

## Wijzigingsplan Jan Glijnisweg 16a en 16b Oterleek



# Wijzigingsplan Jan Glijnisweg 16a en 16b Oterleek

## Toelichting

Status: ontwerp

NL.IMRO.0361.WP00113-0201

Opgesteld door:

Themis ruimtelijk advies



# TOELICHTING

## Hoofdstuk 1 Inleiding

- 1.1 Aanleiding
- 1.2 Geldende bestemmingsplan
- 1.3 Leeswijzer

## Hoofdstuk 2 Bestaande en toekomstige situatie

- 2.1 Bestaande situatie
- 2.2 Toekomstige situatie

## Hoofdstuk 3 Beleidskader

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

## Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten

- 4.1 Ecologie
- 4.2 Cultuurhistorie en archeologie
- 4.3 Water
- 4.4 Milieuzonering
- 4.5 Bodem
- 4.6 Geluid
- 4.7 Luchtkwaliteit
- 4.8 Externe veiligheid
- 4.9 Verkeer
- 4.10 Spuitzone
- 4.11 Duurzaamheid
- 4.12 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. Ecologisch onderzoek
- 2. Ervenconsult advies
- 3. Bodemonderzoek
- 4. Aanmeldingsnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling
- 5. Memo stikstof

# Hoofdstuk 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding

In Oterleek ligt het perceel Jan Glijnisweg 16a en 16b. Het perceel is gelegen in het buitengebied van Oterleek aan de rand van Heerhugowaard. Het perceel Jan Glijnisweg 16a en 16b is een locatie waar voorheen een agrarisch bedrijf gevestigd was, maar inmiddels niet meer in gebruik is. Op het perceel staan twee vervallen bedrijfswoonwoningen en agrarische bedrijfsgebouwen. Het plan bestaat om alle agrarische bedrijfsbebouwing op te ruimen en in de plaats daarvan drie woonhuizen op te richten. De locatie van het plangebied is in figuur 1 te zien.



Figuur 1 ligging van het plangebied in het buitengebied van Oterleek

## 1.2 Geldende bestemmingsplan

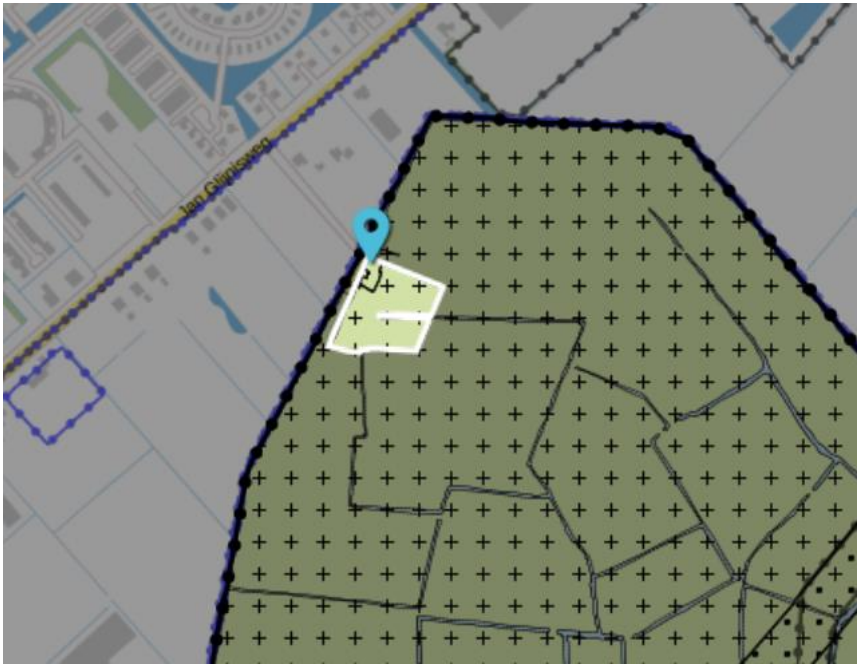
Voor het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Landelijk gebied 2014' dat op 30 september 2014 door de gemeenteraad van Schermer is vastgesteld. De gemeente Schermer is per 1 januari 2015 opgegaan in de gemeente Alkmaar. Daarnaast geldt het paraplubestemmingsplan 'Parkeren' en is de eerste partiele herziening van het bestemmingsplan 'Landelijkgebied 2014' op 30 april 2018 in ontwerp ter inzage gelegd. Het perceel maakt onderdeel uit van de kadastrale percelen gemeente Schermer, sectie F, nummers 428 en 429.

Het plangebied heeft de enkelbestemming 'Agrarisch met Waarden - Cultuurhistorie'. Ter plaatse van heeft plangebied bevindt zich een bouwvlak. Binnen deze bestemming is het mogelijk om een agrarisch bedrijf te exploiteren en gebouwen en bouwwerken geen gebouw zijnde op te richten. Verder hebben beide percelen de dubbelbestemming 'Waarde-archeologie 3'. Op grond met deze dubbelbestemming mogen geen bouwwerken worden gebouwd of werkzaamheden worden uitgevoerd met een oppervlakte van meer dan 500 m2 welke dieper dan 40 cm in de bodem roeren, tenzij op de plek van bestaande gebouwen wordt gebouwd, of op basis van archeologisch onderzoek kan worden aangetoond dat er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van archeologische waarden.



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

De beoogde woningen zijn geprojecteerd op grond met de bestemming 'Agrarisch met waarden - Cultuurhistorie', zodat om deze te kunnen bouwen ten behoeve van de functie wonen, van het bestemmingsplan moet worden afgeweken. Het geldende bestemmingsplan is in figuur 2 weergegeven.



Figuur 2 ligging van het plangebied in het bestemmingsplan 'Landelijk gebied 2014' (opgelicht vlak is het bouwvlak)

De gewenste ontwikkeling en beoogde bestemming is alleen mogelijk te maken met een uitgebreide omgevingsvergunning of een wijzigingsplan, ex artikel 4.7.1 en 4.7.2 van het bestemmingsplan 'Landelijk gebied 2014'. Omdat de te realiseren woningen worden verkocht, en een wijzigingsplan meer flexibiliteit en maatwerk voor toekomstige kopers geeft, is door de initiatiefnemer gekozen voor een wijzigingsplan. Dit wijzigingsplan geeft daarom een regeling die het mogelijk maakt om op het perceel Jan Glijnisweg 16a en 16b in Oterleek drie nieuwe woningen te bouwen door sanering van alle bestaande agrarische opstallen.

### 1.3 Leeswijzer

Na dit hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 een toelichting gegeven op de bestaande en de gewenste situatie. De gewenste situatie is immers het belangrijkste uitgangspunt voor dit wijzigingsplan. De ontwikkeling wordt getoetst aan het geldende beleid in hoofdstuk 3. Daarbij wordt ook gekeken naar de mogelijke uitgangspunten vanuit het beleid voor dit plan. In hoofdstuk 4 vindt toetsing plaats aan de omgevingsaspecten. Hoofdstuk 5 geeft een toelichting op het juridische deel van het wijzigingsplan; de regels en ruimtelijke verbeelding. Tot slot gaat hoofdstuk 6 in op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het wijzigingsplan.

# Hoofdstuk 2 Bestaande en toekomstige situatie

In dit hoofdstuk staat een beschrijving van de bestaande en de toekomstige situatie. De bestaande situatie is de basis waarin de gewenste situatie een goede plaats moet krijgen. De toekomstige situatie is het belangrijkste vertrekpunt voor dit wijzigingsplan en de daarin opgenomen regeling.

## 2.1 Bestaande situatie

Het perceel ligt op de rand van de polder Oterleek. Deze polder wordt omsloten door de droogmakerij Heerhugowaard. Op het erf staan twee stolpboerderijen verbonden door een veestal, een loopstal, kapberg en wagenberging (zie figuur 3 en 4). De stolpboerderijen zijn in zeer slechte staat en worden al een aantal jaar niet bewoond. De stallen en berging zijn nu in gebruik als tijdelijke opslagruimte voor het agrarisch bedrijf van de initiatiefnemer. De gebouwen bevinden zich in een dusdanig slechte staat dat, behalve voor de functie opslag, deze niet meer geschikt zijn voor de agrarische bedrijfsvoering. Het is niet meer rendabel om deze gebouwen voor agrarisch gebruik nieuw leven in te blazen. Te meer de initiatiefnemer beschikt over een ander agrarisch bouwperceel. De initiatiefnemer heeft deze opstallen inclusief land gekocht omdat hij het land nodig heeft voor de uitoefening van zijn agrarisch bedrijf. Het land en de opstallen waren bij deze transactie onlosmakelijk aan elkaar verbonden. Omdat het land agrarisch in gebruik blijft kunnen de opstallen onttrokken worden aan het agrarisch gebruik.



Figuur 3: bestaande bebouwing binnen het bouwvlak



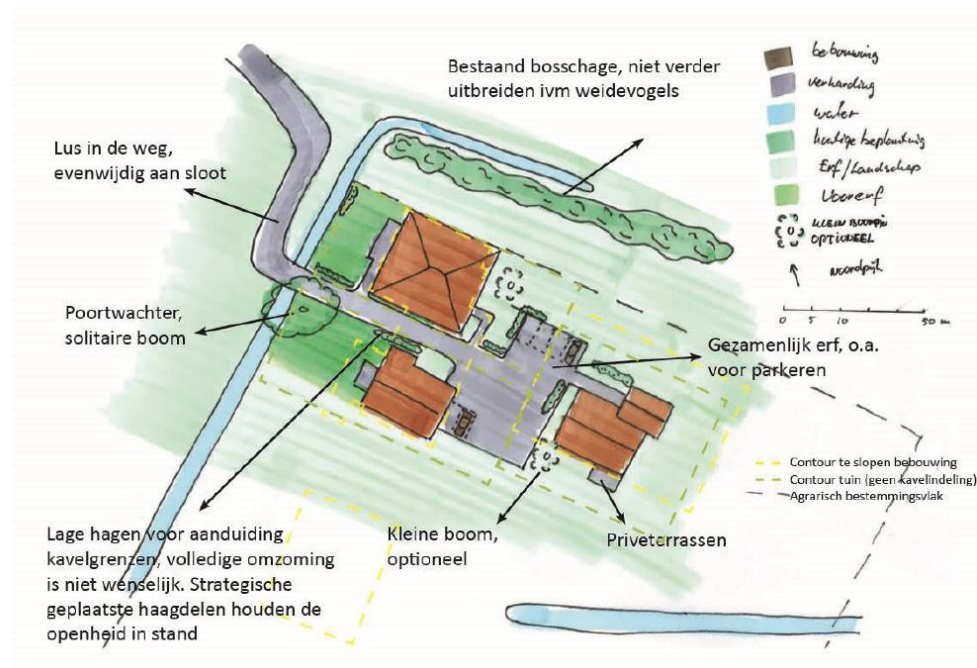
Figuur 4: Aangezicht plangebied vanaf de Jan Glijnisweg

## 2.2 Toekomstige situatie

Het initiatief bestaat uit de ontwikkeling van het agrarisch erf tot woonerf met drie woningen. Er wordt een extra woning toegelaten in ruil voor sloop van alle op dit moment bestaande bebouwing, welke een gezamenlijke oppervlakte van meer dan 1.000 m<sup>2</sup> hebben. Eén van de woningen nieuwe woningen wordt vormgegeven als een stolp, de andere twee woningen hebben de typologie van schuurwoningen. De agrarische functie op het erf wordt volledig beëindigd.

