op het perceel van ‘Agrarisch met waarden - Cultuurhistorie’ naar ‘Bedrijf’ is in strijd met dit bestemmingsplan. In de regels van het bestemmingsplan is in artikel 4.7.1 en 4.7.3 bepaald dat in overeenstemming met artikel 3.6, lid 1 onder a van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) burgemeester en wethouders bevoegd zijn het plangebied te wijzigen.

Voorwaarden hierbij zijn:

- a) aangetoond moet worden dat de agrarische bedrijfsvoering op de locatie niet meer levensvatbaar is;
- b) het gehele agrarische bedrijf ter plaatse moet definitief zijn beëindigd of worden beëindigd;
- c) nieuwe niet-agrarische functies mogen geen afbreuk doen aan de bestaande stedenbouwkundige, cultuurhistorische of groenblauwe kwaliteiten of karakteristieken van het gebied;
- d) nieuwe niet-agrarische functies alleen mogen worden gerealiseerd binnen het bouwvlak waarbij het bouwvlak dient te worden verkleind ten opzichte van het agrarische bouwvlak en nieuwe bebouwing niet is toegestaan;
- e) nieuwe-agrarische functies mogen geen beperking betekenen van bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van omringende agrarische bedrijven en woonfuncties;
- f) er mag geen onevenredig grote verkeersbelasting op de wegen ontstaan;
- g) parkeren mag alleen op de bij de betreffende bebouwing behorende gronden plaatsvinden;
- h) functiewijziging is niet toegestaan voor gronden met de aanduiding ‘bedrijfswoning uitgesloten’;
- i) er zijn bedrijven toegestaan uit categorie 1 of 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten algemeen met dien verstande dat op gronden gelegen binnen de aanduiding ‘overige zone-hoofdontwikkelingszone’ slechts bedrijvenfuncties zijn toegestaan uit de Staat van Bedrijfsactiviteiten hoofdontwikkelingszone;
- j) een bedrijf uit een hogere categorie milieucategorie is slechts toegestaan indien aangetoond kan worden dat de milieubelasting vergelijkbaar is of dat er geen omringende functies worden belemmerd;
- k) voormalige agrarische bebouwing mag worden benut ten dienste van de functie bedrijven tot ten hoogste 650m². Het teveel dient te worden gesloopt.

In de ruimtelijke onderbouwing 'Molendijk 1 A Grootschermer' en met name in paragraaf 6.2 en de bijbehorende bijlage wordt aangetoond dat aan bovenstaande voorwaarden wordt voldaan. De oppervlakte van het bedrijfsgebouw bedraagt 660 m², hetgeen, gelet op artikel 32.1 en 32.2 in samenhang met artikel 4.7.3.c van het bestemmingsplan 'Landelijk Gebied 2014', kan worden toegestaan. Daarnaast is het feitelijke gebruiksoppervlak van dit gebouw beperkt tot minder dan 650m².

4. Milieu- en omgevingsaspecten

4.1 Algemeen

Uit de bestaande omgevingssituatie kunnen (wettelijke) belemmeringen en/of voorwaarden voortkomen voor dit plan. Het uitgangspunt voor het verlenen van de omgevingsvergunning is dat er een goede omgevingssituatie ontstaat. In de volgende paragrafen zijn de randvoorwaarden die voortvloeien uit de omgevingsaspecten beschreven.

4.2 Milieuzonering

Een goede ruimtelijke ordening voorziet onder meer in het voorkomen van voorzienbare hinder door milieubelastende activiteiten. De planologische wijziging voor het perceel Molendijk 1A kan alleen worden gerealiseerd indien er wordt voldaan aan de milieutechnische bepalingen en de omliggende bedrijven niet wettelijk worden beperkt. Per 1 januari 2013 zijn de bepalingen voor bedrijfsactiviteiten opgenomen in het Besluit Algemene regels voor inrichtingen milieubeheer (Activiteitenbesluit). De publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) is hierbij een belangrijk hulpmiddel. In de publicatie zijn richtlijnen opgenomen ten behoeve van de afstemming tussen ruimtelijke ordening en milieu op lokaal niveau, teneinde voorzienbare hinder door milieubelastende activiteiten te voorkomen. De VNG zorgt met deze richtlijnen dat nieuwe woningen op een verantwoorde afstand van bedrijven worden gesitueerd.

