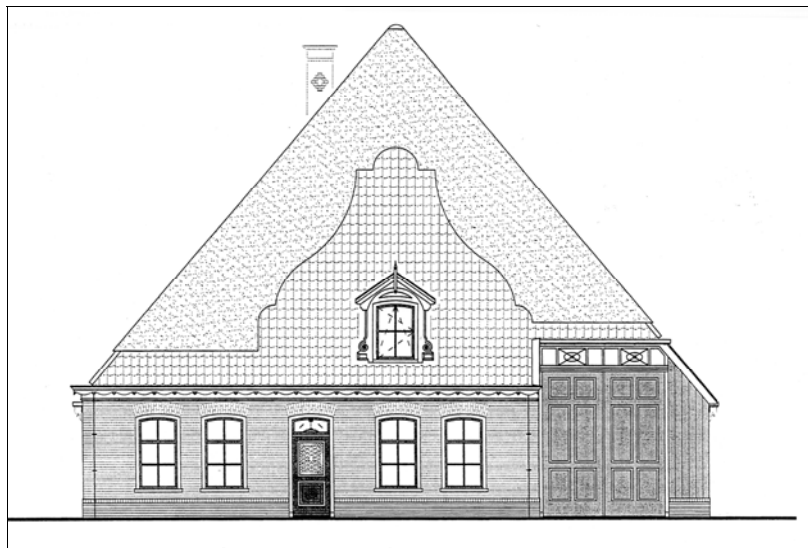




Gemeente
Drechterland

Bestemmingsplan
Dorpsweg 52A, Schellinkhout



**Vastgesteld
24 oktober 2011**

Bestemmingsplan Dorpsweg 52a, Schellinkhout

VASTGESTELD

Inhoud

Toelichting + bijlagen

Regels

Verbeelding

24 oktober 2011

Projectnummer 076.00.07.02.00

Overzichtskaart



Toelichting

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	5
2.	Bestaande situatie	7
2.1	Functionele karakteristiek	7
2.2	Ruimtelijke karakteristiek	7
3.	Ruimtelijk beleid	9
3.1	Provinciaal beleid	9
3.2	Gemeentelijk beleid	11
4.	Planologische randvoorwaarden	15
4.1	Waterhuishouding	15
4.2	Archeologische en cultuurhistorische waarden	16
4.3	Luchtkwaliteit	17
4.4	Externe veiligheid	18
4.5	Ecologische waarden	19
4.6	Bodem	22
4.7	Hinder	23
5.	Planbeschrijving	27
6.	Ruimtelijke kwaliteit	29
6.1	Ontstaansgeschiedenis	29
6.2	Orderingsprincipes in het landschap	31
6.3	Bebouwingskarakteristiek	32
6.4	Inpassing in de ruimere omgeving	33
6.5	Bestaande kwaliteiten en nieuwe ontwikkelingen	33
6.6	Ruimtelijk beleid	34
6.7	Schetsplan	35
7.	Juridische toelichting	39
7.1	Algemeen	39
7.2	Bestemmingsplanprocedure	39
7.3	Bestemmingen	40

8.	Uitvoerbaarheid	42
8.1	Economische uitvoerbaarheid	42
8.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	42

Bijlagen

1. Inleiding

Op 17 maart 2009 is een bouwvergunning aangevraagd voor het verplaatsen en in originele staat herbouwen van het bedrijfsgebouw (veestalling) in de vorm van een stolp op het perceel Dorpsweg 52 a te Schellinkhout. Om de plannen planologisch mogelijk te maken is dit postzegelplan opgesteld. In de figuur voorafgaand aan deze toelichting is de ligging van het plangebied weergegeven.

AANLEIDING

Het voorliggende bestemmingsplan vormt een gedeeltelijke herziening van het bestemmingsplan 'Schellinkhout-Wijdenes-Oosterleek 1999', zoals dat door de gemeenteraad is vastgesteld op 30 september 1999 en is goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 11 januari 2000.

GELDENDE
BESTEMMINGSPLAN

Na de inleiding in dit hoofdstuk is in hoofdstuk 2 een omschrijving van de bestaande situatie opgenomen. In hoofdstuk 3 is het van toepassing zijnde ruimtelijk beleid van de provincie en de gemeente uiteengezet. Een omschrijving van de planologische randvoorwaarden is opgenomen in hoofdstuk 4. In hoofdstuk 5 is een beschrijving van het plan opgenomen. In hoofdstuk 6 wordt aandacht besteed aan de ruimtelijke kwaliteit. Een juridische toelichting op het plan is opgenomen in hoofdstuk 7. Als laatste is in hoofdstuk 8 de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan uiteengezet.

LEESWIJZER

2. Bestaande situatie

2.1 Functionele karakteristiek

Het plangebied is gelegen aan de Dorpsweg ten noorden van Schellinkhout richting Hoorn.

De Dorpsweg is een noord-zuid georiënteerde weg met aan weerszijden verspreide bebouwing in de vorm van woningen en enkele bedrijven. De bebouwing is naar aard en schaal zeer divers.

De Dorpsweg sluit aan de zuidzijde aan op de Schellinkhout, en aan de noordzijde op de N506, de Provincialeweg richting Hoorn.

Op het perceel Dorpsweg 52a staan op dit moment een agrarisch bedrijfsgebouw, twee bedrijfswoningen en er is een melkveehouderij gevestigd. Dit gebouw heeft het uiterlijk van een stolp. De stolp is begin jaren '60 verbouwd. Vóór de verbouwing kende de stolp een traditionele indeling. Aan de voorzijde werd gewoond en in het overige deel werd vee gehouden en vond opslag plaats van hooi en bedrijfsinventaris. Na de verbouwing zijn de afmetingen behouden gebleven, maar het uiterlijk is gewijzigd.

Na de verbouwing is de woonfunctie verdwenen en kende de stolp alleen nog een bedrijfsfunctie (stal en opslag).

Het perceel wordt omringd door agrarische percelen, die voornamelijk in gebruik zijn als grasland. Aan de zuidzijde van het perceel is een vrijstaande woning gesitueerd. Aan de oostzijde van het perceel, aan de andere kant van de weg, staan twee vrijstaande woningen.

2.2 Ruimtelijke karakteristiek

Het plangebied ligt in het lint van Schellinkhout. Dit lint wordt gekenmerkt door een grote variatie in bebouwing. Zowel woningen, stolpen en (agrarische) bedrijfsbebouwing komen in het lint voor. Het lint is relatief open, met doorkijkjes naar het achterliggende open polderlandschap. Ook de afstand waarop de bebouwing van de Dorpsweg staat varieert. Het plangebied is gelegen aan de westzijde van de Dorpsstraat. Aan deze zijde van de weg staan een aantal vrijstaande woningen en een enkel (agrarisch)bedrijf. Aan de overzijde van de weg (de oostzijde) is het beeld qua bebouwing hetzelfde. Tegenwoordig bevindt de stolp zich in zeer slechte staat van onderhoud en is qua uiterlijk een schim van het origineel.



Figuur 1. Bestaande bebouwing Dorpsweg 52 / 52a
(Bron: Google Earth)

3. Ruimtelijk beleid

3.1 Provinciaal beleid

Provinciale Staten van Noord-Holland hebben op 21 juni 2010 de Structuurvisie "Noord-Holland 2040" en de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie vastgesteld. In de structuurvisie zijn de uitgangspunten en de sturingsfilosofie uit het "Ontwikkelingsbeeld Noord-Holland Noord", het voorheen geldende streekplan, overgenomen. Om de provinciale belangen, die in de structuurvisie zijn gedefinieerd, door te laten werken, heeft de provincie de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie opgesteld. Hierin wordt een aantal algemene regels vastgesteld omtrent de inhoud van en de toelichting op bestemmingsplannen over onderwerpen in zowel het landelijk als het bestaand bebouwd gebied van Noord-Holland waar een provinciaal belang mee gemoeid is.