Om te komen tot een toekomst bestendige en planologisch gedragen inrichting van het erf is advies van de ervenconsult aangevraagd. De ervenconsulent is een dienst van Landschap Noord-Holland (LNH) en MOOI Noord-Holland adviseurs omgevingskwaliteit (MNH). Het advies is een programma van eisen op hoofdlijnen dat kan gelden als kader voor de nieuwbouw of veranderingen op het erf. Het uitgebrachte advies is omarmd door de initiatiefnemer en de gemeente Alkmaar en wordt door middel van dit wijzigingsplan planologisch verankerd.

Het erf krijgt een onregelmatige vorm, die past binnen de kavelstructuur van de polder. In het erf wordt een onderscheid gemaakt tussen voorerf en achtererf. Het voorerf is groen en onverhard. Het achtererf is sober en pragmatisch ingericht met streekeigen beplanting. Dit erf zal worden opgedeeld in drie kavels, maar de uitstraling van één compact erf dient te worden behouden. Privacy wordt gecreëerd met hagen van een streekeigen soort. Vanwege de weidevogels zal laag-blijvende beplanting toegepast worden (niet hoger dan 1,20 meter). Er is ruimte voor twee parkeerplaatsen per woning op het centrale verharde vlak op het achtererf. Hier is ook gedeelde ruimte voor bezoekersparkeren. Zie figuur 5 voor de beoogde situatie.



Figuur 5: Beoogde situatie



# Hoofdstuk 3 Beleidskader

In dit hoofdstuk komen enkele beleidsstukken aan bod die een directe doorwerking kunnen hebben op dit wijzigingsplan. Daarbij wordt alleen in gegaan op rijks-, provinciaal regionaal en gemeentelijk beleid.

## 3.1 Rijksbeleid

De bevoegdheid om ruimtelijke plannen 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 belevingswaarde 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 3 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 ruimtelijk plan 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 ruimtelijke plannen 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.”*

Wijzigingsplannen vallen ook onder de bovenstaande regelgeving. 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 ruimtelijk plan 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 realisatie van één extra woning, ten opzichte van de bestaande planologische situatie, dan ook geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Hierom hoeft de ladder voor duurzame verstedelijking niet te worden doorlopen.

#### 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 geen 'nietje' door de bestaande plannen, maar 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

ontwikkelprincipes 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 gepland, in overeenstemming met de kwalitatieve behoeftes en trends. Nabijheid van functies is een belangrijk duurzaamheidsprincipe. Het voorliggende initiatief is gelegen nabij de stad Heerhugowaard en past binnen deze visie.

#### Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV)

Aanvullend op de reeds vastgestelde Omgevingsvisie NH2050, worden belangrijke onderwerpen uit de Omgevingsvisie verankerd in de nieuwe Omgevingsverordening Noord-Holland. De Omgevingsverordening is echter nog in de schrijffase. Er zal dan ook nog uit worden gegaan van de huidige Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV). In de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) staan de regels waaraan ruimtelijke plannen in Noord-Holland moeten voldoen.

Op 21 juni 2010 is de Provinciale Ruimtelijke Verordening vastgesteld door Provinciale Staten van Noord-Holland. Na deze vaststelling zijn er verschillende wijzigingen van de verordening vastgesteld. De laatste wijziging is op 27 mei 2019 vastgesteld. De Provinciale Ruimtelijke Verordening stelt regels en voorwaarden waaraan de inhoud van onder andere (gemeentelijke) bestemmingsplannen moet voldoen. Er zijn regels voor het gehele provinciale grondgebied, voor het landelijk gebied, voor de groene ruimte, voor de blauwe ruimte en ten aanzien van energie.

Het plangebied aan de Jan Glijnisweg valt in de PRV buiten het bestaand stedelijk gebied, gelet op de bestemming 'Agrarisch met waarden -cultuurhistorie' (zie figuur 2). Dit betekent dat het beoogde bouwplan getoetst dient te worden aan de regels voor het gehele provinciale grondgebied (Hoofdstuk 2) en de specifieke regels voor het landelijk gebied. Uit de toetsing kan worden geconcludeerd dat het bouwplan op grond van artikel 17 van de PRV toelaatbaar is. Zo is het plangebied niet gelegen in een glastuinbouw concentratie gebied, beperkt de omzetting naar een woonfunctie de bedrijfsvoering en de ontwikkelingsmogelijkheden van omringende agrarische bedrijven niet, worden alle bestaande agrarische opstallen (met een gezamenlijke oppervlakte van circa 1.600 m<sup>2</sup>) gesloopt en wordt het agrarisch bouwperceel aanzienlijk in oppervlakte verkleind. Verder wordt voldaan aan ruimtelijke kwaliteitseisen zoals geformuleerd in artikel 15 (zie paragraaf 4.2). In het contact met de provincie tussen de ervenconsult is bevestigd dat een derde burgerwoning tot de mogelijkheden behoort mits het past binnen de regionale afspraken van woninguitbreiding (RAP woonquotum).

Het plangebied is, zoals in figuur 6 is weergegeven, gelegen in cq aansluitend aan weidevogelleefgebied (artikel 25 PRV). De ontwikkeling is niet in strijd met dit artikel omdat het gaat om een ontwikkeling binnen een bestaand bouwblok, waarbij de oppervlakte van het bouwblok zelfs wordt teruggebracht.



Figuur 6: Ligging van het plangebied in de PRV (groen is weidevogel leefgebied)

### Provinciale Woonvisie 2010-2020

In september 2010 hebben de Provinciale Staten van Noord-Holland de provinciale woonvisie vastgesteld. Deze woonvisie moet het beleidskader scheppen voor het doel van de provincie om in 2020 over voldoende woningen met een passende kwaliteit te beschikken en duurzaam ruimtegebruik in de provincie stimuleren. De provincie wil dit bereiken door met de regio's duidelijke afspraken te maken over de woningbouwprogramma's en deze vast te leggen in Regionale actieprogramma's (RAP's).

In de provinciale woonvisie worden drie speerpunten benoemd:

1. verbeteren van de afstemming tussen vraag en aanbod voor alle consumenten, en specifiek voor doelgroepen die minder kansen hebben op het vinden van een geschikte woning;
2. verbeteren van de mate waarin voorzieningen in de woonomgeving aansluiten bij de vraag van bewoners;
3. verbeteren van de duurzaamheid van het woningaanbod en de woonomgeving.

Deze speerpunten zijn verder uitgewerkt in concrete opgaven. In het kader van de goede afstemming tussen vraag en aanbod zet de provincie sterk in op de goede kwaliteit van het woningaanbod. Er moet een gevarieerd en goed aanbod zijn, voor met name starters en senioren. Voor de woonomgeving wordt ingezet op de leefbaarheid van de kernen. Herstructurering en transformatie van het bestaan stedelijk gebied is, ook in het kader van de duurzaamheid, een belangrijk speerpunt.

### Provinciale Milieuverordening (PMV)

De Provinciale Milieuverordening (PMV) is gebaseerd op de Wet milieubeheer (Wm) en de Wet bodembescherming. Op 12 november 2018 is tranche 10a vastgesteld. In de Provinciale Milieuverordening staan specifieke milieuregels voor de provincie Noord-Holland. Deze regels gaan onder andere over waterwingebieden, grondwaterbeschermingsgebieden, aardkundige monumenten en stiltegebieden. Het plangebied aan de Jan Glijnisweg valt niet binnen de bovengenoemde gebieden waar regels van de PMV op van toepassing zijn.



### Conclusie

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

### **3.3 Regionaal beleid**

#### Regionale Woonvisie Regio Alkmaar 2013-2020

De Regionale Woonvisie Regio Alkmaar 2013-2020 is de opvolger van de Regionale Woonvisie Noord-Kennemerland 2005-2015. De regio Alkmaar bestaat uit de gemeenten Alkmaar, Bergen NH, Castricum, Graft-De Rijk, Heerhugowaard, Heiloo, Langedijk en Schermer. De Regionale Woonvisie is op 3 juli 2013 door de raad van de gemeente Alkmaar vastgesteld. De regionale woonvisie dient als bouwsteen voor de tweede ronde RAP's voor de periode 2015-2020. Bovendien legt de visie de kaders vast voor de lokale woonvisies van de gemeenten en geeft ze richting aan de 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. Corporaties zijn daarbij de natuurlijke partners van gemeenten maar ook coalities met andere marktpartijen zoals regionale bouwers en ontwikkelaars en het aanboren van contacten van buiten de regio is in dit tijdsbestek noodzaak.

In de woonvisie ligt de focus uiteraard op het beleidsterrein wonen. Het wonen staat echter niet op zichzelf, maar heeft raakvlakken met diverse andere beleidsterreinen zoals Ruimtelijke Ordening, Economie, Infrastructuur, Duurzaamheid, Welzijn, Zorg en Onderwijs. Beleidsterreinen kunnen elkaar onderling versterken. Een vitale woningmarkt zorgt voor een vitale Regio en andersom zorgt een vitale Regio voor een blijvende vraag naar woningen en daarmee een vitale woningmarkt.

Door haar beperkte omvang (één extra woning) heeft het plan een zeer beperkte invloed op de regionale ontwikkelingen op het gebied van wonen. Het plan kan ook geen bijdrage leveren in de realisatie van sociale woningbouw. Het plan is te klein om hierin een rol van betekenis te kunnen spelen.

#### *Regionaal Actie Programma regio Alkmaar*

De provincie Noord-Holland wil eraan bijdragen dat de inwoners van Noord-Holland in 2020 beschikken over voldoende woningen met een passende kwaliteit en in een aantrekkelijk woonmilieu. Daartoe heeft zij het instrument Regionale Actieprogramma's Wonen (RAP) ontwikkeld. Hierin maken regio's en provincie afspraken over de gewenste woningbouwproductie, passend bij de vraag in kwantitatieve en kwalitatieve zin.

Het Regionaal Actie Programma is op 6 juni 2017 tot stand gekomen met de betrokkenheid van de provincie Noord-Holland en de regio Alkmaar (in casu de gemeenten Alkmaar, Bergen, Castricum, Graft-De Rijk, Heerhugowaard, Heiloo, Langedijk en Schermer).

De gemeentelijk Alkmaar heeft in regioverband afspraken gemaakt met de provincie Noord-Holland over het aantal woningen dat wordt toegevoegd aan de woningvoorraad. Daarnaast is afgesproken dat elke nieuwe woningbouwontwikkeling in regioverband wordt besproken. Doel van de afspraken is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de beschikbare ruimte. In regioverband is tevens afgesproken dat wanneer er sprake is van een woningbouwontwikkeling van 12 woningen of minder dat er dan geen aparte afstemming plaatsvindt. Het toevoegen van een woning op het perceel Jan Glijnisweg 16 A past binnen het gemeentelijk en provinciaal beleid. Het toevoegen van een woning aan de woningvoorraad wordt meegenomen in de gemeentelijke berekeningen.