In de nabijheid van het perceel Molendijk 1A bevinden zich echter geen bedrijven. Het dichtstbijzijnde agrarische bedrijf op Molendijk 2 is gelegen op honderden meters afstand. De VNG-publicatie geeft voor een vergelijkbaar bedrijf een richtafstand van 50 meter aan. Deze afstand geldt ten opzichte van een rustig woongebied of buitengebied. Dit agrarische bedrijf zal door de wijziging van de bestemming niet in zijn belangen worden geschaad. De richtafstand vanaf het hoveniersbedrijf tot aan de dichtstbijzijnde 'gevoelige bestemming' moet minimaal 50 meter zijn. De dichtstbijzijnde woning is gelegen op meer dan 100 meter. Er is dus voldoende afstand aanwezig tussen het hoveniersbedrijf en deze 'gevoelige bestemming'.

4.3 Bodem, geluid, luchtverontreiniging, externe veiligheid

Het plan betreft alleen een wijziging van de bestemming van 'Agrarisch met waarden - Cultuurhistorie' naar 'Bedrijf'. Vanuit milieuhygiënisch en akoestisch oogpunt is er geen bezwaar voor het wijzigen van de bestemming en/of het verlenen van een omgevingsvergunning, omdat de bebouwingssituatie gehandhaafd blijft. Dit geldt ook voor de externe veiligheid waarbij de risico's worden omschreven die ontstaan als gevolg van opslag of handelingen met gevaarlijke stoffen.

4.4 Flora en Fauna

Het perceel Molendijk 1A is gelegen in polder de Schermer, maar maakt geen onderdeel uit van het landelijk gebied dat is aangewezen als Natura 2000-gebied, ecologische Hoofdstructuur(EHS) of weidevogelgebied. De Eilandspolder is een veenweidegebied en

maakt hier wel onderdeel vanuit. De Eilandspolder omvat hooi- en weilanden tussen brede watergangen met verlandingsvegetaties. Een klein deel is kragge-veenmosrietland. Het westelijk deel kent open waterrijk graslandgebied maar ook halfopen gebieden met spontaan opgekomen bosjes en rietkragen tussen de graslanden. Kenmerkend zijn de natuurlijk gevormde meertjes als de Knie, de Lei, Arismeer en Kruissloot.

Voor de instandhouding van de Eilandspolder is vanuit Natura-2000 een kernopgave gesteld. Deze opgave houdt in dat er moet worden gestreefd naar het behoud en herstel van slaapplaatsen en foerageergebieden voor grasetende watervogels, herstel van verlandingsstadia van laagveen en het creëren van plas-drassituaties voor smienten en noordse woelmuis.

De Molendijk is aangewezen als ecologische verbindingszone, omdat deze dijk langs de rand van de Eilandspolder is gelegen. Een ecologische verbindingszone is een verbinding tussen natuurgebieden (met nieuwe of herstelde natuur) die deel uitmaken van de EHS.

Ecologische verbindingszones worden aangelegd om het migreren van dieren en planten tussen natuurgebieden mogelijk te maken. De Molendijk is een ecologische verbindingszone voor de grasetende watervogels, welke hun habitat hebben binnen de Eilandspolder. Het perceel Molendijk 1A is gelegen binnen de droogmakerij en een bestemmingswijziging van dit perceel zal niet van invloed zijn op de flora en fauna binnen de Eilandspolder. Sterker nog door het vervallen van de agrarische functie wordt de kans op ammoniak- en stikstofdepositie gereduceerd wat juist een positieve bijdrage kan leveren voor de flora en fauna. Gelet op de aard en de omvang van het plan en het huidige gebruik van het perceel, is een inventarisatie op grond van de Flora en Faunawet niet nodig.