3.1.1. Structuurvisie Noord-Holland 2040

Provinciale Staten hebben op 21 juni 2010 de Structuurvisie "Noord-Holland 2040" vastgesteld. In de structuurvisie zijn de uitgangspunten en de sturingsfilosofie uit het "Ontwikkelingsbeeld Noord-Holland Noord", het voorheen geldende streekplan, overgenomen.

Uitgangspunt voor de Structuurvisie 2040 is "kwaliteit door veelzijdigheid". Noord-Holland moet aantrekkelijk blijven in wat het is: een diverse, internationaal concurrerende regio, in contact met het water en uitgaande van de kracht van het landschap. Gelet op voorgaande doelstelling heeft de provincie een aantal provinciale belangen aangewezen. De drie hoofdbelangen vormen gezamenlijk de ruimtelijke hoofddoelstelling van de Provincie.

Ruimtelijke kwaliteit	Duurzaam ruimtegebruik	Klimaat-bestendigheid
Behoud en ontwikkeling van Noord-Hollandse cultuurlandschappen	Milieukwaliteiten	Voldoende bescherming tegen overstroming en wateroverlast
Behoud en ontwikkeling van natuurgebieden	Behoud en ontwikkeling van verkeers- en vervoersnetwerken	Voldoende en schoon drink-, grond- en oppervlaktewater
Behoud en ontwikkeling van groen om de stad	Voldoende en op de behoefte aansluitende huisvesting	Voldoende ruimte voor het opwekken van duurzame energie
	Voldoende en gedifferentieerde ruimte voor landbouw en visserij	
	Voldoende en gedifferentieerde ruimte voor economische activiteiten	
	Voldoende en gedifferentieerde ruimte voor recreatieve en toeristische voorzieningen	

Figuur 2. Hoofddoelstelling ruimtelijk beleid
(Bron: Provincie Noord-Holland)

3.1.2. Provinciale Ruimtelijke verordening Structuurvisie

In de Provinciale Ruimtelijke verordening zijn regels opgenomen voor het gehele provinciale gebied, regels voor uitsluitend het bestaand bebouwd gebied en regels voor uitsluitend het landelijk gebied. Afhankelijk van de ligging van het plangebied zijn de regels uit de verordening al dan niet van toepassing. Op verschillende regels die wel van belang zijn voor het plangebied wordt in het navolgende ingegaan.

In de verordening is aangegeven wat onder Bestaand Bebouwd Gebied moet worden verstaan. Het gaat met name om feitelijk bestaande bebouwing ten behoeve van alle stedelijke functies, bijvoorbeeld wonen, werken, verkeer en stedelijk groen. Het plangebied valt gedeeltelijk binnen de grenzen van het bestaand bebouwd gebied en gedeeltelijk binnen de grenzen van het landelijk gebied.

Gemeenten zijn verplicht voor het bestaand bebouwd gebied bestemmingsplannen op te stellen en hebben bij de invulling van de gebieden een grote mate van vrijheid. Buiten bestaand gebied vindt de provincie het van belang om de open ruimtes zoveel mogelijk te behouden. Dit gebied gaat niet op slot, maar bebouwingsplannen dienen te voldoen aan eisen van nut en noodzaak van woningbouw en ruimtelijke kwaliteit. Daarnaast valt het plangebied ook binnen het "Gebied voor grootschalige landbouw". In de verordening wordt aangegeven dat binnen het gebied voor grootschalige landbouw ten behoeve van een volwaardig agrarisch bedrijf maximaal één agrarische bedrijfswoning is toegestaan. In een bestemmingsplan kan middels een ontheffing een tweede bedrijfswoning mogelijk worden gemaakt.

Het plan past daarmee niet binnen het provinciale beleid voor grootschalige landbouw.

In artikel 17 van de verordening worden echter verbrede landbouwfuncties op of functiewijzigingen van agrarische bouwpercelen mogelijk gemaakt. Aangegeven is dat een bestemmingsplan kan voorzien in de mogelijkheid om agrarische gebouwen op het bouwperceel te gebruiken voor kleinschalige vormen van bijzondere huisvesting, werken, recreatie en zorgfuncties. Daarvoor gelden wel een aantal voorwaarden. In de toelichting op dit artikel wordt aangegeven dat niet alleen vrijkomende (bestaande) bebouwing maar ook nieuwbouw mag worden gebruikt voor niet-agrarische functies van ondergeschikte aard. Wat betreft de bijzondere huisvesting wordt gedacht aan afhankelijke woonruimten zoals woonruimten ten behoeve van mantelzorg, een niet zelfstandige woning voor de "rustende boer" of andere specifieke doelgroepen.

VERTALING NAAR
PLANGEBIED

In het agrarische bedrijf dat gevestigd is aan de Dorpsweg 52a te Schellinkhout werken meerdere generaties van één familie samen. Over enkele jaren zal de "oudste generatie" een stap terug doen in het bedrijf. Zij hebben echter de wens om bij het bedrijf te blijven wonen en betrokken blijven. Zij blijven ook uit het oogpunt van mantelzorg bij het bedrijf wonen. De jongere generaties zullen een zorg-

functie naar de oudere generatie hebben, waardoor de oudere generatie lang op het bedrijf kan blijven wonen. Er zal dan ook sprake zijn van een niet-zelfstandige woning. Het bedrijf wordt door de volgende generaties voortgezet.

Om voor de toekomstige situatie voldoende woonruimte bij het agrarische bedrijf te hebben zal de stolp worden verplaatst en verbouwd. De stolp is tot op heden in gebruik geweest als bedrijfsgebouw. Na de verplaatsing en verbouwing van de stolp zal deze als woning in gebruik worden genomen. De oudste generatie zal in de stolp gaan wonen. De stolp zal dan een niet-zelfstandige bedrijfswoning zijn, met een zorgfunctie die deel uit maakt van het agrarische bedrijf.

Om van de mogelijkheid in artikel 17 gebruik te maken zal aan de volgende voorwaarden voldaan moeten worden:

1. de nieuwe functie(s) mag de bedrijfsvoering en de ontwikkelingsmogelijkheden van omringende agrarische bedrijven en de woonfunctie van omringende woningen niet beperken;
2. de nieuwe functie mag aantoonbaar geen onevenredige verkeersaantrekkende werking hebben, er dient sprake te zijn van een acceptabele verkeerssituatie;
3. eventuele extra parkeerplaatsen moeten op het eigen bouwperceel worden gerealiseerd;
4. ingeval van bijzondere huisvesting mag er uitsluitend sprake zijn van afhankelijke woonruimten of woningen als onderdeel van zorgfuncties.

Aan de genoemde voorwaarden zal worden voldaan. De afzonderlijke onderwerpen zullen in het volgende hoofdstuk aan de orde komen.

Gelet op het gestelde in artikel 17 van de verordening past de verplaatsing en verbouwing van de stolp tot bedrijfswoning binnen het provinciale beleid, omdat het hier een niet-zelfstandige woning met een zorgfunctie betreft.

CONCLUSIE

3.2 Gemeentelijk beleid

3.2.1 Bestemmingsplan Schellinkhout - Wijdeness - Oosterleek

Het bestemmingsplan Schellinkhout - Wijdeness - Oosterleek is door de gemeenteraad vastgesteld op 30 september 1999 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten. Het bestemmingsplan gaat kort in op het lint van Schellinkhout. Het behandelt het zeer diverse karakter van de woonbebouwing; *“In het gehele lint is een grote verscheidenheid aan bebouwingstypen aanwezig. Stolpen worden afgewisseld met andere (karakteristieke) bedrijfsgebouwen. De richting van de bebouwing varieert. De bebouwing staat soms evenwijdig aan de weg, soms evenwijdig aan de zij-erfgrens. Er vinden verspringingen plaats in de rooilijn en er is variatie van vrijwel aaneengesloten bebouwing tot bebouwing met veel doorzichten.”*



Figuur 3. Detail bestemmingsplan Schellinkhout - Wijdenes - Oostertleek, met het perceel Dorpsweg 50, 52 en 52a.