### Conclusie

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

### **3.4 Gemeentelijk beleid**

#### 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'. Met betrekking tot vrijkomende agrarische bebouwing is het volgende beleidskader geformuleerd: *Een bijeffect van de schaalvergroting in de landbouw is het vrijkomen van agrarische bouwvlakken. Als uitgangspunt van ontwikkeling geldt het zichtbaar en beleefbaar maken van het gebiedseigen erf. Kleinschalige ontwikkelingen zijn mogelijk om de kosten van de erfinrichting te dragen. Het gaat hier om vormen van kleinschalig wonen, recreatie en agrarisch-ondersteunende bedrijven. Grootschalige ontwikkelingen op vrijkomende erven of ontwikkelingen die het landschap verrommelen zijn nadrukkelijk niet het uitgangspunt. Alkmaar maakt een duidelijke keuze voor functies in vrijkomende agrarische bouwvlakken, waarbij bij voorkeur geen vestiging plaatsvindt van niet-agrarische bedrijven buiten de recreatieve sector.*

Voorliggend initiatief neemt de inrichting van een gebiedseigen agrarisch erf als uitgangspunt en is daarmee passend binnen het kader van de Omgevingsvisie.

#### Woonvisie

Per 1 januari 2015 is de gemeente Alkmaar gefuseerd met de gemeenten Graft-de Rijk en Schermer. Het toenmalig beleid ten aanzien van wonen is niet herzien binnen 2 jaar na de fusie datum. Om die reden is het beleid niet meer van kracht en kan hieraan niet getoetst worden.

#### Welstandsnota (2016)

In de welstandsnota Alkmaar 2016 (vastgesteld op 26 september 2016) staat het beleid en de toepassing van dat beleid beschreven op het onderdeel welstand. Bouwplannen worden getoetst aan welstand. In de nota zijn de criteria opgenomen waaraan getoetst wordt. De criteria hangen af van het soort bouwwerk en het gebied waarin het bouwwerk gerealiseerd wordt.

Het plangebied maakt in de welstandsnota deel uit van het landelijk gebied waar een bijzonder welstandsniveau geldt. De waarde is vooral gelegen in het groene karakter waarbij de bebouwing een bescheiden rol speelt. De structuur van polders is onderdeel van de identiteit van de gemeente. In zowel de droogmakerijen als in de veenweidegebieden is de cultuurhistorie aan het landschap af te lezen. Uitgangspunt voor welstand is het behoud van de oorspronkelijke structuurelementen en cultuurhistorisch waardevolle bebouwing. Bij de beoordeling zal onder meer aandacht geschonken worden aan de landschappelijke inpassing. Van belang is daarbij de mate van afwisseling en individualiteit in de massa in combinatie met een terughoudende vormgeving en traditioneel gebruik van materialen en kleuren.

De belangrijkste kenmerken van het welstandskader zijn:

- bebouwing speelt in het landschap een ondergeschikte rol;
- de bouwmassa is evenwichtig, landelijk van schaal en afgestemd op oorspronkelijke bebouwingskenmerken (hoofdvorm en nokrichting);
- de architectonische uitwerking en detaillering zijn zorgvuldig en afwisselend;
- materialen en kleuren zijn traditioneel of terughoudend;
- wijzigingen en toevoegingen zijn in massa ondergeschikt aan en in stijl en afwerking afgestemd op het hoofdvolume

De bouwplannen voor dit perceel worden voorgelegd aan de welstandscommissie.

#### 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 CO<sub>2</sub> 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 paragraaf 4.10 wordt ingegaan op het aspect duurzaamheid in relatie tot het bouwplan

#### 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 Ecologie

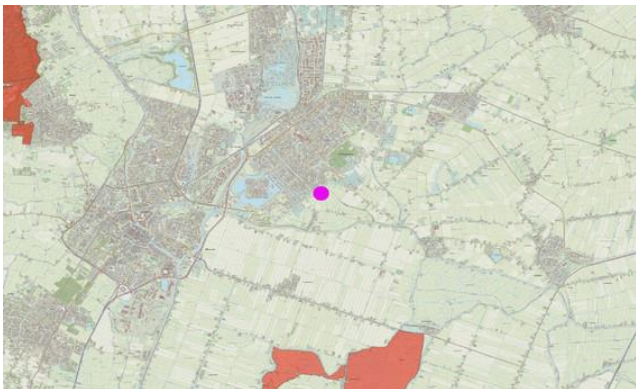
Op 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming in werking getreden. Op grond van deze wet zijn de Natura 2000-gebieden beschermd. Daarnaast regelt de Wet natuurbescherming ook de bescherming van planten- en diersoorten. In deze wet zijn de EU-richtlijnen voor de bescherming van soorten opgenomen (Habitatrichtlijn 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*

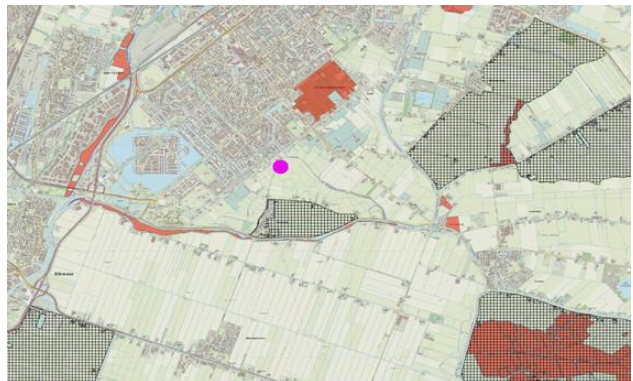
Met betrekking tot de gebiedsbescherming gaat het om de bescherming van gebieden die zijn aangewezen als onderdeel van het Natuurnetwerk Nederland (NNN) en/of om gebieden die zijn aangewezen als Natura 2000-gebied (Wet natuurbescherming).

Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied (Eilandspolder) ligt op ongeveer 6 kilometer van het plangebied (zie figuur 8). De werkzaamheden betreffen het slopen van de opstallen op het perceel voor het realiseren van drie woningen. Als gevolg van de realisatie van dit plan kan stikstofdepositie toenemen. Er verdwijnt echter ook een agrarisch bedrijf. Omdat van een agrarisch bedrijf (met twee bedrijfswoningen) meer milieubelasting uitgaat dan van drie burgerwoningen, zal de stikstofdepositie als gevolg van de realisatie van dit plan afnemen.

De gebieden die onderdeel uitmaken van het Natuurnetwerk Nederland (zie figuur 9) liggen op grote afstand van de planlocaties. Gelet op de afstand, aard en de omvang van het voornemen, wordt geen effect verwacht. NNN gebieden hebben bovendien geen externe werking.



Figuur 8 Ligging van de Natura 2000 gebieden



Figuur 9 Ligging van het Natuurnetwerk Nederland

### *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.

Om de effecten op beschermde planten en dieren in beeld te brengen is 24 juni 2019 door Els & Linde een quickscan uitgevoerd (zie bijlage 1). Deze quickscan is gelijk gecombineerd met een gericht onderzoek naar marters. Dat onderzoek is uitgevoerd door sporenbuizen uit te zetten. Uit de resultaten van de quickscan ecologie van 24 juni 2019 is gebleken dat verblijfplaatsen van vleermuizen, kerkuil, rugstreeppad en marters niet uit te sluiten zijn. De mogelijkheid is aanwezig dat er zich vleermuizen ophouden in het nog bewoonde woonhuis. Afdoende onderzoek naar vleermuizen is daarom noodzakelijk. Dit zal worden uitgevoerd. Gezien de staat en de mogelijkheid van nestplekken voor de kerkuil in de stolp is de aanwezigheid van niet op voorhand uit te sluiten. Een onderzoek naar kerkuilen wordt daarom ook uitgevoerd. De aanwezigheid van rugstreeppadden op de planlocatie is alleen mogelijk in de winterperiode als overwinteringsplek onder verschillende materialen die verspreid liggen op het perceel. Alle losse materialen worden zo snel mogelijk van het perceel verwijderd. Uit het sporenonderzoek is gebleken dat er geen marters voorkomen binnen het perceel.

### *Stikstofdepositie*

Door Els&Linde is een stikstofdepositie berekening uitgevoerd (zie bijlage 5). Uit de berekening blijkt dat zowel voor de gebruiksfase als de bouwphase geen sprake is van verhoging van de depositie. Er is geen vergunning van de wet natuurbescherming nodig.

### *Conclusie*

Voor vleermuizen en de kerkuil zal nader afdoend onderzoek worden uitgevoerd en deze paragraaf worden aangevuld. Voor wat betreft de overige ecologie aspecten is het wijzigingsplan uitvoerbaar.

## **4.2 Cultuurhistorie en archeologie**

Cultureel erfgoed omvat sporen, objecten en patronen of structuren die, zichtbaar of niet zichtbaar, onderdeel uitmaken van onze leefomgeving en een beeld geven van een historische situatie of ontwikkeling. Het omvat zowel het archeologisch, historisch-(steden)-bouwkundig als het historisch-landschappelijk erfgoed.

### *Cultuurhistorie*

Al sinds de 10e eeuw, tijdens de "Grote Ontginning", ontstond bewoning vanuit Oudorp in de kleine woonkern Oterleek, een dorp levend van veeteelt en visvangst. Rondom ontstonden de grote meren De Waard en De Schermeer, met daar tussenin de Huygendijk als een zeer kwetsbare strook grond, die continu op doorbreken stond. De dijk vormde de verbinding tussen Alkmaar en Schermerhorn en was van vitaal belang voor de toevoer van producten naar de Alkmaarse markt (zie figuur 10). Aan de dreigende situatie kwam een einde door de inpolderingen van de Heerhugowaard in 1631 en van de Schermer in 1635. Oterleek kwam binnen de dijkkring van de Waard te liggen. De polder Oterleek is oud land met onregelmatige broekverkaveling midden in de jongere, strak georganiseerde polder van Heerhugowaard.