4.5 Cultuurhistorie en archeologie

4.5.1 Cultuurhistorie

De droogmakerij Schermer is een droogmakerij in het voormalige grote merengebied in de provincie Noord-Holland. Als een van de laatste grote meren is het Schermeer tussen 1633 en 1635 drooggemalen door oorspronkelijk 52 molens.

Het rechthoekige verkavelingspatroon is goed zichtbaar en de polder is ingedeeld in rechthoekige kavels welke doorsneden worden door vaarten en tochten die loodrecht op elkaar staan, zoals de Noorder- en de Zuidervaart. Langs de vaarten liggen nog vele stolpboerderijen, onderdeel van de oorspronkelijke bebouwing. Rondom de droogmakerij zijn de hoge ringdijken nog aanwezig. Ook de drie molens bij Schermerhorn zijn nog een herinnering uit de tijd van de ontginning. Het perceel Molendijk 1 A is gelegen aan de Molendijk en dit is één van de ringdijken rondom de polder. Door de bestemmingswijziging van het perceel zullen de cultuurhistorische waarden niet verloren gaan. Aan de huidige verkaveling, het slotenpatroon of de ringdijk zullen geen wijzigingen worden aangebracht.

4.5.2 Archeologie

Het plangebied is gelegen binnen de polder Schermer en zoals reeds gemeld heeft het een rechthoekige verkaveling en is nog goed zichtbaar.

Het perceel Molendijk 1A heeft in het bestemmingsplan “Landelijk gebied Schermer” de bestemming “Archeologie – 4” gekregen, waar diverse regels aan zijn verbonden. Door de wijziging van het bestemmingsvlak en de bestemming zullen de archeologische waarden echter niet worden aangetast. Er vinden immers geen wijzigingen op het perceel plaats. Geconcludeerd kan worden dat het archeologisch beleid de uitvoering van het bestemmingsplan niet in de weg staat.