Het perceel Dorpsweg 52 heeft in het vigerende bestemmingsplan Schellinkhout – Wijdenes - Oostblokker de bestemming 'Bebouwing voor agrarische doeleinden'. Deze gronden zijn bestemd voor de uitoefening van reële en volwaardige grondgebonden agrarische bedrijven met de daarbij behorende bouwwerken, waaronder agrarische bedrijfswoningen en agrarische bedrijfsgebouwen. Binnen deze bestemming is één bedrijfswoning toegestaan. Aan de zijde van de Dorpsweg en aan de zuidzijde van het perceel heeft de bestemming 'Agrarische doeleinden II'. Deze gronden zijn bestemd voor het uitoefenen van reële en volwaardige agrarische bedrijven met de daarbij behorende bouwwerken geen gebouw zijnde.

De nieuw te bouwen woning past niet binnen de mogelijkheden die in het vigerende bestemmingsplan worden geboden. Derhalve dient een nieuw bestemmingsplan te worden opgesteld.

3.2.2 Woonvisie Drechterland (2007)

De woonvisie Drechterland biedt een beleid op hoofdlijnen aan over het wonen in de gemeente en de woningbouwopgaven voor de komende 10 jaar, met een doorkijk naar het jaar 2020.

De woonvisie gaat onder meer in op de bestaande bebouwingsstructuren, waaronder de lintbebouwing: *Een duidelijk stedenbouwkundig kenmerk van Drechterland is de lintbebouwing. (...) Deze linten vormen een heel bijzonder aanbod. Uitgesproken dorpswonen in een buitengewoon waardevolle open en groene omgeving afgewisseld met woningen en (agrarische) bedrijven. De lintbebouwing is veelzijdig in haar stedenbouwkundige verschijning. Naast historische panden zoals kleine arbeiderswoningen, tuindersstolpen prijken er ook statige stolpboerderijen. De lintbebouwingen kennen stukken met meer en minder openheid. De bedrijvigheid binnen de lintbebouwing is sterk afgenomen. Er zijn nog enkele agrarische bedrijven te vinden, enkele middenstanders en ambachtelijke bedrijven.*

Voor de gemeente Drechterland is het landelijke karakter kenmerkend. De woonvisie benoemt de gemitereerde bevolkingsopbouw van groot belang voor de leefbaarheid. Zij zorgt niet alleen voor levendigheid, maar ook voor het draagvlak van verschillende voorzieningen.

Het bieden van keuzemogelijkheden aan de woonconsumenten, en daarmee het voorzien in een gedifferentieerde woningvoorraad en -aanbod is van belang, om een gemêleerde bevolkingsopbouw te bewerkstelligen. Het aanbod wordt mede bepaald door woningen die vrijkomen door doorstroming. Het voornemen tot herbouw van de stolp past binnen de stedenbouwkundige structuur van het lint zoals beschreven in de Woonvisie.

3.2.3. Woningbouw in het lint

De gemeente heeft de beleidsregels voor “woningbouw in de linten” opgesteld. Binnen dit beleid is het mogelijk een bestaande woning te vervangen door één nieuwe woning. Bovendien wordt in de beleidsregel aangegeven dat het mogelijk is een bestaande woning te vervangen door 2 woningen te realiseren in een nieuw te bouwen authentieke stolp, als op die plaats een authentiek stolp passend is in de omgeving. Voor beide regelingen geldt dat met de nieuwe woning moet worden aangesloten bij de maarvoering zoals deze in de beleidsregel voor “woningbouw in het lint” is aangegeven.

Het initiatief voor sloop en herbouw van de stolp aan de Dorpsweg 52 past binnen de kaders van dit beleid. Op het perceel Dorpsweg 52 wordt de bestaande vervallen stolp afgebroken. Een nieuwe stolp zal op het perceel worden herbouwd, hierin zal één woning worden gerealiseerd. De woning sluit nagenoeg aan bij de maatvoering zoals opgenomen in de beleidsregels voor “woningbouw in de linten”.

4. Planologische randvoorwaarden

4.1 Waterhuishouding

In onder ander de Europese “Kaderrichtlijn water”, het “Nationaal Waterplan” en de adviezen van de “Commissie Waterbeheer 21e eeuw” is het beleid met betrekking tot het water(beheer) vastgelegd. Het beleid is gericht op het duurzaam behandelen van water. Dit betekent onder andere het waarborgen van voldoende veiligheid en het beperken van de kans op hinder vanwege water; dit ook in verhouding tot ontwikkelingen als de verandering van het klimaat, het dalen van de bodem en het stijgen van de zeespiegel.

WET- EN REGELGEVING

In de nota “Anders omgaan met water” is bepaald dat de gevolgen van (ruimtelijke) ontwikkelingen voor de waterhuishouding uitdrukkelijk in onder andere bestemmingsplannen moeten worden overwogen. Hiervoor moet de zogenoemde watertoets worden uitgevoerd. De watertoets is het vroeg informeren (van de waterbeheerder), het adviseren (door de waterbeheerder), het overwegen en beoordelen van waterhuishoudkundige belangen in ruimtelijke plannen en besluiten.

Op 22 december 2009 is de Waterwet (Wtw) in werking getreden. Uitgangspunt van de Wtw is een volledig beheer van het watersysteem. Op grond van de Wtw is er ook een goede samenhang tussen het waterbeleid en de ruimtelijke ordening.

Ook in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is uitdrukkelijk bepaald dat in de toelichting op een bestemmingsplan inzicht verkregen moet worden in de gevolgen van het bestemmingsplan voor de waterhuishouding en hoe deze gevolgen in het bestemmingsplan zijn betrokken.

In de Keur 2009 geeft het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier aan dat het voor ontwikkelingen waarin de toename van het verhard oppervlak onder de 800 m² blijft geen compensatie van extra oppervlaktewater eist. Voorliggend plan betreft de herbouw van een bestaande stolp. De oude stolp zal worden afgebroken en 12 meter naar het noorden worden herbouwd, waardoor het verhard oppervlak per saldo niet zal toenemen. Dit resulteert in een geringe toename van het verhard oppervlak. Van een toename van het verhard oppervlak met 800 m² of meer is geen sprake. Het realiseren van extra oppervlaktewater is derhalve niet noodzakelijk.

ONDERZOEK

De uitvoerbaarheid van het voorliggende bestemmingsplan wordt niet door onevenredige nadelige gevolgen voor de waterhuishouding belemmerd.

CONCLUSIE

4.2 Archeologische en cultuurhistorische waarden

WET- EN REGELGEVING

Op 1 september 2007 is de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) in werking getreden. Met deze inwerkingtreding werd het Verdrag van Malta, dat op 16 april 1992 onder andere door Nederland is ondertekend, in de Nederlandse wet- en regelgeving verwerkt. Het Verdrag van Malta is gericht op het behouden van archeologische waarden in de bodem. Uitgangspunt hierbij is onder andere het uitvoeren van een onderzoek naar archeologische waarden in het plangebied voor het vaststellen van een bestemmingsplan. Ook het zogenoemde veroorzakerprincipe is een uitgangspunt van het Verdrag van Malta. Dit betekent dat diegene die mogelijke archeologische waarden in de bodem verstoort financieel verantwoordelijk is voor een voldoende onderzoek naar en het behoud van die archeologische waarden. Met de inwerkingtreding van de Wamz werd ook de Monumentenwet 1988 (Monw) gewijzigd. Op grond van de Monw moeten in een bestemmingsplan (mogelijke) archeologische waarden in de bodem van het plangebied bij het opstellen van het bestemmingsplan betrokken worden.

ONDERZOEK

De provincie Noord-Holland heeft de zogenoemde cultuurhistorische waardenkaart (CHW-kaart) ontwikkeld. Op de CHW-kaart is informatie opgenomen over archeologische en cultuurhistorische waarden.