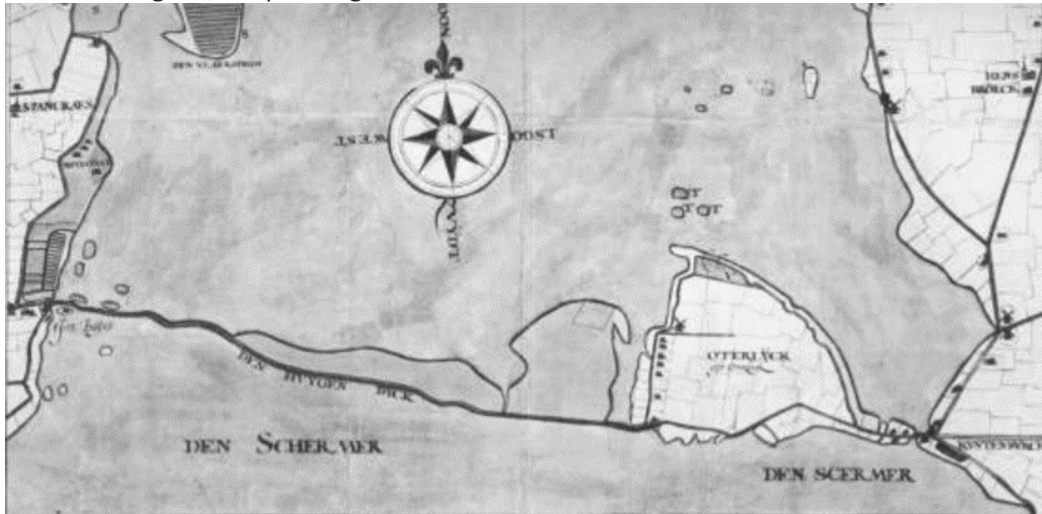
Het poldererf Oterleek kent een aantal kernwaarden:

1. Onregelmatige blokvorm, de erven liggen willekeurig in het landschap omdat de verkaveling zodanig is, meestal georiënteerd op de weg.
2. Traditionele indeling van het erf: (stolp)woning staat voor op het erf en is vanaf de openbare weg de



blikvanger (vrij zicht op de boerderij), bijgebouwen staan daarachter. Het voorerf kent een groene, streekeigen en representatieve inrichting.

3. Doorzichten over het erf naar het omringde land.
4. Gebouwen op het erf: meest voorkomend is de stolp van het Noord-Hollandse normaaltype als hoofdbebouwning en ondergeschikte schuren met een zadeldak als bijgebouwen. Op het poldererf staat ook soms een kapberg.
5. De meeste erfranden worden gevormd door sloten.
6. Streekeigen erfbeplanting.



Figuur 10 Oterleek omstreeks 1600

In het kader van de herontwikkeling van het perceel is er door de ervenconsult een advies uitgebracht. Uit dit advies blijkt dat de volgende kernwaarden op het erf aanwezig zijn:

1. Onregelmatige blokvorm, de erven liggen willekeurig in het landschap omdat de verkaveling zodanig is. Deze kavel is niet georiënteerd op de weg.
2. Traditionele indeling van het erf: (stolp)woning staat voor op het erf en is vanaf de openbare weg de blikvanger (vrij zicht op de boerderij), bijgebouwen staan daarachter. Het voorerf kent wel een groene inrichting, maar niet streekeigen en geruime tijd niet onderhouden
3. Doorzichten vanaf het erf naar het omringende land.
4. Gebouwen op het erf: dubbele stolp met twee schuren en kapberg in slechte staat. Het voornemen is alle bebouwing te slopen.
5. Aan west- en zuidzijde wordt het erf begrensd door sloten. Aan de noordzijde ligt een houtsingel met daarachter een sloot.
6. Streekeigen erfbeplanting in de houtsingel.

Door het ervenconsult is het volgende bindende advies voor herontwikkeling meegegeven:

#### 1. Erfvorm en structuur erf

Het erf krijgt een onregelmatige vorm, die past binnen de kavelstructuur van de polder. Met het vormgeven van de verbeelding is aan deze eis voldaan.

#### 2. Traditionele indeling van het erf

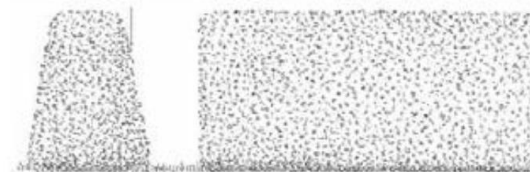
In het erf wordt een onderscheid gemaakt tussen voorerf en achtererf. Het voorerf is groen en onverhard. Het achtererf is sober en pragmatisch ingericht met streekeigen beplanting. Dit erf zal worden opgedeeld in drie kavels, maar de uitstraling van één compact erf dient te worden behouden.

Privacy kan worden gecreëerd met hagen van een streekeigen soort (zie figuur 11 en 12). Vanwege de weidevogels dient hier laag-blijvende beplanting toegepast te worden (niet hoger dan 1,20 meter). Er is ruimte voor twee parkeerplaatsen per woning op het centrale verharde vlak op het achtererf. Hier is ook gedeelde ruimte voor bezoekersparkeren. Een lage heg mag toegevoegd worden voor de achterste woning. Tevens is de maximaal toegestane verharding aangegeven op de plankaart. Minder mag, mits laagblijvende beplanting wordt toegepast in plaats van de verharding.

Door het op de plankaart opnemen van bouwblokken voor de hoofdgebouwen wordt de gewenste situering planologisch vastgelegd. Om te voorkomen dat hoog opgaande beplanting wordt opgericht is een aanlegvergunningstelsel opgenomen voor de gronden die buiten het bouwvlak liggen.



Figuur 11 voorbeeld van een inrichting met streek eigen beplanting



Figuur 12 wijze van snoeien

### 3. Doorzicht

Zichtlijnen over het erf naar achterliggend land vanaf de Jan Glijnisweg zijn minder van belang vanwege de grote afstand en de verdraaiing van het erf door de andere verkavelingsstructuur. Zichtlijnen vanaf het erf met omgeving zijn van groter belang.

De zichtlijnen worden geborgd door het vastleggen van de locatie van de hoofdgebouwen en de beperkte mogelijkheden voor aan en bijgebouwen.

### 4. Gebouwen op het erf

#### Gebouwtypologieën

De gewenste gebouwen, passend op een erf in dit gebied, zijn:

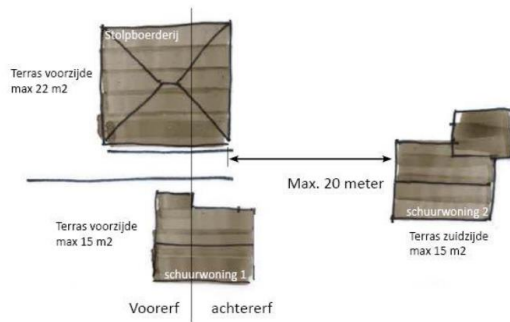
- Eén stolpboerderij (hoofdgebouw) van 15x16 m met een nokhoogte van 12 m en een dakhelling circa 45 graden.
- Twee schuurwoningen van maximaal 750 m<sup>3</sup> per woning incl. berging bestaande uit één bouwlaag met zadeldak met een dakhelling tussen 30 en 60 graden. Goothoogte van maximaal 4 meter en een nokhoogte van maximaal 8 m.

Deze vereisten zijn vastgelegd in de bouwregels.

#### Positie op het erf

Van belang is een compacte situering zodat de bebouwing zich manifesteert als één samenhangende groep conform de eigenschappen van een agrarisch erf. De stolp en één schuurwoning dienen binnen de bestaande footprint van het stolpencomplex op het voorerf te vallen. De tweede schuurwoning komt op het achtererf. Een locatie binnen de footprint van de schuur is gekozen om archeologisch onderzoek te voorkomen. Voor de rooilijn van de schuurwoning naast de stolp is het van belang om circa 6 meter

terug te liggen ten opzichte van de rooilijn van de stolp. Hierdoor wordt de schuurwoning voldoende ondergeschikt. Voor alle gebouwen geldt een afstand tot de zijdelingse perceelgrens van minimaal 3 m. De verkavelingsrichting van polder Oterleek is leidend voor de richting van de gebouwen; dus de nokrichtingen haaks op de sloot van het voorerf. Deze eisen zijn vastgelegd in de bouwregels.



Figuur 13 richtlijn voor compacte situering op het erf

### Beeldkwaliteit van de gebouwen

Streek eigen architectuur met sobere uitwerking conform de uitgangspunten van de Welstandsnota Alkmaar:

- Architectuur en detaillering is dorps en gevarieerd, afgestemd op de oorspronkelijke bebouwingskenmerken.
- Oorspronkelijke bebouwingskenmerken kunnen zowel op moderne als een traditionele wijze worden geïnterpreteerd of een combinatie van beide.
- Materialen en kleuren zijn terughoudend en traditioneel, detaillering eenvoudig en zorgvuldig.

In de nieuwe setting is het belangrijkste uitgangspunt dat de stolpboerderij het belangrijkste gebouw op het erf is (zie figuur 13 voor inspiratie). De schuurwoningen dienen ondergeschikt aan de stolp te zijn in maatvoering en uitstraling. Ondergeschiktheid van de schuurwoningen kan worden bereikt door:

- Het betreffen eenvoudige, eenduidig vormgegeven volumes zonder toevoegingen en accenten.
- Het zadeldak bepaalt de hoofdvorm, de éénlaagse onderbouw blijft binnen de nieuwe daklijn. Goot- en noklijn blijven onder de bestaande bouwhoogte van de stolp.
- Door middel van een ruimer overstek kan de schuurwoning een iets grotere expressie krijgen.
- Qua kleur- en materiaalgebruik is er eveneens sprake van ondergeschiktheid. Donker gedekte kleuren, geen accenten, niet te lichte gevels. Zowel streek eigen als moderne materialen zijn denkbaar, maar dienen mooi te verouderen. Wind- en waterborden dienen niet in accentkleuren maar gedekte kleuren te worden uitgevoerd.

In figuur 14 zijn enkele referentie beelden voor een schuurwoning opgenomen.

Deze eisen hebben betrekking op welstand en kunnen niet in een ruimtelijk plan worden vastgelegd. Bij het indienen van de bouwaanvraag zal aan de welstandsnota worden getoetst.





Figuur 14 referenties van een normale Noord-Hollandse stulp





Figuur 15 referenties voor schuurwoningen



## 5. Erfbegrenzing

Aan de voorzijde en gedeeltelijk aan de zuidzijde wordt het erf begrensd door een sloot. Aan de noordzijde staat er een houtsingel, deze kan eventueel uitgedund worden, waardoor de individuele bomen zich beter kunnen ontwikkelen. Aan de overige zijden loopt het erf over in het omliggende landschap. Daar hoort een afscheiding bij die transparant is. Te denken valt hierbij aan een eenvoudig hekwerk in naturel tint (niet wit) of palenrij met draad ertussen.