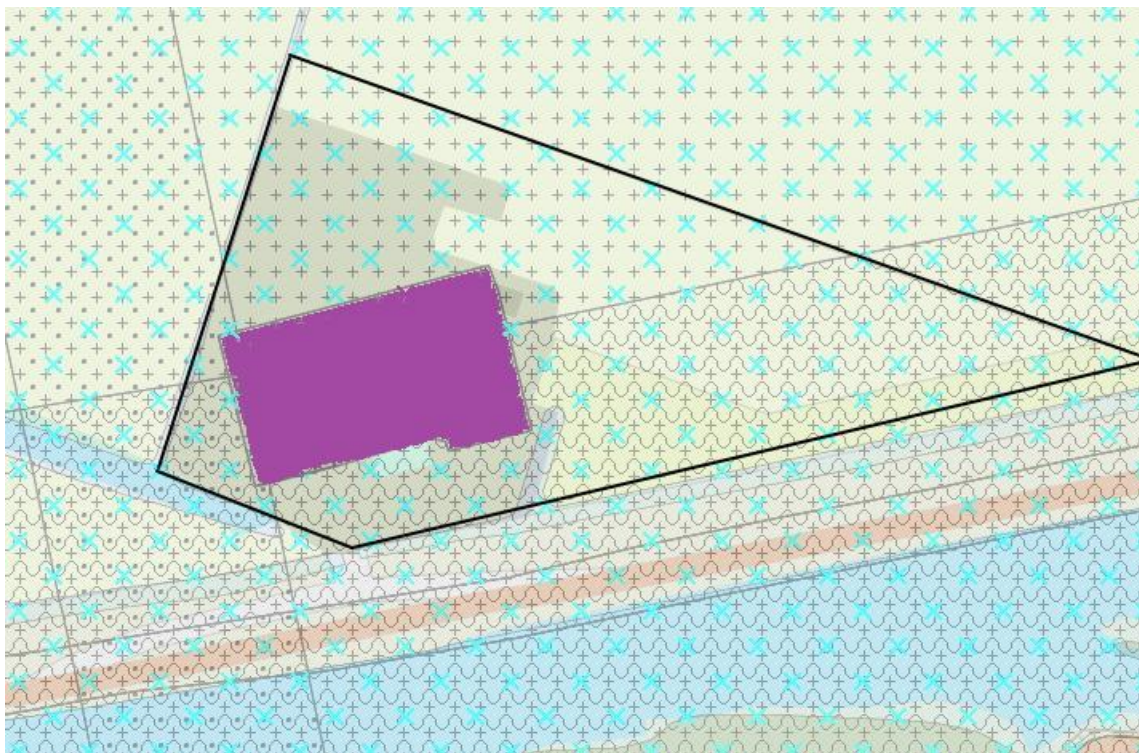
5. Planuitgangspunten

5.1 Planbeschrijving

Het plan betreft het voornemen om de bestemming van het perceel aan de Molendijk 1A te wijzigen van 'Agrarisch met waarden - Cultuurhistorie' naar 'Bedrijf'.

Het bestemmingsvlak wordt aangegeven door de zwarte lijnen en het bebouwingsvlak door de paarse kleur. Binnen het bebouwingsvlak vindt de bestemmingswijziging plaats. Alleen de ondergrond rondom de huidige bedrijfswoning en het bedrijfsgebouw wordt als 'Bedrijf' bestemd. De oppervlakte van het bedrijfsgebouw bedraagt weliswaar 660 m², maar het gebruiksoppervlak van dit gebouw is slechts 650 m².

De agrarische activiteiten op het perceel zullen definitief worden beëindigd. De bedrijfsactiviteiten zullen in de toekomst alleen bestaan uit een hoveniersbedrijf met een adviesbureau. Daarnaast zal 9 hectare agrarische cultuurgrond worden verkocht/verpacht. Indien noodzakelijk voor de bestemmingswijziging zal de dierenbegraafplaats op het perceel worden geruimd.



5.2 Verkeer en Parkeren

Qua ontsluitingsfunctie behoort de Molenweg tot de secundaire linten in het buitengebied. Deze secundaire linten spelen een belangrijke rol voor het landbouw- en bestemmingsverkeer. De toegestane snelheid bedraagt hier 60 kilometer per uur en de weg bestaat uit één rijbaan. De huidige uitritten vanaf het erf blijven gehandhaafd, er zal dus geen uitbreiding hiervan plaatsvinden door de bestemmingswijziging. De parkeerplaatsen voor de auto's die het bedrijf bezoeken, bevinden zich binnen het verkleinde bouwvlak. Overigens zal door de wijziging van de bestemming het werkverkeer van en naar het bedrijf afnemen.

6. Juridische aspecten

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de juridische opbouw van de regels en de verbeelding (plankaart) van het wijzigingsplan Molendijk 1a in Grootschermer.

De regels en de plankaart vormen samen het juridisch bindende gedeelte van het wijzigingsplan.

De toelichting is niet juridisch bindend, maar bevat een uitleg van de aan het wijzigingsplan ten grondslag liggende gedachten en onderzoeken die hebben geleid tot de gewenste ontwikkeling binnen het plangebied.

Op de bij het wijzigingsplan behorende verbeelding zijn alle noodzakelijke gegevens ingetekend.

In dit wijzigingsplan is de bestemming “Bedrijf” opgenomen. Deze bestemming is op de verbeelding zichtbaar gemaakt door middel van een paarse kleur en is gekoppeld aan een artikel in de regels. De regels laten vervolgens zien op welke wijze de gronden binnen de bestemming gebruikt mogen worden. De regels zullen worden overgenomen vanuit het bestemmingsplan “Landelijke gebied 2014”.