Figuur 4. Detail Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Noord-Holland, met het perceel Dorpsweg 52a

Uit de CHW-kaart blijkt dat het onderhavige perceel gelegen is in een gebied met hoge cultuurhistorische waarden vanwege de regelmatige strokenverkaveling. Het betreft hier vooral de achter het perceel gelegen agrarische gronden. De strokenverkaveling is zeer kenmerkend voor de vroege veenontginningen, en er is nauwelijks verstoring aanwezig. Deze verkavelingsstructuur is vanuit historisch geografisch oogpunt van zeer grote waarde.

Vanuit historisch geografisch oogpunt is de lineaire nederzetting die de dorpsweg is van zeer hoge waarde. Ook is het lint van de Dorpsweg aangeduid als een historische dorpskern met een archeologische hoge waarde.

Het perceel is reeds bebouwd waardoor verstoring van de bodem een feit is. Op de plek waar de stolp wordt herbouwd heeft ook eerder bebouwing gestaan. De strokenverkaveling is van zeer grote waarde, maar deze wordt niet verstoord door de bouw van de stolp.

Door de herbouw van de stolp worden de bestaande cultuurhistorische waarden in het gebied niet (verder) aangetast. Het is daarom niet nodig verder onderzoek uit te voeren naar archeologie of cultuurhistorie.

CONCLUSIE

4.3 Luchtkwaliteit

Op 1 maart 1993 is de Wet Milieubeheer (Wm) in werking getreden. Onder andere de Europese regelgeving voor de luchtkwaliteit is met de inwerkingtreding van de wijziging van de Wm (onderdeel luchtkwaliteitseisen) op 15 november 2007 in de Nederlandse wet- en regelgeving verwerkt. In de Wm is in artikel 5.6 bepaald dat de in de wet bepaalde normen voor de luchtkwaliteit overal, met uitzondering van de arbeidsplaats, van toepassing zijn.

WET- EN REGELGEVING

Uitgangspunt van de Wm is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Het NSL is op 1 augustus 2009 in werking getreden. Hierin is bepaald wanneer en hoe overschrijdingen van de grenswaarden voor de luchtkwaliteit moeten worden behandeld. In het NSL worden ook nieuwe ontwikkelingen zoals plannen voor de bouw van woningen overwogen. Plannen die binnen het NSL passen, hoeven niet meer te worden beoordeeld aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit. Ook plannen die 'niet in betekenende mate' (nibm) gevolgen hebben voor de luchtkwaliteit hoeven niet meer aan deze grenswaarden te worden beoordeeld. De eisen om te kunnen beoordelen of bij een plan sprake is van nibm, zijn vastgesteld in de algemene maatregel van bestuur (AMvB)-nibm.

In de AMvB-nibm is bepaald dat nadat het NSL of een programma voor de regio is vastgesteld een grenswaarde van 3% afname van de luchtkwaliteit als nibm kan worden aangeduid. Dit betekent een toename van ten hoogste 1,2 microgram per m³ NO₂ of PM₁₀.

Voor kleinere plannen heeft het voormalige ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieu samen met InfoMil de zogenoemde NIBM-tool ontwikkeld. Op basis hiervan wordt de toename van NO₂ en PM₁₀ vanwege het plan bepaald. Hierdoor kan eenvoudig worden bepaald of er sprake is van een 'in betekenende mate' afname van de luchtkwaliteit. Het plan biedt de mogelijkheid tot het realiseren van één woning.

ONDERZOEK

Het plan voorziet in de herbouw van een stolp. De oude stolp had een bedrijfsfunctie. In de nieuwe stolp wordt een woonfunctie mogelijk gemaakt. Het gaat om de realisering van één extra woning. Op basis van de CROW-rekentool voor verkeersgeneratie op CROW.nl mag worden uitgegaan van een ritproductie van zeven ritten per woning (gemiddelde weekdag). De resultaten van de NIBM-tool zijn in navolgende figuur opgenomen.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit

Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		7
Aandeel vrachtverkeer		2,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,01
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,00
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

Figuur 5. NIBM-tool

Uit de resultaten van de NIBM-tool blijkt dat de te verwachten toename van NO₂ en PM₁₀ achtereenvolgens 0,01 en 0,00 microgram per m³ is. Dit is geen overschrijding van de grenswaarde van 1,2 microgram per m³. Dit betekent dat er sprake is van een niet 'in betekenende mate' toename van NO₂ of PM₁₀ vanwege het plan. Een aanvullend onderzoek naar de luchtkwaliteit is dan ook niet noodzakelijk.

CONCLUSIE

De uitvoerbaarheid van het voorliggende bestemmingsplan wordt niet door onaanvaardbare nadelige gevolgen voor de luchtkwaliteit belemmerd.

4.4 Externe veiligheid

WET- EN REGELGEVING

Op 13 juni 2001 is door de regering het vierde Nationale milieubeleidsplan (NMP4) vastgesteld. Hierin zet zij haar (nieuwe) externe veiligheidsbeleid uiteen. Dit beleid is gericht op het beheersen van de risico's in de omgeving vanwege het gebruik, de opslag en het vervoer van gevaarlijke stoffen. Uitgangspunten van dit beleid zijn:

- het plaatsgebonden risico: het risico op een plaats, bepaald als de kans dat een persoon die onafgebroken op die plaats aanwezig is overlijdt als gevolg van een ongeval waarbij een gevaarlijke stof is betrokken;
- het groepsrisico: bepaald als de kans dat een groep van 10, 100 of 1.000 personen overlijdt als gevolg van een ongeval waarbij een gevaarlijke stof is betrokken.

Voor het plaatsgebonden en groepsrisico zijn normen opgesteld. Deze normen zijn uitgangspunt voor het ruimtelijk en milieubeleid. Wat betreft het plaatsgebonden risico wordt (voor 'nieuwe' ruimtelijke ontwikkelingen) een kans van ééns per miljoen jaar (10^{-6}) aanvaardbaar geacht. Op dit moment is deze norm een grenswaarde. Overschrijding van deze grenswaarde is niet toegestaan.

Voor het groepsrisico wordt een kans van:

- ééns per honderdduizend jaar (10^{-5} per jaar) op het overlijden van 10 personen of meer;
- ééns per tien miljoen jaar (10^{-7} per jaar) op het overlijden van 100 personen of meer;
- ééns per miljard jaar (10^{-9} per jaar) op het overlijden van 1.000 personen of meer bij inrichtingen aanvaardbaar geacht.

Op 27 oktober 2004 is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) in werking getreden. De regelgeving zoals die in het Bevi is opgenomen, is gericht op het beperken van de risico's van een ongeval met gevaarlijke stoffen in inrichtingen (bedrijven) voor personen. De grenswaarde voor het plaatsgebonden risico en de oriënterende waarde voor het groepsrisico zijn in het Bevi vastgesteld.

De provincie Noord-Holland heeft de zogenoemde risicokaart ontwikkeld. Hierop is onder andere informatie over risico's van ongevallen met gevaarlijke stoffen opgenomen. Uit bestudering van de risicokaart blijkt dat er in de directe omgeving van het plangebied geen risicovolle inrichtingen aanwezig zijn. De dichtstbijzijnde risicovolle inrichting is het bedrijf Crown Speciality Packaging in Hoorn. De afstand tot deze inrichting bedraagt ruim 1200 meter. De inrichting heeft geen invloed op het plangebied.

ONDERZOEK

De uitvoerbaarheid van voorliggend bestemmingsplan wordt niet belemmerd door beperkingen op het gebied van externe veiligheid.

CONCLUSIE

4.5 Ecologische waarden

Om de uitvoerbaarheid van onderhavig plan te toetsen, is een ecologische inventarisatie van de natuurwaarden ter plaatse uitgevoerd. Tevens is gekeken naar de effecten op beschermde gebieden in de omgeving. Het doel hiervan is om na te gaan of een vooronderzoek in het kader van de Flora- en faunawet en/of een oriënterend onderzoek in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 of provinciaal ruimtelijk natuurbeleid noodzakelijk is. Het plangebied is daartoe op 20 april 2011 bezocht door een ecooloog van BügelHajema Adviseurs.