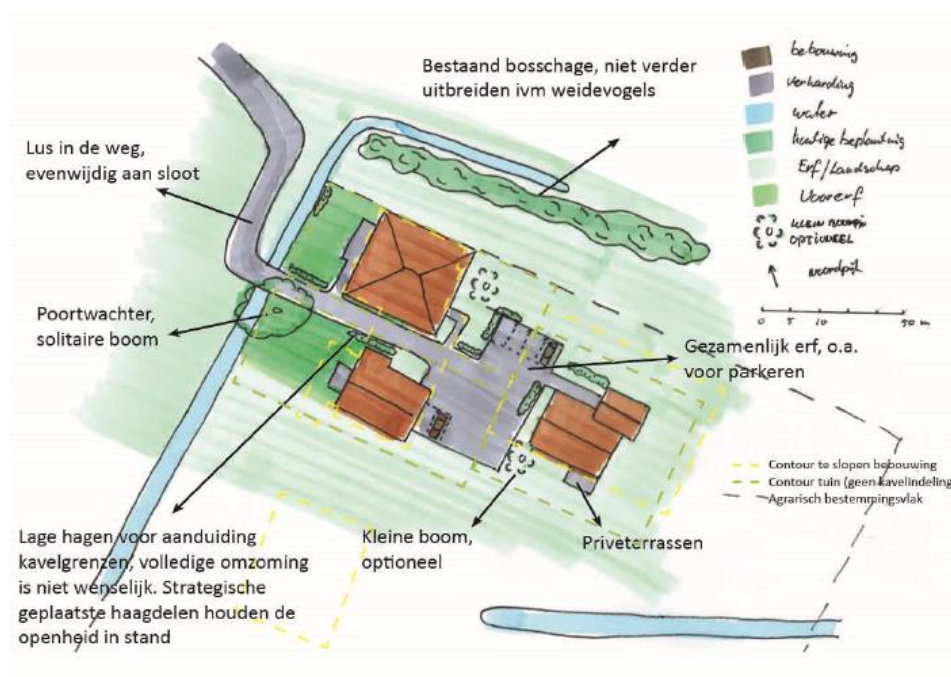
Deze eisen hebben betrekking op welstand en kunnen niet in een ruimtelijk plan worden vastgelegd. Bij het indienen van de bouwaanvraag zal aan de welstandsnota worden getoetst.

## 6. Streekeigen beplanting op het erf

Het erf is overwegend open en groen erf met streekeigen beplanting. Openheid is van belang vanwege de functie van vogelweidegebied. Streekeigen beplanting ondersteunt het karakter van het landschap en zorgt voor ecologische waarde.

Deze eisen hebben betrekking op welstand en kunnen niet in een ruimtelijk plan worden vastgelegd. Dit zal aan de toekomstige kopers worden meegegeven.

De hiervoor genoemde bevindingen hebben de schets zoals opgenomen in figuur 16 opgeleverd. De gele lijnen betreffen de contouren van de bestaande bebouwing die zal worden gesloopt. De groene lijnen geven de grens aan tussen de enkelbestemming 'wonen' met daarin het bouwvlak en een andere, nader te specificeren functie die niet gekoppeld is aan een erf- en woonfunctie. Dit kan de locatie van vergunningvrije bouwwerken sturen. De groene lijn geeft dus niet een gesuggereerde kavelgrens aan, maar een verdeling van functies gekoppeld aan de locatie van de huizen. De schets is vertaald in de verbeelding van het wijzigingsplan en gelet hierop voor wat betreft het aspect cultuurhistorie uitvoerbaar.

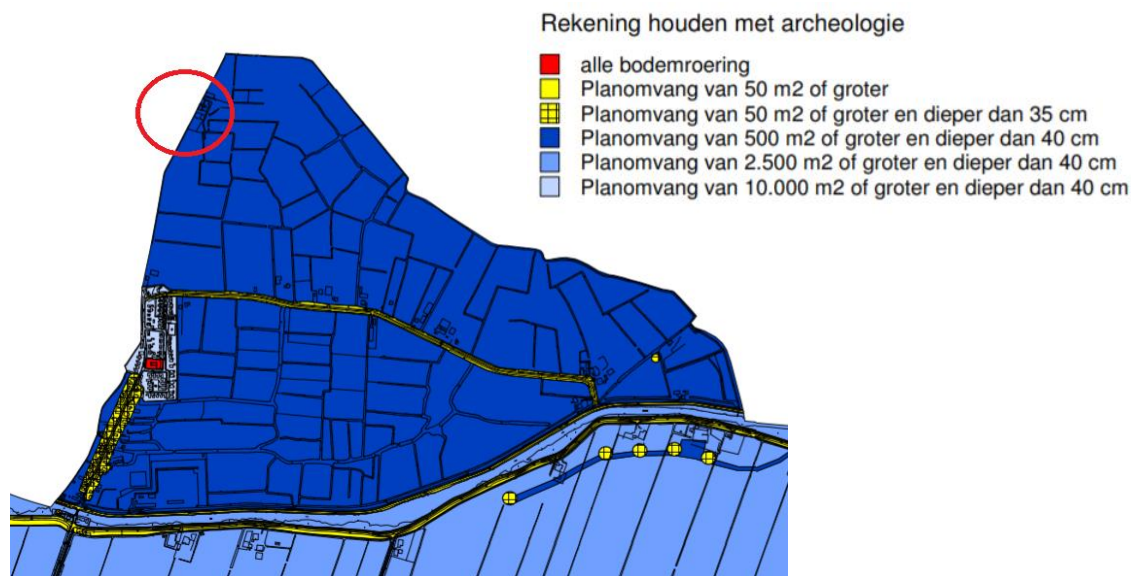


Figuur 16 voorstel voor kavel indeling

Voor het ervenconsult advies en de niet bindende suggesties, welke als inspiratie voor de verdere uitwerking en realisatie gelden, wordt verwezen naar bijlage 2 van de toelichting.

### Archeologie

Het perceel ligt in een gebied met een archeologische verwachtingswaarde (zie figuur 17). Daarom heeft het gebied in het vigerende bestemmingsplan 'Landelijk gebied 2014' de dubbelbestemmingen 'waarde - archeologie 3' gekregen. De dubbelbestemming 'waarde - archeologie 3' geldt voor het hele plangebied. Bij deze dubbelbestemming moet voor bouwprojecten of ingrepen in de bodem met een oppervlakte aan gebouwen van meer dan 500 m<sup>2</sup>, waarbij dieper dan 40 centimeter in de grond wordt geroerd, archeologisch onderzoek te worden verricht. Dit onderzoek komt aan de orde bij de aanvraag om omgevingsvergunning indien er daadwerkelijk sprake is van een overschrijding van de eerder genoemde 500 m<sup>2</sup>. Archeologisch onderzoek is niet noodzakelijk in het geval van vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering. De planvorming gaat uit van het zoveel mogelijk op dezelfde plek terug bouwen van de nieuwe bebouwing. De situering van de bouwvlakken is met het oog hierop gekozen. In de planregels blijft de dubbelbestemming 'waarde - archeologie 3' onverminderd van kracht. Gelet hierop is het plan voor wat betreft archeologie uitvoerbaar.



Figuur 17: uitsnedebeleidskaart archeologie (rood omcirkeld plangebied)

### 4.3 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. In figuur 18 is het plangebied opgenomen met de ligging t.o.v. de van belang zijnde waterstaatkundige voorzieningen. Uit toetsing blijkt dat het plan een beperkte invloed heeft op de waterhuishouding.

### Beleid Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier

Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier heeft samen met haar partners haar waterbeleid op

lange termijn (Deltavisie) en op middellange termijn (Waterprogramma 2016-2021) opgesteld. In het Waterprogramma 2016-2021 (voorheen waterbeheersplan) zijn de programma's en beheerstaken van het hoogheemraadschap opgenomen met de programmering en uitvoering van het waterbeheer. Het programma is nodig om het beheersgebied klimaatbestendig te maken, toegespitst op de thema's waterveiligheid, wateroverlast, watertekort, schoon en gezond water en crisisbeheersing. Door het veranderende klimaat wordt het waterbeheer steeds complexer. Alleen door slim samen te werken is integraal en doelmatig waterbeheer mogelijk. Bij de ontwikkeling van het Waterprogramma is hieraan invulling gegeven door middel van een partnerproces en de ontwikkeling van gezamenlijke bouwstenen. Daarnaast beschikt het Hoogheemraadschap over een verordening: de Keur 2016. Hierin staan de geboden en verboden die betrekking hebben op watergangen en waterkeringen. Voor het uitvoeren van werkzaamheden kan een vergunning nodig zijn. De werkzaamheden in of nabij de watergangen en waterkeringen worden getoetst aan de beleidsregels die op de website van het HHNK gevonden kunnen worden ([https://www.hhnk.nl/portaal/keur\\_41208/](https://www.hhnk.nl/portaal/keur_41208/)).

#### *Waterkwaliteit*

De ambitie van het hoogheemraadschap is om 100% van het hemelwater van nieuwe oppervlakken te scheiden van het afvalwater. Voorwaarde is wel dat het hemelwater als schoon kan worden beschouwd. Bij voorkeur wordt afstromend hemelwater van verharde oppervlakken eerst voorgezuiverd door een berm, wadi of bodempassage. Het HHNK adviseert voor de nieuwe ontwikkeling om een gescheiden rioolstelsel aan te leggen.

Het HHNK adviseert om met het oog op de waterkwaliteit het gebruik van uitloogbare materialen zoals koper, lood en zink zoveel mogelijk te voorkomen. Indien uit architectonische overwegingen gekozen wordt voor bijvoorbeeld een zinken dak, kan een zuiverende voorziening noodzakelijk zijn.

Bij de uitvoering van het plan zal rekening gehouden worden met de adviezen van het hoogheemraadschap.

#### *Watercompensatie.*

Na realisatie van het bouwvoornemen zal de hoeveelheid erfverharding afnemen. Dit omdat het een herontwikkelingslocatie betreft. De bestaande gebouwen en erfverharding wordt verwijderd en er wordt minder teruggebouwd en verhard. Het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier hanteert een beleidsregel dat er geen watercompensatie hoeft plaats te vinden als een eventuele toename aan verhard oppervlak onder de 800 m<sup>2</sup> blijft. Er wordt, in verband met het bouwplan geen oppervlaktewater op of nabij het perceel gedempt.

Omdat de hoeveelheid erfverharding afneemt hoeft er geen aanvullend compenserend water te worden gerealiseerd.