6.1 Doelstelling

Het wijzigingsplan Molendijk 1A Grootschermer (verder het wijzigingsplan) maakt het volgende particulier initiatief mogelijk:

- het omzetten van de bestemming op het perceel van Agrarisch met waarden - Cultuurhistorie’ naar ‘Bedrijf’.

Het wijzigingsplan voorziet tevens in een actueel juridisch-planologische situatie met betrekking tot de gebruiksmogelijkheden en daarbij de bouwmogelijkheden, van grond en opstal. Het wijzigingsplan is opgesteld volgens de uit de Wet ruimtelijke ordening voortvloeiende digitale standaarden.

6.2 Relatie met het geldende bestemmingsplan

Het wijzigingsplan wijzigt voor de onderhavige locatie het vastgestelde bestemmingsplan “Landelijk gebied 2014” waarin op het perceel momenteel een agrarische bestemming is gelegen met een bouwvlak. Om de bestemmingswijziging te kunnen realiseren moet aan onderstaande voorwaarden worden voldaan:

- a) aangetoond moet worden dat de agrarische bedrijfsvoering op de locatie niet meer levensvatbaar is (zie bijlage 1);
- b) het gehele agrarische bedrijf ter plaatse moet definitief zijn beëindigd of worden beëindigd (zie bijlage 1);
- c) nieuwe niet-agrarische functies mogen geen afbreuk doen aan de bestaande stedenbouwkundige, cultuurhistorische of groenblauwe kwaliteiten of karakteristieken van het gebied (zie paragraaf 4.5.1);
- d) nieuwe niet-agrarische functies alleen mogen worden gerealiseerd binnen het bouwvlak waarbij het bouwvlak dient te worden verkleind ten opzichte van het agrarische bouwvlak en nieuwe bebouwing niet is toegestaan (zie plantekening);

- e) nieuwe-agrarische functies mogen geen beperking betekenen van bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van omringende agrarische bedrijven en woonfuncties (zie paragraaf 4.2);
- f) er mag geen onevenredig grote verkeersbelasting op de wegen ontstaan (zie paragraaf 5.2);
- g) parkeren mag alleen op de bij de betreffende bebouwing behorende gronden plaatsvinden (zie paragraaf 5.2);
- h) functiewijziging is niet toegestaan voor gronden met de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten' (is hier niet van toepassing);
- i) er zijn bedrijven toegestaan uit categorie 1 of 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten algemeen met dien verstande dat op gronden gelegen binnen de aanduiding 'overige zone-hoofdontwikkelingszone' slechts bedrijvenfuncties zijn toegestaan uit de Staat van Bedrijfsactiviteiten hoofdontwikkelingszone (is hier niet van toepassing);
- j) een bedrijf uit een hogere categorie milieucategorie is slechts toegestaan indien aangetoond kan worden dat de milieubelasting vergelijkbaar is of dat er geen omringende functies worden belemmerd (zie paragraaf 4.2);
- k) voormalige agrarische bebouwing mag worden benut ten dienste van de functie bedrijven tot ten hoogste 650m². Het teveel dient te worden gesloopt (zie paragraaf 3.3.4 en 5.1).

6.3 Planopzet

Het wijzigingsplan bestaat uit de verbeelding en uit de regels. Deze elementen zijn direct bindend en vormen o.a. de toetsingsgrond voor een aanvraag om een omgevingsvergunning. Het wijzigingsplan gaat vergezeld van een toelichting, die niet bindend is. Het wijzigingsplan is opgesteld volgens de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen en de Praktijkrichtlijn Bestemmingsplannen is gebaseerd op de regels van het moederplan "Landelijk Gebied 2014".

6.3.1. Bestemmingsregels

De bestemmingsregels zijn onderverdeeld in 3 hoofdstukken.

In hoofdstuk 1, artikel 1, wordt verwezen naar regels van het bestemmingsplan Landelijk Gebied 2014. Deze regels zijn noodzakelijk voor een juiste interpretatie van de bestemmingsregels.