4.5.1. Soortbescherming

Met ingang van 1 april 2002 is de Flora- en faunawet in werking getreden. Het soortenbeleid uit de Vogelrichtlijn (1979) en de Habitatrichtlijn (1992) van de Europese Unie is hiermee in de nationale wetgeving verwerkt. Achter de Flora- en faunawet staat het idee van de

FLORA- EN FAUNAWET

zorgplicht voor in het wild levende beschermde dieren en planten en hun leefomgeving. Beschermde soorten worden opgesomd in de 'lijsten beschermde inheemse planten- en diersoorten'. De Algemene Maatregel van Bestuur ex artikel 75 van de Flora- en faunawet van 23 februari 2005, kent een driedeling voor het beschermingsniveau van planten- en diersoorten (licht beschermd, middelzwaar beschermd en streng beschermd). De inheemse vogelsoorten hebben een eigen afwijkend beschermingsregime (vallen zowel onder het middelzware als strenge beschermingsregime).

INVENTARISATIE

Het projectgebied bestaat uit een stolpboerderij met ten noorden ervan een grasveld. In het grasveld staan enkele fruitbomen. Ten tijde van het veldbezoek liepen in het grasveld schapen. De stolpboerderij verkeert in vervallen staat. De dakpannen ontbraken en de schoorsteen van de stolp was ingestort.

Uit de informatie van Het Natuurloket¹ (kilometerhok 137-517, d.d. 04-04-2011) blijkt dat in de directe omgeving van het plangebied enkele in het kader van de Flora- en faunawet licht beschermde diersoorten voorkomen. Tijdens het veldbezoek zijn in de stolp twee nesten waargenomen van boerenzwaluw. Daarnaast zijn waarnemingen gedaan van houtduif, merel en koolmees. Op basis van het veldbezoek blijkt dat het plangebied een beperkte natuurwaarde kent. Gezien de inrichting en het gebruik van het plangebied worden alleen enkele algemene, licht beschermde soorten (zoals spitsmuizen) en zwaarder beschermde vogels in en direct rond het plangebied verwacht. Alle inheemse vogelsoorten zijn in het kader van de Flora- en faunawet zwaar beschermd.

EFFECTEN

Als gevolg van de werkzaamheden kunnen verblijfplaatsen van enkele licht beschermde soorten worden vernietigd en verstoord. Ook kunnen hierbij enkele exemplaren worden gedood. De aanwezige licht beschermde soorten worden niet in hun voortbestaan bedreigd en vallen in de vrijstellingsregeling bij ruimtelijke ontwikkelingen. Voor deze soorten hoeft geen ontheffing te worden aangevraagd. Wel geldt voor deze soorten de zorgplicht van de Flora- en faunawet.

Het is verboden nesten van vogels (indien nog in functie) te vernietigen of te verstoren. Met betrekking tot de uitvoering van de werkzaamheden dient derhalve rekening te worden gehouden met het broedseizoen. De Flora- en faunawet kent geen standaardperiode voor het broedseizoen. Het is van belang of een broedgeval aanwezig is, ongeacht de periode. Voor de meeste vogels geldt dat het broedseizoen ongeveer van 15 maart tot 15 juli duurt.

Door de ontwikkelingen zullen er geen negatieve effecten op vleermuizen of andere middelzwaar tot streng beschermde soorten optreden.

¹ Het Natuurloket is een onafhankelijke informatiemakelaar die gegevens over beschermde soorten toegankelijk maakt. Deze gegevens zijn afkomstig uit de databanken van talloze organisaties, verenigd in de Vereniging Onderzoek Flora en Fauna (VOFF). Het Natuurloket bezit zelf geen gegevens. Het Natuurloket is een initiatief van het Ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit en de organisaties binnen de VOFF (www.natuurloket.nl).

4.5.2. Gebiedsbescherming

Op 1 oktober 2005 is de Natuurbeschermingswet 1989 van kracht geworden. Deze wet bundelt de gebiedsbescherming van nationaal begrensde natuurgebieden. In de Natuurbeschermingswet zijn ook de bepalingen vanuit de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn verwerkt.

NATUURBESCHERMINGS-
WET 1998

Onder de Natuurbeschermingswet zijn drie typen gebieden aangewezen en beschermd: Natura 2000-gebieden, Staats- en Beschermd Natuurmonumenten en Wetlands.

De Ecologische Hoofdstructuur (EHS) is een samenhangend netwerk van bestaande en nog te ontwikkelen belangrijke natuurgebieden in Nederland en vormt de basis voor het natuurbeleid. De EHS is als beleidsdoel opgenomen in de Nota Ruimte en uitgewerkt in het de Structuurvisie Noord-Holland 2040 en de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie (provinciaal ruimtelijk natuurbeleid).

ECOLOGISCHE
HOOFDSTRUCTUUR

Vanuit de Structuurvisie Noord-Holland 2040 en de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie (provinciaal ruimtelijk natuurbeleid) wordt verder specifiek ingezet op de bescherming van Weidevogelleefgebieden.

NATUUR BUITEN DE EHS

Beschermd gebied in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 liggen op geruime afstand van het plangebied. Het meest nabij gelegen beschermd gebied betreft het Natura 2000-gebied Markermeer & IJmeer, dat gelegen is op een afstand van ongeveer één kilometer. Het meest nabij gelegen beschermd gebied in het kader van de Ecologische Hoofdstructuur ligt op een afstand van 750 meter ten zuiden van het plangebied. Het betreft hier de polder Buiten- en Binnen-Uiterdijk. Het open agrarische gebied ten westen van het plangebied is aangewezen als Weidevogelleefgebied.

INVENTARISATIE

Gezien de ligging van beschermd gebied ten opzichte van het plangebied, de huidige terreinomstandigheden van het plangebied en de aard van de ontwikkeling, worden met betrekking tot de voorgenomen ontwikkelingen geen negatieve effecten op beschermd gebied in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 en het provinciaal ruimtelijk natuurbeleid verwacht.

EFFECTEN

Uit de ecologische inventarisatie is naar voren gekomen dat, wanneer er bij de planning en werkzaamheden voldoende rekening wordt gehouden met het broedseizoen van vogels, er geen noodzaak bestaat voor een vooronderzoek in het kader van de Flora- en faunawet. Voorts is naar voren gekomen dat er geen noodzaak bestaat voor een oriëntatiefase in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 dan wel een analyse van natuurwaarden in het kader van het provinciaal ruimtelijk natuurbeleid uit te voeren. Voor deze activiteit is geen vergunning op grond van de Natuurbeschermingswet 1998 nodig. De activiteit is voor wat betreft het provinciaal ruimtelijk natuurbeleid niet in strijd met de Structuurvisie Noord-Holland 2040 en de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie.

CONCLUSIE

4.6 Bodem

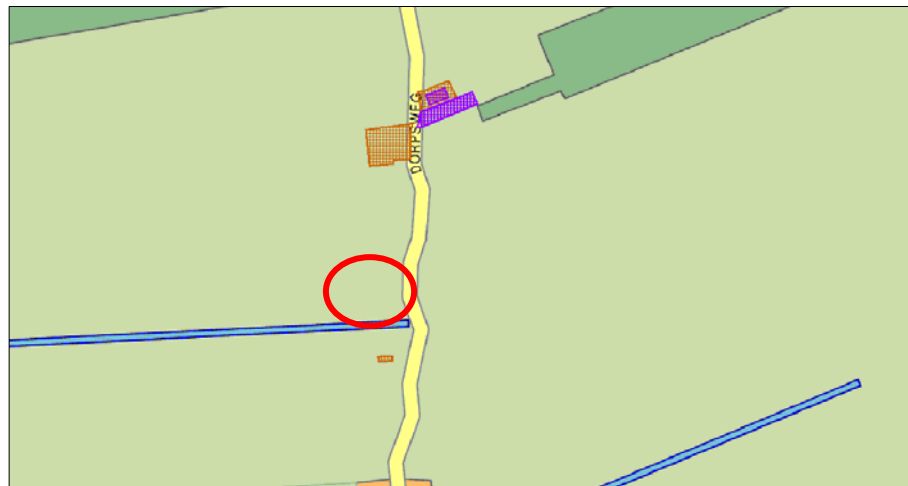
WET- EN REGELGEVING

Op 1 juli 2008 is het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in werking getreden. Hierin is bepaald dat in de toelichting op een bestemmingsplan inzicht verkregen moet worden over de uitvoerbaarheid van het plan. Dit betekent dat er onder andere inzicht verkregen moet worden in de noodzakelijke financiële investering van een (mogelijk noodzakelijke) bodemsanering. Een onderzoek naar de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem is dus feitelijk een onderdeel van de onderzoeksverplichting van B en W en de gemeenteraad bij de voorbereiding van een bestemmingsplan.