#### *Waterkering*

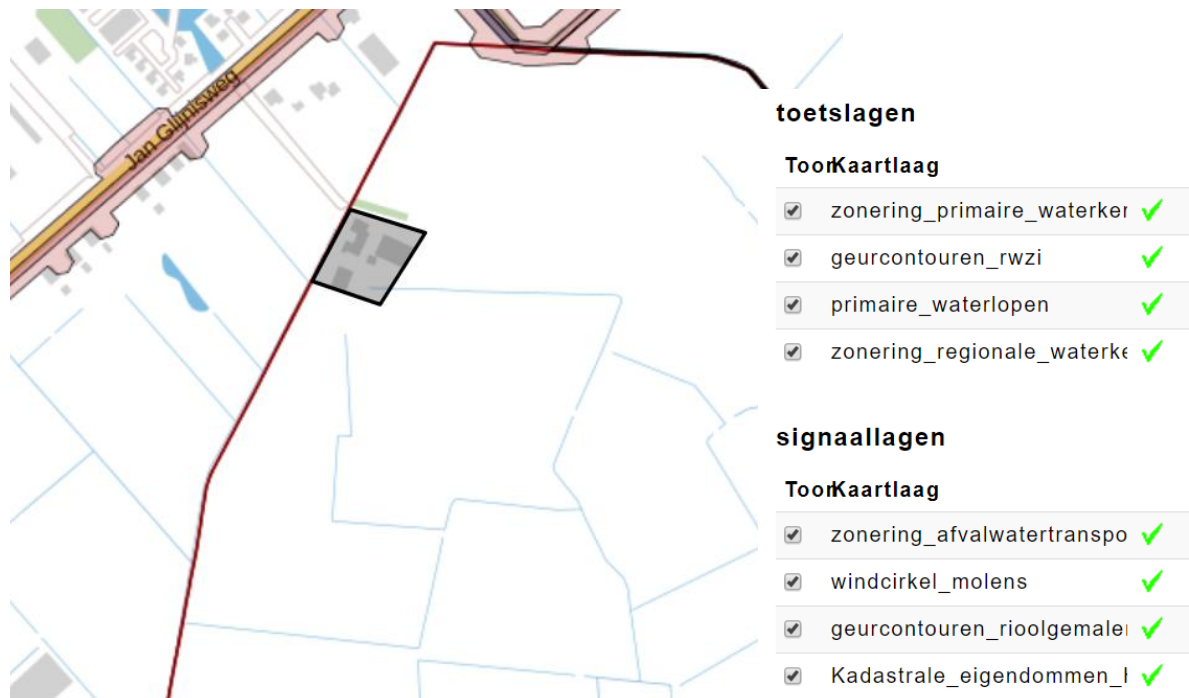
Het bouwplan ligt niet in de invloedssfeer van een door het Hoogheemraadschap aangewezen waterkering. Op dit aspect is de keur derhalve niet van toepassing.

#### *Ruimtelijke adaptatie*

Er komen meer grote regenbuien, maar ook periodes waarin water schaars wordt en droogte optreedt. Daarom is het voor ruimtelijke adaptatie van belang om hemelwater zo veel mogelijk vast te houden en bijvoorbeeld in de bodem te infiltreren of tijdelijk in een voorziening te bergen. Op deze wijze kan worden geanticipeerd op de hemelwateroverschotten (denk hierbij aan clusterbuien) en watertekorten (periodes van droogte en hitte). Om hier in het plangebied nader invulling aan te geven adviseert het

hoogheemraadschap om het verhard oppervlak zoveel mogelijk te beperken en waterdoorlatende verharding aan te leggen. Voor welke maatregelen wordt gekozen zal bij de omgevingsvergunningfase verder worden uitgewerkt.

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



Figuur 18 Ligging van het plangebied buiten de signaleringszones

#### 4.4 Milieuzonering

Een goede ruimtelijke ordening streeft naar het bevorderen van een duurzame ruimtelijke kwaliteit in een dynamische samenleving. Een goede ruimtelijke ordening houdt ook in het voorkomen van voorzienbare hinder door milieubelastende activiteiten. Milieuzonering zorgt ervoor dat nieuwe bedrijven een passende locatie ten opzichte van woningen krijgen en dat nieuwe woningen of uitbreiding van bestaande woningen op een verantwoorde afstand bedrijven gesitueerd worden. De publicatie "Bedrijven en milieuzonering" van de VNG geeft richtafstanden waarvan gemotiveerd kan worden afgeweken. De richtafstanden hangen samen met gebiedskenmerken. Het is mogelijk om door middel van maatregelen overlast te beperken en daardoor af te wijken van de afstanden. In dat geval zal aangetoond moeten worden welke maatregelen worden genomen om de overlast te beperken. Aan de hand hiervan kan dan gemotiveerd worden afgeweken van de standaard adviesafstanden. Bij het planologisch mogelijk maken van de bouw van een drie woningen is nagegaan of in de directe omgeving bedrijven zijn gelegen en actief zijn die vanwege de bouw van de woningen mogelijk worden beperkt in hun bedrijfsvoering.

##### *Uitwaartse werking*

In het plangebied wijzigt de milieusituatie niet wezenlijk. Een nieuwe milieugevoelige functie wordt toegevoegd. De toevoeging van één extra woning zal nauwelijks effect hebben op de bedrijfsvoering van omliggende bedrijven, omdat de er al twee milieugevoelige functies aanwezig zijn.



De nieuwe woning heeft in de praktijk geen effect naar de omgeving, omdat het dichtbijgelegen bedrijfsbestemming op circa 120 meter ligt (Dienstverlening in de vorm van honden training, gevestigd op Jan Glijnisweg 18a in Heerhugowaard) en andere woningen, welke ook aangemerkt worden als kwetsbaar object, dichtbij dit bedrijf liggen dan de nieuw op te richten woning. Naast de genoemde vorm van dienstverlening zijn ook bedrijfsactiviteiten tot en met maximaal milieucategorie 2 toegelaten (richtafstand ten opzichte van een rustige woonwijk 30 meter). De nieuw op te richten woning kan hierdoor geen beperking vormen voor het bedrijf.

#### *Inwaartse werking*

Ook functies uit de omgeving kunnen invloed hebben op de nieuwe woning. De nieuwe woning ligt op een afstand van circa 120 meter van de eerder genoemde milieucategorie 2 bedrijfsbestemming aan de Jan Glijnisweg 18a in Heerhugowaard. Een Hondendressuur terrein kent een richtafstand van 50 meter ten opzichte van een rustige woonwijk. Hierdoor is de milieuhinder van de bestaande bedrijven op de (nieuwe) woning uitgesloten.

Vanuit het oogpunt van milieu zijn er daarom geen belemmeringen voor de uitvoerbaarheid van het plan.

#### **4.5 Bodem**

Het doel van de bodemtoets bij ruimtelijke plannen is de bescherming van de bodem. Een bodemonderzoek moet worden uitgevoerd om te kunnen beoordelen of de bodem geschikt is voor de geplande functie en of sprake is van een eventuele saneringsnoodzaak. In een wijzigingsplan moet rekening gehouden worden met de bodemkwaliteit ter plaatse. De reden hiervoor is dat eventueel aanwezige bodemverontreiniging van groot belang kan zijn voor de keuze van bepaalde bestemmingen en/of voor de uitvoerbaarheid van het wijzigingsplan. De bodemtoets moet worden uitgevoerd bij het wijzigen of opstellen van een bestemmingsplan

Voor de volgende bouwwerken moet de bodemkwaliteit worden getoetst:

- bouwwerken waarin voortdurend of nagenoeg voortdurend mensen zullen verblijven (verblijfsduur van twee of meer uren per (werk)dag;
- voor het bouwen waarvoor een omgevingsvergunning om te bouwen vereist is.

Omdat het in het geval van dit wijzigingsplan gaat om de wijziging naar de functie wonen is een bodemonderzoek vereist.

Om vast te stellen of de bodemkwaliteit geschikt is voor het voorgenomen gebruik is op 19 januari 2018 een bodem- en asbestonderzoek conform NEN 5740 en NEN 5707 uitgevoerd (zie bijlage 3). Op basis van dit onderzoek wordt geconcludeerd dat de gestelde hypothese, dat verhogingen aan metalen en/of PAK worden verwacht als gevolg van verhoogde achtergrond concentraties, is bevestigd. In de grond zijn lichte verhogingen aan metalen, PCB en PAK aangetoond. Deze kunnen worden toegeschreven aan verhoogde achtergrondconcentraties. Ook is bij boring 18 een lichte verhoging aan minerale olie (dieselolie) aangetoond, zowel in de ondergrond als in het grondwater. Deze wordt vermoedelijk veroorzaakt door de bovengrondse olietank ter plaatse. De lichte verhogingen vormen geen aanleiding tot het uitvoeren van een aanvullend onderzoek. Op basis van deze conclusies is de eind conclusie dat uit de resultaten van het uitgevoerde onderzoek blijkt dat er geen beperkingen aanwezig zijn voor de voorgenomen nieuwbouw op de locatie.

De gestelde hypothese dat de bovengrond verdacht is op het voorkomen van asbest, is niet bevestigd. In

de bovengrond is zowel visueel als analytisch geen asbest aangetroffen. Op het maaiveld zijn wel enkele stukjes asbest aangetroffen, dit betreft zwerfasbest. Het zwerfasbest is handmatig verwijderd. Er is geen aanleiding tot het uitvoeren van nader onderzoek.

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

#### 4.6 Geluid

##### *Wegverkeerslawaaï*

Binnen het plangebied dient rekening te worden gehouden met wegverkeerslawaaï. Voor wegverkeerslawaaï geldt bij geluidgevoelige functies een voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Voor het realiseren van een nieuwe geluidgevoelige bestemming binnen de zone van een weg kan een hogere waarde voor de geluidbelasting worden vastgesteld tot maximaal 63 dB voor binnenstedelijke situaties en 53 dB voor buitenstedelijke situaties.

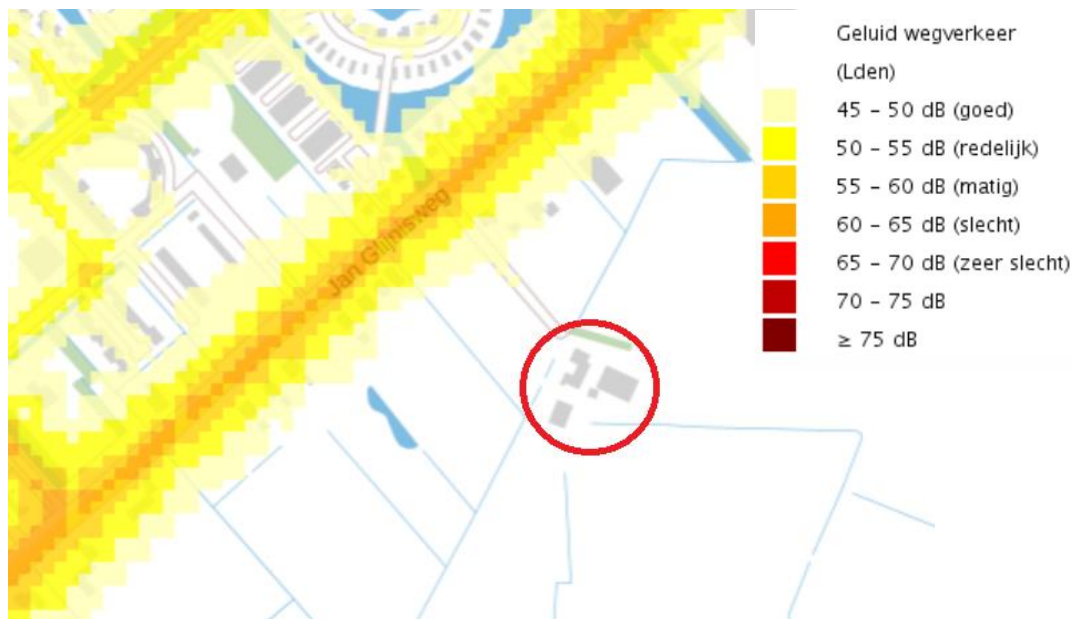
Bij de ontwikkeling van geluidgevoelige functies moet gekeken worden of de voorkeursgrenswaarde niet wordt overschreden. Indien wel overschrijding plaatsvindt dan moeten hogere waarden voor de ontwikkeling worden aangevraagd. Onderzoek moet plaatsvinden in geval de nieuwe ontwikkeling zich bevindt binnen een bepaalde zone van een weg waar 50 km/h of meer gereden mag worden. De Wet geluidhinder gaat ervan uit dat het verkeer in de toekomst stiller wordt, onder andere door Europees bronbeleid. Daarom mogen op de berekende geluidsbelastingen enkele correcties worden toegepast. Er geldt een generieke correctie van 5 dB als het gaat om wegverkeer met een snelheid van minder dan 70 km/u.