In het tweede hoofdstuk staat vermeld dat de bestemmingsregels van het moederplan onverminderd van toepassing zijn op het wijzigingsplan met dien verstande dat indien in het moederplan wordt verwezen naar de verbeelding, de bij het wijzigingsplan behorende verbeelding wordt bedoeld.

In het derde hoofdstuk zijn de overgangs- en slotregels opgenomen. In de slotbepaling is aangegeven onder welke benaming de regels kunnen worden aangehaald: het wijzigingsplan Molendijk 1A Grootchermer van de gemeente Alkmaar.

7. Uitvoerbaarheid

7.1 Economische uitvoerbaarheid

Het plan betreft een particulier initiatief, waarmee de gemeente geen financiële bemoeienis heeft. De kosten zijn voor rekening van de aanvrager.

7.2 Planschade

Artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening biedt de grondslag voor de vergoeding van zogenoemde planschade. Deze schadevergoeding wordt (in beginsel) door het college van burgemeester en wethouders van de betreffende gemeente toegekend aan degene die als gevolg van een planontwikkeling schade lijdt. Artikel 6.4a Wro bepaalt dat de gemeente de mogelijkheid heeft om met een initiatiefnemer van een planontwikkeling een overeenkomst te sluiten. De strekking van een dergelijke planschadeovereenkomst is dat de door derden geleden schade geheel of gedeeltelijk voor rekening komt van de initiatiefnemer, omdat de schade voortvloeit uit het op zijn of haar verzoek ten behoeve van een planontwikkeling wijzigen van het bestemmingsplan of verlenen van een omgevingsvergunning.

Bij onderhavig voornemen is door de gemeente Alkmaar met de initiatiefnemer een planschadeovereenkomst gesloten.

7.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het ontwerpwijzigingsplan Molendijk 1A Grootshermer heeft van 6 april tot 18 mei 2016 ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

7.4 Vooroverleg

Aangezien er geen belangen van betrokken bestuursorganen in het wijzigingsplan in het geding zijn, is vooroverleg niet noodzakelijk.

Bijlage 1:

Onderbouwing levensvatbaarheid agrarische bedrijfsfunctie hoveniersbedrijf 'Molenzicht'.

De gebroeders Dekker willen de bestemming van het agrarische bedrijf aan de Molendijk 1a te Grootchermer wijzigen van 'Agrarisch met waarden - Cultuurhistorie' naar 'Bedrijf'. Doordat de agrarische activiteiten worden beëindigd en de cultuurgronden verkocht, zullen de bedrijfsactiviteiten alleen nog bestaan uit een hoveniersbedrijf met een adviesbureau.

Voor het wijzigen van de bestemming dient te worden aangetoond dat de agrarische functie van het bedrijf niet meer levensvatbaar is. In de huidige situatie kunnen de agrarische activiteiten worden onderverdeeld in de boomteelt en het verhuren van de agrarische percelen voor contractteelt.

Omschrijving gedeelte van het bedrijf voor de boomteelt

- de teelt van *Buxus sempervirens* (haagboom van 30 tot 40 cm) waarbij de stekken worden opgekweekt tot een leverbare haagboom in twee jaar tijd
- kavelgrootte: gemiddeld 170m x 32m = afgerond 5.500m² bruto oppervlakte
netto oppervlakte ten behoeve van berekening: 5.000m²



Bron: google maps 2015

Toetsing levensvatbaarheid boomteelt op basis van kosten en baten

In onderstaande tabel wordt een overzicht van de kosten en baten van de boomteelt weergegeven op basis van 100 (KWIN) en 5.000 (Productie Molenzicht) afgeleverde planten. Hierbij is rekening gehouden met een kostenstijging van 1% per jaar.