Hierbij moet worden opgemerkt dat ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening het bestemmen van gronden met een bodem van onvoldoende milieuhygiënische kwaliteit met een hiervoor gevoelige bestemming moet worden voorkomen.

ONDERZOEK

Op de kaart van Bodemloket geeft de overheid inzicht in maatregelen die de afgelopen jaren getroffen zijn om de bodemkwaliteit in kaart te brengen (bodemonderzoek) of te herstellen (bodemsanering). Ook laat de kaart zien waar vroeger (verdachte) activiteiten hebben plaatsgevonden die mogelijk bodemverontreiniging hebben veroorzaakt en waar mogelijk bodemonderzoek moet worden uitgevoerd. In figuur 6 wordt een fragment van de kaart van het bodemloket weergegeven ter plaatse van perceel Dorpsweg 52a. Ter indicatie is het plangebied hierin met een rode cirkel aangegeven.



Figuur 6. Fragment van de bodemkaart
(Bron: Provincie Noord-Holland)

Op het fragment van de bodemkaart van het bodemloket is te zien dat ten noorden van plangebied, op het perceel Dorpsweg 42, een gebied ligt waarvan nog bodem onderzoek in procedure is. Aan de oostelijke kant van de Dorpsweg, op het perceel Dorpsweg 39, is reeds bodemonderzoek uitgevoerd en verder onderzoek niet noodzakelijk. Verder zijn in het plangebied of in de directe omgeving daarvan geen locaties waar onderzoek is uitgevoerd of in procedure is. Ook

zijn er geen locaties bekend waar in het verleden activiteiten hebben plaatsgevonden die van negatieve invloed zouden kunnen zijn op de bodem.

De uitvoerbaarheid van het voorliggende bestemmingsplan wordt niet door onvoldoende milieuhygiënische kwaliteit van de bodem belemmerd.

CONCLUSIE

4.7 Hinder

4.8.1 Hinder van bedrijven

Op grond van de Wet Milieubeheer zijn bedrijven en instellingen verplicht te voldoen aan de eisen van een AMvB, dan wel een milieuvergunning te hebben voor de exploitatie van het bedrijf, waarbij rekening gehouden dient te worden met de omliggende woonbebouwing. Door middel van de milieuwet- en regelgeving wordt (milieu)hinder in woongebieden zo veel mogelijk voorkomen.

WET- EN REGELGEVING

Uit de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' (2009) van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) wordt de richtafstandenlijst voor milieubelastende activiteiten gehanteerd, zowel voor bedrijven als maatschappelijke instellingen als scholen en sportvoorzieningen. Per bedrijfstype zijn voor elk van de aspecten geur, stof, geluid en gevaar de minimale afstanden aangegeven die in de meeste gevallen kunnen worden aangehouden tussen een bedrijf en woningen om hinder en schade aan mensen binnen aanvaardbare normen te houden. De grootste afstand is bepalend. De genoemde maten zijn richtinggevend, maar met een goede motivering kan en mag hiervan worden afgeweken. Er dient te worden aangetoond dat het plan buiten de invloedssfeer van bedrijvigheid in de nabije omgeving valt. Tevens dient te worden aangetoond dat het plan geen belemmering vormt voor de nabijgelegen functies.

Ten noorden van perceel Dorpsweg 52a is een agrarisch bedrijf gevestigd. Het gaat om een tuinbouwbedrijf met kassen op Dorpsweg 49. De afstand tussen het plangebied en het agrarische bedrijf bedraagt circa 30 meter. Een tuinbouwbedrijf valt volgens de VNG-brochure bedrijven en milieuzonering binnen milieucategorie 2 en heeft een richtafstand van 30 meter. Met het oog hierop kan de afstand van het plangebied tot het agrarisch bedrijf aanvaardbaar worden geacht. Verder zijn er geen bedrijven in de buurt van Dorpsweg 52a gevestigd.

ONDERZOEK

Uitvoering van voorliggend bestemmingsplan wordt niet belemmerd door onaanvaardbare hinder van bedrijven.

CONCLUSIE

4.8.2 Wegverkeershinder

In 1979 is de Wet geluidhinder (Wgh) in werking getreden. De Wgh is er op gericht om de geluidhinder vanwege onder andere wegverkeerslawaaï te voorkomen en te beperken. Deze wet is op 1 januari

WET- EN REGELGEVING

2007 voor het laatst gewijzigd. In de Wgh is in artikel 74 bepaald dat bij elke weg in beginsel een (geluids)zone aanwezig is. Dit met uitzondering van:

- wegen binnen een als woonerf aangeduid gebied;
- wegen waarop een snelheid van ten hoogste 30 km per uur is toegestaan.

In de Wgh is bepaald dat de ten hoogste toegestane geluidsbelasting vanwege het wegverkeerslawaaï op een gevel van een woning binnen een geluidszone 48 dB is. Op grond van de Wgh kan het college van burgemeester en wethouders (B en W) voor woningen binnen stedelijk gebied een hogere waarde voor de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting vaststellen. De ten hoogste toegestane hogere waarde is 63 dB.

ONDERZOEK

Op de Dorpsweg, ter hoogte van het plangebied, is een snelheid van ten hoogste 50 km per uur toegestaan. Bij deze weg is op grond van de Wgh een geluidszone van 200 meter aanwezig is. Het plangebied ligt in deze geluidszone. Dit betekent dat een akoestisch onderzoek naar de geluidsbelasting op de naar de weg gekeerde gevel van de woning noodzakelijk is. Om inzicht te krijgen in de verwachte geluidsbelasting vanwege wegverkeerslawaaï op de naar de Dorpsweg gekeerde gevel van de woning is in maart 2011 door BügelHajema Adviseurs een akoestisch onderzoek uitgevoerd. De resultaten van het onderzoek zijn in de bijlage bij deze toelichting opgenomen. Voor het akoestisch onderzoek is gebruik gemaakt van de verkeerstellingen die in 2006 op de Dorpsweg zijn uitgevoerd. Uit de resultaten van de verkeerstellingen blijkt dat er op de Dorpsweg sprake is van een gemiddelde verkeersdruk van 1.232 motorvoertuigen per dag.

De verdeling van licht, midden-, zwaarverkeer en overig verkeer is in tabel 1 weergegeven.

Tabel 1. Verdeling van het verkeer over de dag

	verkeer (afgerond)			
	<i>licht</i>	<i>midden</i>	<i>zwaar</i>	<i>overig</i>
dagperiode (07:00-19:00 uur)	91,5%	7,9%	0,6%	0%
avondperiode (19:00-23:00 uur)	93,9%	6,1%	0%	0%
nachtperiode (23:00-07:00 uur)	92,7%	0%	0%	0%

De andere uitgangspunten van het akoestisch onderzoek zijn:

- De verdeling van het verkeer over de dagperiode is 6,8.
- De verdeling van het verkeer over de avondperiode is 3,4.
- De verdeling van het verkeer over de nachtperiode is 0,7.
- Het prognosejaar is 2021.
- De afstand van de naar de Dorpsweg gekeerde gevel van de woning (waarneempunt) en het midden van de weg is 11 m.
- De hoogte van het waarneempunt is 4,5 m.
- De hoogte van de weg is 0 m.
- De wegverharding is dichtasfaltbeton.
- De rijstrookbreedte is 2,5 m.