In onderstaand tabel is de omvang van de geluidzones aangegeven, gemeten vanuit de as van de weg.

| Aantal rijstroken | Buitenstedelijk gebied | Binnenstedelijk gebied |
|-------------------|------------------------|------------------------|
| Of meer           | 600 meter              | 350 meter              |
| 3 of 4            | 400 meter              | 350 meter              |
| Of 2              | 250 meter              | 200 meter              |

Het plan bestaat uit de realisatie van drie woningen aan de Jan Glijnisweg in Oterleek. Deze weg heeft 2 rijstroken, ligt binnen de bebouwde kom van Heerhugowaard en aldus in binnenstedelijk gebied waar een snelheidsregime van 50 km/uur geldt. Deze weg kent een geluidszone waaruit de verplichting tot het uitvoeren van akoestisch onderzoek voortvloeit. Het plangebied zelf bevindt zich buiten de bebouwde kom.

De dichtst bij de Jan Glijnisweg gelegen woning bevindt zich op een afstand van circa 170 meter van deze weg. Deze afstand is aanzienlijk. Uit informatie van de atlas van de leefomgeving blijkt dat de dichtst bij de Jan Glijnisweg gelegen woning op zeer ruime afstand van de 45 dB contour ligt (zie figuur 19). De geluidsbelasting als gevolg van de afstand tot de weg is dusdanig laag dat deze onder de voorkeursgrenswaarde voor het buitenstedelijkgebied van 48 dB blijft en nader onderzoek niet noodzakelijk is.



Figuur 19 ligging van het plangebied (rood omcirkeld) tov de geluidscontouren (bron atlas van de leefomgeving)

#### *Railverkeergeluid*

In het geval van de realisatie van nieuwe geluidgevoelige bestemmingen geldt voor railverkeerslawaai een voorkeurswaarde van 55 dB en een maximale grenswaarde van 68 dB. Bij overschrijding van de voorkeurswaarden kan onder voorwaarden een hogere waarde worden vastgesteld. Het plangebied bevindt zich op een afstand van bijna 3 kilometer ten opzichte van het spoor. Nader onderzoek naar railverkeergeluid is daarom niet noodzakelijk.

Vanuit het oogpunt van geluid zijn er geen belemmeringen voor de uitvoerbaarheid van het plan.

#### **4.7 Luchtkwaliteit**

In de Wet milieubeheer zijn de grenswaarden op het gebied van de luchtkwaliteit vastgelegd. Daarbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk met name de grenswaarden voor stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) en fijnstof (PM<sub>10</sub>) van belang. Projecten die slechts in zeer beperkte mate bijdragen aan de luchtverontreiniging, zijn op grond van het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) daarbij vrijgesteld van toetsing aan de grenswaarden. Op grond van de Regeling “Niet in betekenende mate” (luchtkwaliteitseisen) zijn (onder andere) de volgende projecten vrijgesteld van toetsing:

- woningbouwprojecten met minder dan 1.500 woningen;
- kantoorlocaties met een vloeroppervlak van minder dan 100.000 m<sup>2</sup>;
- projecten die minder dan 3% van de (toekomstige) grenswaarde voor stikstofdioxide of fijnstof bijdragen. Dit komt overeen met 1,2 µg/m<sup>3</sup>.

Dit bestemmingsplan heeft betrekking op de bouw van drie woningen, waarvan één extra ten opzichte van hetgeen planologisch is toegelaten. Een dergelijk project draagt niet in betekenende mate bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Het plan geeft geen belemmeringen voor de luchtkwaliteit.

Vanuit het oogpunt van luchtkwaliteit zijn er daarom geen belemmeringen voor de uitvoerbaarheid van het plan.

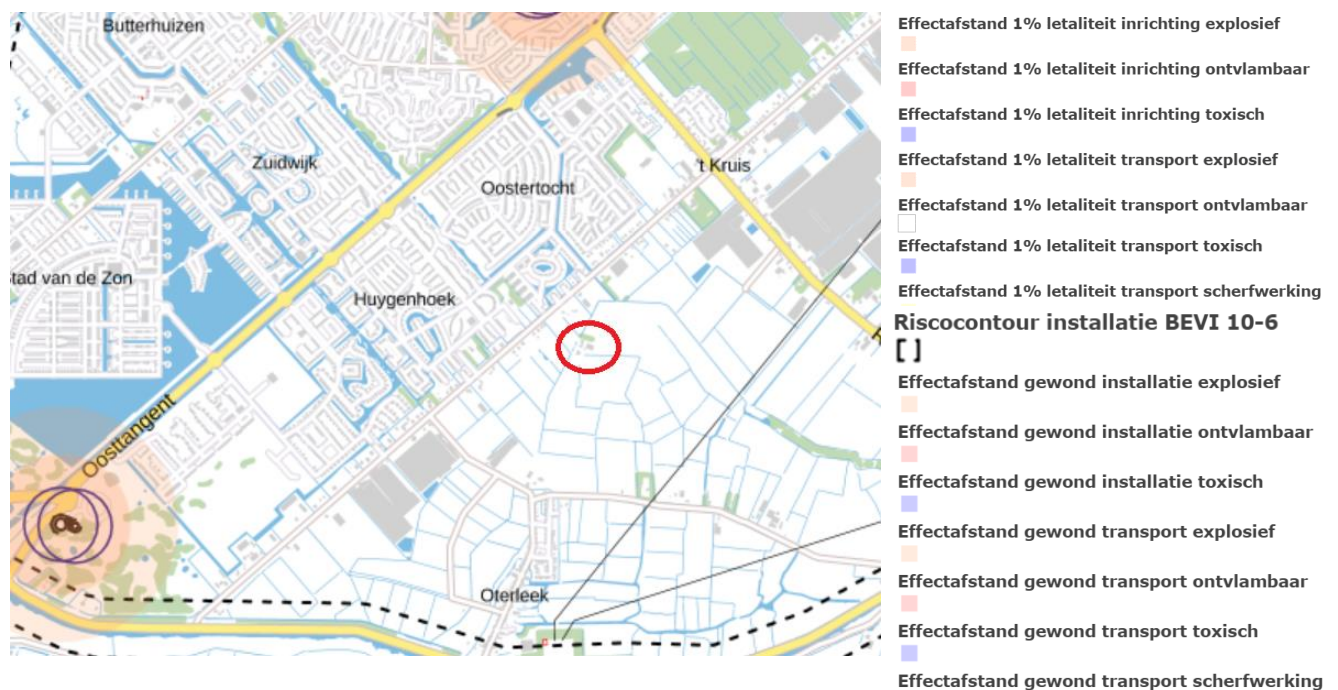
#### 4.8 Externe veiligheid

Vanuit een goede ruimtelijke ordening is het van belang te kijken naar gevaar opleverende functies in of in de nabijheid van het plangebied. Op grond van de AMvB Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) wordt daarom gekeken naar zogenaamde risicovolle inrichtingen. Daarnaast is het toetsingskader voor de omgeving van transportassen en buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen vastgelegd in de "Besluit externe veiligheid transportroutes " (Bevt) en het "Besluit externe veiligheid buisleidingen" (Bevb).

Doel hiervan is om zowel individuele personen als groepen mensen een minimum beschermingsniveau te bieden tegen een ongeval met gevaarlijke stoffen. Ten aanzien van risicovolle inrichtingen en het vervoer van gevaarlijke stoffen worden de risico's gemeten in twee maten: plaatsgebonden risico (voor individuen) en groepsrisico (voor groepen mensen).

Uit de risicokaart blijkt dat zich in de directe omgeving van het plangebied geen risicobronnen bevinden die van invloed zijn op het plangebied (zie figuur 20). Er zijn in de omgeving van het plangebied geen wegen in het Basisnet vervoer gevaarlijke stoffen opgenomen. Evenmin bevinden zich buisleidingen in de omgeving van het plangebied. Het vervoer van gevaarlijke stoffen vormt dan ook geen belemmering voor de realisatie van het plan.

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het voorliggende bouwplan.



Figuur 20: fragment risicokaart (rode cirkel is het plangebied)

#### 4.9 Verkeer

Met de realisatie van de woningen aan de Jan Glijnisweg worden er geen nieuwe inritten gecreëerd. Voor de ontsluiting van het perceel kan gebruik worden gemaakt van dezelfde uitrit die nu al aanwezig is. Op het eigen terrein zal voorzien worden in voldoende parkeergelegenheid op het eigen perceel (minimaal 2 parkeerplaatsen per woning) e.e.a. conform het paraplubestemmingsplan Parkeren 2018.



Voor het parkeren zal gebruik worden gemaakt van het centrale verharde vlak op het achtererf. Hier is ook gedeelde ruimte voor bezoekersparkeren.

Voor wat betreft de verkeersaantrekkende werking van het perceel wordt opgemerkt dat dit minder is dan op grond van de vigerende agrarische bestemming mogelijk is. Bovendien is er na de functie wijziging geen sprake meer van zwaar (landbouw)verkeer. Dit heeft een positieve invloed op de verkeersveiligheid.

Voor wat betreft het onderwerp verkeer is het wijzigingsplan uitvoerbaar.

#### **4.10 Spuitzone**

Er is in Nederland geen wettelijke regeling die ziet op minimaal aan te houden afstanden tussen gronden waarop gewassen worden geteeld met daarbij het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen en in de buurt gelegen woningen.

In de praktijk is daarom een vuistregel ontstaan die uitgaat van een afstand van 50 m tussen de betreffende agrarische gronden en woningen. Deze vuistregel is ontstaan vanuit de fruitteelt. Als die afstand wordt aangehouden wordt enerzijds het agrarische bedrijf niet belemmerd en anderzijds het woon- en leefklimaat bij de woningen gegarandeerd. In de vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrecht van de Raad van State is deze afstand geaccepteerd.

De afstand van 50 m is een indicatieve afstand. Onder omstandigheden en in een specifiek geval kan er van worden afgeweken en dus een kortere afstand worden aangehouden. Ook dit is in de vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrecht van de Raad van State geaccepteerd. De afstand die wordt aangehouden in een specifiek geval moet worden onderbouwd.

De dichtstbijzijnde woning in het plangebied is gelegen op ongeveer 10 meter vanaf agrarische gronden. Het telen van bollen kent vanuit de VNG-publicatie geen specifieke richtafstanden voor milieuzonering. Zoals hierboven is vermeld bestaat er wel jurisprudentie waarin qua richtafstand wordt aangesloten op de richtafstand voor het telen van fruit.