Omschrijving	Per 100m2	Per 5.000m2 = Areaal 'Molenzicht'
Kosten		
Uitgangsmateriaal	204 x € 3,- = € 612,-	10.200 x € 3,- = € 30.600,-
Teeltkosten	204 x € 2,05 = € 418,-	10.200 x € 2,05 = € 20.910,-
Arbeid	26u x € 12,97 = € 337,-	1.300u x € 12,97 = € 16.861,-
Grond	€ 550 x 6% x 2jr = € 66,-	5.500m2 x € 5,5 x 6% x 2 = € 3.630,-
Totale kosten	€ 1.433,-	€ 72.000,-
Opbrengsten		
Teelt	204 stuks	10.200 st.
Uitval	5%	510 st.
Onverkoopbaar	5%	510 st.
Extra schimmel	5%	510 st.
Verkoopbaar	173 stuks	8.670 stuks
Matige opbrengst	€ 5,- x 173 = € 865,-	€ 5,- x 8.670 = € 43.350,-
Hoge opbrengst	€ 12,00 x 173 = € 2.075,-	€ 12,00 x 8.670 = € 104.000,-
Gemiddelde opbr.	€ 8,50 x 173 = € 1.470,-	€ 8,50 x 8.670 = € 73.700,-
Gemiddeld saldo 2 jr.	€ 37,-	€ 1.700,-
Saldo per jaar	€ 18,50 per 100m2	€ 850,- totale areaal 5.500m2

Omschrijving gedeelte van het bedrijf voor de agrarische contractteelt

- het areaal voor de agrarische contractteelt bestaat uit 9 hectare agrarische cultuurgrond

Toetsing levensvatbaarheid agrarische contractteelt op basis van kosten en baten

In onderstaande tabel wordt een overzicht van de kosten en baten van de agrarische contractteelt per jaar weergegeven:

Omschrijving	Berekening	Totaal
Kosten		
Waterschapslasten	9 ha. x € 165,-	€ 1.500,-
Arbeid ikv beheer	40u. x € 12,97	€ 520,-
Kosten slotenschouw	2 x 2u x € 95,-	€ 380,-
Accountant	4u x € 200,-	€ 800,-
Totale kosten		€ 3.200,-
Opbrengsten		
Agrarische contractteelt	9 ha. x € 975,-	€ 8.780,-
Saldo per jaar		€ 5.580,-

Toetsing totale opbrengst hoveniersbedrijf 'Molenzicht'

In onderstaande tabel wordt een overzicht gegeven van de totale opbrengst van de agrarische activiteiten, zowel de boomteelt als de agrarische contractteelt:

Totaal agrarische bedrijfsactiviteiten hoveniersbedrijf 'Molenzicht'	
	Opbrengst
Boomteelt bruto 5.500m ²	€ 850,-
Agrarische contractteelt 9ha.	€ 5.580,-
TOTAAL	€ 6.430,-

Toetsing levensvatbaarheid op basis van de NSO-typeringsberekening van het LEI te Wageningen

Om de levensvatbaarheid van het bedrijf aan te tonen, is ook gekeken naar de NSO-typeringsberekening van het LEI in Wageningen. De grens voor de standaardverdien capaciteit (SVC) voor zeer kleine en kleine bedrijven ligt volgens het LEI op € 25.000,-. Navraag bij het LEI leert dat men werkt met gemiddelde cijfers van goed en slecht presterende bedrijven. Tevens werd door het LEI aangegeven dat de daadwerkelijke cijfers per bedrijf sterk verschillen. Als we de SVC vergelijken met de werkelijke opbrengst van de gebroeders Dekker blijkt dat hier niet van een levensvatbaar bedrijf kan worden gesproken.

Bronnen:

- KWIN Boomkwekerij 2006,
- Rabobank brancheanalyse boomkwekerij 2015,
- ABN AMRO brancheanalyse boomkwekerij 2014,
- LTO Noord werkgeverslijn.
- Teeltinformatie hoveniersbedrijf 'Molenzicht'
- NSO-typeringberekening LEI Wageningen