Uit de resultaten van het akoestisch onderzoek blijkt dat de te verwachten geluidsbelasting op de naar de Dorpsweg gekeerde gevel van de te bouwen stolp 52 dB is. Dit is een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Het is geen overschrijding van de ten hoogste toegestane hogere waarde van 63 dB. Door B en W kan in beginsel een hogere waarde worden vastgesteld.

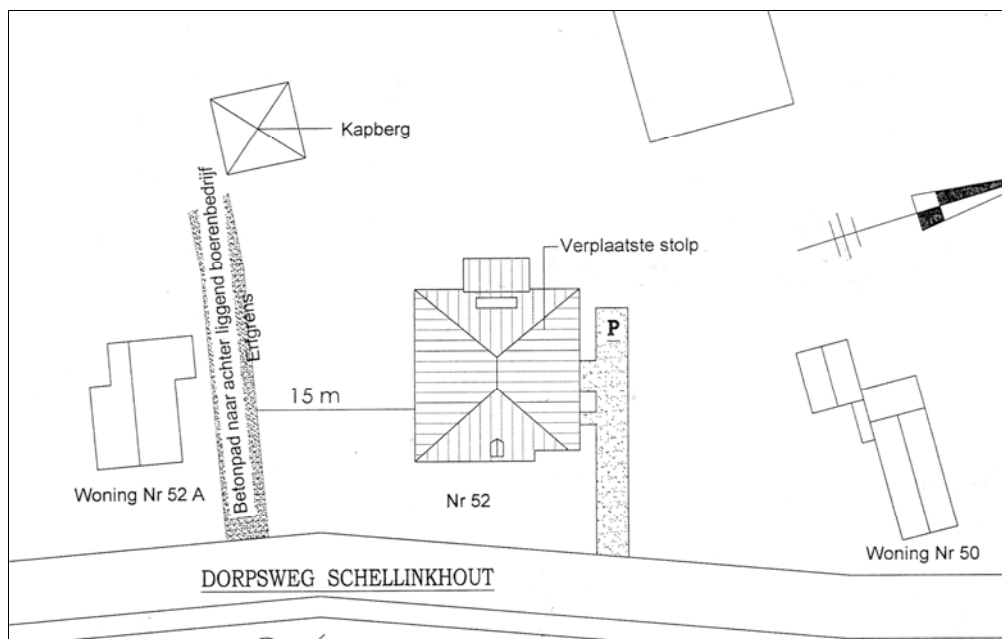
De uitvoerbaarheid van het voorliggende bestemmingsplan wordt, na de vaststelling van een hogere waarde door B en W, niet door geluidshinder vanwege wegverkeerslawaaï belemmerd. Op grond van de Wgh moet een ontwerp van het besluit tot de vaststellen van een hogere waarde op hetzelfde moment als het ontwerp van het bestemmingsplan voor een periode van 6 weken ter inzage liggen.

CONCLUSIE

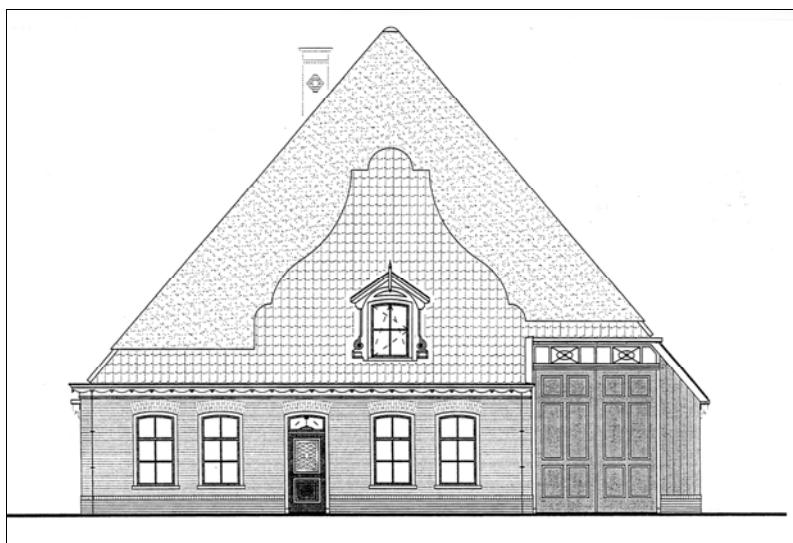
5. Planbeschrijving

In het plangebied wordt een vervallen bedrijfsgebouw (veestalling), in de vorm van een stolp, gesloopt en in originele staat teruggebouwd. De herbouw zal plaatsvinden 12 meter ten noorden van het bestaande gebouw. De nieuwe stolp biedt plaats aan één woning. Deze zal als niet-zelfstandige bedrijfswoning worden gebruikt door de oudere generatie van de familie die het boerenbedrijf runt. De voorgevel van de te bouwen stolp is gericht op de Dorpsweg..

In de figuren 7 en 8 wordt achtereenvolgens een situatieschets en de voorgevel van de nieuwe stolp weergegeven.



Figuur 7. De situering van de te bouwen woning aan de Dorpsweg 52a



Figuur 8. Impressie van de voorzijde van de te bouwen stolp

6 Ruimtelijke Kwaliteit

Op grond van de Provinciale ruimtelijke verordening Noord-Holland moet een ruimtelijke kwaliteitsparagraaf worden opgesteld. Bij het opstellen van deze paragraaf is gebruik gemaakt van het Leidraad Landschap en Cultuurhistorie van de provincie Noord-Holland, de Welstandsnota Venhuizen en de Structuurvisie Landschap.

6.1 Ontstaansgeschiedenis

Het plangebied ligt in het dorpje Schellinkhout in de gemeente Drechterland. Het landschap in de omgeving van Schellinkhout is gevormd in een lange periode van ontwikkeling en begint in het Pleistoceen. De oceanen waren koude woestijnen en het water was bevroren in een pakket dat zich uitstreckte van Scandinavië tot aan Noord-Amerika. Door de druk van het ijs in Scandinavië, lag dit deel een stuk lager en lag Nederland een stuk hoger.

Ongeveer 12.000 jaar geleden brak het Holoceen aan. De grote ijspakketten begonnen met smelten, Nederland begon te dalen en de zeespiegel steeg. Door de werking van de zee werden ondertussen strandwallen gecreëerd op de huidige kuststrook. Achter deze strandwallen ontstond hoogveen. Door de strandwallen was de invloed van de Noordzee op het veengebied een stuk minder. Toch was er regelmatig een doorbraak van de Noordzee.

De vorming van de kop van Noord-Holland begon feitelijk met het sluiten van de kustlijn. Achter de duinenrij lag een zandig binnenduingebied en in de luwte van de gesloten kustlijn slibden kleiplaten op. Deze kleiplaten werden door geulen doorsneden. Nog lange tijd brak de zee door de duinenrij en deed de invloed van de zee zich in het achterliggend gebied gelden. Naarmate de platen hoger opslibden werden ze meer geschikt voor bewoning. De achter de strandwallen gelegen lagere gebieden werden door de sluiting van de kustlijn steeds natter, waardoor er veen ontstond. Om de veengebieden geschikt te maken voor landbouw en bewoning moesten deze gebieden worden ontwaterd.

De ontginning en ontwatering van het veen leidden tot inklinking en verrotting van het veen, waardoor het maaiveld daalde en de grondwaterstand ten opzichte van het maaiveld hoger kwam te liggen. Toen men het water niet langer voldoende kon afvoeren, verplaatste men veelal het akkerland in het verlengde van het bestaande gebied. De eerdere akker werd in dat geval veelal gebruikt als weiland. Op deze wijze werd in de loop der tijd steeds een stukje nieuw land in het verlengde van het al gebruikte land ontgonnen, waardoor langwerpig gestroken ontstonden.