Er dient echter wel een verschil te worden gemaakt tussen bollenteelt en fruitteelt omdat er essentiële verschillen zijn tussen het telen hiervan. De reden waarom bij bollenteelt wel kan worden afgeweken van de richtafstand heeft te maken met de afstand tot de grond van de spuitactiviteiten, het spuiten bij afwezigheid van wind en de zeer korte spuitperiode.

De richtafstand voor de teelt van fruit en bollen uit jurisprudentie komt voort uit de spuitzone in het kader van gewasbescherming waarbij gebruik wordt gemaakt van chemicaliën. Het gebruik van chemicaliën bij bollenteelt beslaat slechts een zeer korte periode (2 à 3 weken) van het jaar. Het betreft de periode dat de bollen in bloei staan. Bij fruitteelt is deze periode veel langer doordat het gewas boven de grond blijft groeien en meer en langer bescherming nodig heeft. Hierbij wordt het spuiten van bollen alleen uitgevoerd bij windstilte, omdat anders de chemicaliën "wegwaaien".

Ook vindt het spuiten van bollen plaats op een afstand van maximaal 50 cm boven de grond om "wegwaaien" te voorkomen. Door deze wijze van spuiten, is de kans op overlast van chemicaliën voor nabijgelegen woningen nihil. Bij fruitteelt is de hoogte waarop gespoten wordt veel hoger, waardoor "wegwaaien" sneller zal plaatsvinden.

Tevens bevinden zich allerlei bosschages rondom het perceel. Om deze reden wordt het verantwoord geacht af te wijken van de richtafstand voor deze specifieke situatie.

Geconcludeerd wordt dat het aspect spuitzone geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van dit wijzigingsplan.

#### **4.11 Duurzaamheid**

In paragraaf 3.4 is reeds ingegaan op het duurzaamheidsbeleid van de gemeente. Duurzaamheid is in het kader van de ontwikkeling een ambitie op zowel gebiedsniveau als gebouwniveau. Er wordt gestreefd naar een energiezuinig project. Per 1 januari 2015 is de EPC-eis aan de energieprestatie van gebouwen aangescherpt en aangepast in het Bouwbesluit. De aanpassing betekent een aanscherping van de eis van 20% tot 50%. Voor woningen geldt een EPC-eis van 0,4. Dit is de minimale wettelijke eis. De kavels worden verkocht. Het is aan de kopers om eventueel te kiezen voor een scherpere EPC norm.

Naast de verplichting om aan te tonen dat een nieuw gebouw voldoet aan de EPC-eisen geldt de verplichting om bij oplevering van het gebouw een geldig energielabel te overhandigen aan de koper. In het verleden was een gewaarmerkte EPC-berekening voor nieuwe gebouwen voldoende, maar tegenwoordig moet er een officieel energielabel opgesteld worden.

Per 1 juli 2018 is de Wet Voortgang Energietransitie (VET) van kracht geworden. Het is vanaf 1 juli 2018 wettelijk niet meer toegestaan om nieuwbouw met aardgasaansluiting te realiseren. Dit betekent dat de woning die met dit bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt aardgasvrij wordt gebouwd. Zonnepanelen op het dak zijn een zeer belangrijke manier om zelf elektriciteit op te wekken. Het is verstandig om hier met de vorm/uitvoering van het dak rekening mee te houden.

Voor de plaats van de milieuprestatie in het rijksbeleid is verder de kabinetsbrief 'Groene Groei voor een sterke, duurzame economie' (28 maart 2013) van belang. Het kabinet schrijft hierin dat innovatie in de bouw een drijvende kracht is om te komen tot energiezuinige en energie neutrale nieuwbouw en renovatie. Het gaat er om de focus te richten op beperking van CO<sub>2</sub>-emissies (energiebesparing) en uitputting van grondstoffen. De bepalingsmethode 'Milieuprestatie gebouwen en GWW-werken' geeft regels voor het kwantificeren van die milieueffecten. Onder verwijzing naar deze bepalingsmethode zijn in het Bouwbesluit 2012 bouwtechnische voorschriften gegeven.

Het materiaalgebruik zal er op gericht zijn zo min mogelijk uitlogende materialen te gebruiken, hout met een FSC keurmerk toe te passen en zoveel mogelijk gebruik te maken van materialen die van gerecyclede bron afkomstig zijn en die in de toekomst weer te recyclen zijn.

Welke concrete maatregelen worden toegepast zal bij de omgevingsvergunningfase verder worden uitgewerkt. Dit is nu nog niet bekend ook al omdat de kavels verkocht worden.

#### **4.12 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. Een vormvrije m.e.r.-beoordeling is als bijlage 4 bij dit bestemmingsplan gevoegd. Hieruit blijkt dat de activiteiten geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu hebben (grote afstand tot gevoelige gebieden, de locatie en de omgeving hebben geen bijzondere kenmerken waardoor er een verwaarloosbare kans is op belangrijke nadelige effecten, de activiteit leidt niet tot grote emissies, de ruimtelijke consequenties van het plan zijn beperkt e.d.). Naar alle Europese criteria voor de afweging hieromtrent is gekeken.

Voorliggend bestemmingsplan heeft betrekking op een beperkte ruimtelijke ontwikkeling. De bouw van één extra woning leidt niet tot een overschrijding van de drempelwaarde. Voor woningbouw (de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject) wordt de drempelwaarde bereikt wanneer het plangebied een oppervlakte van 100 ha of meer omvat, het een aaneengesloten gebied betreft voor 2.000 of meer woningen, of een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m<sup>2</sup>. Het bevoegde gezag heeft daarom geoordeeld dat het opstellen van een m.e.r. niet nodig is.

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

# Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving

In de voorgaande hoofdstukken zijn de uitgangspunten voor de ruimtelijke situatie in het plangebied aangegeven. Deze uitgangspunten zijn getoetst aan de milieu- en omgevingsaspecten en het beleid. In dit hoofdstuk wordt de juridische regeling plansystematiek uiteengezet.

## 5.1 Juridische achtergrond

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) verplicht gemeenten bestemmingsplannen op te stellen. In de Wro en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is nader uitgewerkt uit welke onderdelen een bestemmingsplan in ieder geval moet bestaan. Het gaat om een verbeelding met planregels en een toelichting daarop. Het juridisch bindende onderdeel van het bestemmingsplan bestaat uit de verbeelding en de regels. De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden en gebouwen en bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing. De verbeelding heeft een ondersteunende rol voor de toepassing van de regels alsmede de functie van visualisering van de bestemmingen. De verbeelding en de regels van het wijzigingsplan 'Jan Glijnisweg 16a en 16b Oterleek' sluiten inhoudelijk aan op het bestemmingsplan 'Landelijk gebied 2014' van de gemeente Alkmaar. Wel zijn de regels inhoudelijk op enkele punten aangescherpt. Dit vanuit het oogpunt van ruimtelijke kwaliteit zoals vastgelegd in het ervenconsultadvies.

## 5.2 Toelichting verbeelding

Op de verbeelding zijn de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden aangewezen en begrensd. Op de verbeelding zijn de volgende bestemmingen en aanduidingen opgenomen:

- Enkelbestemming
  - Agrarisch met waarden – Cultuurhistorie
  - Tuin
  - Wonen
- Dubbelbestemmingen
  - Waarde - archeologie 3
- Gebiedsaanduiding
  - Overige zone - weidevogelleefgebied
- Bouwaanduiding
  - Specifieke bouwaanduiding – Nokrichting 1
  - Specifieke bouwaanduiding – stolp
  - Specifieke bouwaanduiding - uitgesloten erfbebouwing
- Bouwvlak

Ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan vinden de volgende veranderingen plaats:

- wijzigen van de bestemming 'Agrarisch met waarden Cultuurhistorie' naar 'Wonen' en 'Tuin'.
- Verwijderen van het agrarisch bouwvlak

## 5.3 Toelichting regels

Door middel van dit wijzigingsplan wordt het bestaande agrarische bouwvlak, gedeeltelijk gewijzigd in de bestemming 'Wonen' en 'Tuin'. De planregels van het bestemmingsplan 'Landelijk gebied 2014' van de gemeente Alkmaar blijven van toepassing op onderhavig plangebied. Hiervoor wordt een toepassingsregel opgenomen. Vanuit het oogpunt van ruimtelijke kwaliteit worden er strengere eisen gesteld aan de situering en vormgeving van de hoofdgebouwen en de mogelijkheid om erfbebouwing op het perceel op te richten. Dit geldt ook voor het vergunningsvrij bouwen.



# 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 ruimtelijke procedure het bestuursorgaan overleg voeren met elke instantie die enig belang behartigt dat naar redelijke en geobjectiveerde maatstaven in het geding zijn bij de betreffende ruimtelijke procedure. Betrokken partijen dienen er voor te zorgen dat dit overleg in verhouding staat tot de aard en de omvang van de ruimtelijke ingreep. Als het gaat om een ruimtelijke procedure 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 ruimtelijke procedure, afzien van het overleg.

### *Overleg met de direct omwonenden*

Naast een verplicht overleg met overheidsinstanties is het voor het maatschappelijk draagvlak ook wenselijk om overleg met de direct omwonenden te plegen. In dat kader wordt opgemerkt dat de initiatiefnemers gesprekken hebben gevoerd met de bewoners van Jan Glijnisweg 14E, 16, 16C en 18. De bewoners van deze percelen hebben aangegeven dat zij positief staan tegenover deze ruimtelijke ontwikkeling en hebben hiervoor ook een akkoord verklaring getekend.

### *Zienswijzen*

Het ontwerpwijzigingsplan 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 wijzigingsprocedure te beëindigen, wordt het wijzigingsplan 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**

De economische uitvoerbaarheid moet aangetoond worden. Bepalend daarbij zijn de grondexploitatieregeling en de financiële haalbaarheid van de ontwikkelingen die in het plangebied mogelijk worden gemaakt.

### *Grondexploitatieregeling en financiële haalbaarheid*

Op 1 juli 2008 is de Wro inwerking getreden. In deze wet is de Grondexploitatiewet opgenomen. Doelstelling van de wet is een goede regeling voor het kostenverhaal, binnenplanse verevening en eventuele locatie-eisen. Een van de belangrijkste items in de wet is het verplichtende karakter van kostenverhaal. Een gemeente moet in principe de kosten verhalen.

Het onderhavige wijzigingsplan maakt de ontwikkeling mogelijk van één extra vrijstaande woning mogelijk en wijzigt de bestemming van 'Agrarisch met waarden – cultuurhistorie' naar 'Wonen'. Daarmee voorziet het volgens het daarover bepaalde in artikel 6.2.1 Bro in een aangewezen bouwplan.

Het betreft hier een private ontwikkeling waarbij het risico geheel gedragen wordt door de initiatiefnemer. Tussen de gemeente en de initiatiefnemer is een planschadeovereenkomst gesloten, zoals bedoeld in artikel 6.4a Wro. Hiermee wordt gewaarborgd dat eventueel te vergoeden planschade niet voor rekening van de gemeente Alkmaar komt, maar voor rekening van de initiatiefnemer.