Westfriese Omringdijk

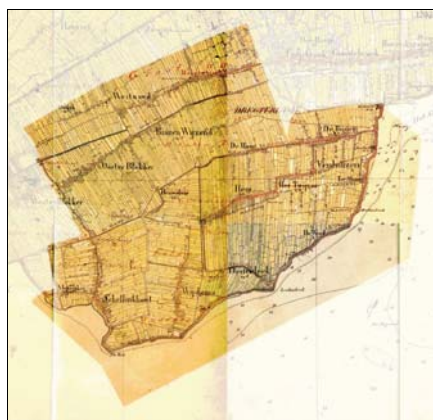
Vanwege de toenemende wateroverlast werden in de 12e en 13e eeuw de lintdorpen verplaatst naar wat toen de hoogste delen van het landschap waren. De oude bewoningslinten werden verlaten. In de 13e eeuw werden de afzonderlijke bedijkte gebieden met elkaar verbonden en zo ontstond de Westfriese Omringdijk. In de periode daarna worden verschillende meren drooggelegd en ontstaan polders.



Figuur 9. Kaart Westfriese Omringdijk

Vrijwel al het veen dat West-Friesland bedekte, is nu door ontginning danwel erosie verdwenen, waardoor uiteindelijk het kleipolderlandschap is ontstaan. De langgerekte structuur van de strokenverkaveling, die kenmerkend is voor deze ontginningen, is op veel plaatsen nog herkenbaar.

Rond 1850 is in de gemeente Drechterland sprake van een gaaf kleipolderlandschap. De opstreckende verkaveling met zeer fijnmazige, smalle en diepe, kavels is onaangetast. In polder het Grootslag en Polder de Drieban is de verkaveling noord-zuid gericht. In Polder Schellinkhout is de verkaveling oost-west gericht.



Figuur 10.
Gemeente Drechterland
omstreeks 1850



Gemeente Drechterland
omstreeks 1900

De bewoning van het gebied vindt alleen plaats in lineaire nederzettingen, die zijn ontstaan langs de in het gebied gelegen stroomruggen en kaden. Schellinkhout en Wijdenes zijn op noord-zuid lopende hoger gelegen gronden ontstaan. De overige dorpen, waaronder Hoogkarspel en Westwoud zijn oost-west gesitueerd.



Figuur 11.
Gemeente Drechterland
omstreeks 1950



Gemeente Drechterland
omstreeks 2004

Na 1950 beginnen er grotere veranderingen plaats te vinden in het landschap. De veranderingen bestaan uit ruilverkavelingen, woonuitbreidingen en de aanleg van nieuwe wegen. De eerste planmatige woonuitbreidingen ontstaan haaks op de linten. In deze periode is ook de invloed van de toename van het verkeer in het landschap zichtbaar. Op perceelsniveau worden op diverse plaatsen de oorspronkelijke smalle, diepe kavels samengevoegd tot grotere kavels.

6.2 Ordeningsprincipes in het landschap

Het landschap van de gemeente Drechterland kent in grote mate open gebieden. De openheid wordt slechts doorbroken door de bebouwingslinten, wegbeplantingen en de landbouw. Vanuit de linten kan op onbebouwde plekken de openheid van het landschap worden ervaren. De linten zijn dominante elementen in het landschap, niet alleen qua bebouwing en verkavelingspatroon, maar ook omdat zij geënt zijn op de oorspronkelijke wegenstructuur.

Schellinkhout ligt in de gelijknamige polder Schellinkhout. Ten zuiden van de plaats Schellinkhout ligt de Westfriese Omringdijk. De Westfriese Omringdijk is een belangrijk element in West-Friesland. In de gemeente Drechterland is deze dijk de grens tussen land en het Markermeer. De dijk is zeer markant en zowel cultuurhistorisch als landschappelijk van grote waarde. Dit is de reden geweest waarom deze dijk is aangewezen als provinciaal monument. Kenmerkend zijn het kronkelige verloop, het steile grastalud, het water aan de dijkvoet in de vorm van een sloot met op sommige plaatsen kleine watertjes

(kleiputten). Het feit dat een zone aan de dijkvoet overwegend open is ondersteunt de ervaarbaarheid van de dijken.

Het plangebied ligt in het lint van Schellinkhout ten westen van de Dorpsweg. Het lint is noord-zuid gericht, met daarop loodrecht de verkavelingsrichting. Ten westen van het lint, langs het water van het Markermeer, wijkt de verkavelingsrichting af in noord-zuid richting. Dit gebied ligt buiten de Westfriese Omringdijk.



Figuur 12. Analyse omgeving plangebied

Kenmerkend voor de omgeving van het plangebied aan de Dorpsweg is de openheid en de opstreckende verkaveling. De beplanting die in het gebied is, bestaat voornamelijk uit beplanting rond kavels en erven. Boerenerven hebben vaak beplanting op de zijdelingse perceelsgrens. Sommige woningen hebben een groene kraag van beplanting aan de achterkant en/of een grote solitaire boom aan de voorkant. Kavels in het open gebied worden van elkaar gescheiden door sloten.

6.3 Bebouwingskarakteristiek

De bebouwing in de gemeente Drechterland tussen de grote dorpen is geconcentreerd in linten. De cultuurhistorische linten worden gekenmerkt door een licht kronkelig verloop en een beperkte wegbreedte met de voorgevels van bebouwing vaak dicht op de weg.

Langs de cultuurhistorische linten staan woonhuizen en (voormalige) boerderijen in de vorm van karakteristieke stolpen. Soms staat achter

de woning/stolp bedrijfsbebouwing. De huizen hebben in het algemeen één bouwlaag met kap en een enkele keer twee bouwlagen.

De bedrijfsbebouwing in het landelijke gebied varieert van loodsen en stallen bij verschillende typen agrarische bedrijven tot bedrijfsbebouwing op de bedrijfsterreinen. Bij de agrarische bedrijven zijn veelal loodsen aanwezig gedekt met een flauwe kap. De situering van de loodsen is meestal achter de lintbebouwing. De nokrichting van de bebouwing is overwegend loodrecht en in sommige gevallen parallel aan de weg.

In de omgeving van het plangebied aan de Dorpsweg is een grote variatie qua bebouwing. Zowel woningen, stolpen en (agrarische) bedrijfsbebouwing komen in het lint voor. De woningen hebben een sterk individueel karakter. De afstand tussen de bebouwing en de Dorpsweg varieert. In het lint staan nog een aantal karakteristieke stolpen. Het materiaal- en kleurgebruik is overwegend traditioneel en terughoudend.

Het plangebied zelf ligt ten westen van de Dorpsstraat en bestaat uit een agrarisch bedrijfsgebouw in de vorm van een stolp. Tegenwoordig is deze stolp in zeer slechte staat van onderhoud. Aan beide zijden van de stolp staan woningen en aan de achterzijde staan een aantal agrarische bedrijfsgebouwen.

6.4 Inpassing in de ruimere omgeving

Bijzonder aan de omgeving van het plangebied zijn de openheid met de daarbij horende doorzichten. Daarnaast is de opstreckende verkaveling een belangrijk kenmerk voor het gebied. Bij uitbreidingen in het lint zal rekening moeten worden gehouden met deze bestaande verkavelingsstructuur en de doorzichten naar het landschap.

De Westfriese Omringdijk en het Markermeer liggen op een zodanige afstand, dat de uitbreiding op het betreffende perceel hier geen invloed op zal hebben.

6.5 Bestaande kwaliteiten en nieuwe ontwikkelingen

Dit gebied kent een aantal landschappelijke kwaliteiten. Aantasting van deze kwaliteiten door ontwikkelingen is niet gewenst. De bestaande kwaliteiten van het plangebied en de directe omgeving zijn de lintstructuur, de verkavelingstructuur en het open landschap. Ontwikkelingen zullen rekening moeten houden en bij voorkeur een bijdrage leveren aan de ruimtelijke kwaliteit van het landschap. De ontwikkeling van de stolp heeft geen invloed op de bestaande kwaliteiten van het landschap.

6.6 Ruimtelijk beleid

Welstandsnota Venhuizen

In de vigerende welstandsnota Venhuizen, opgesteld door de voormalige gemeente Venhuizen, is het plangebied aangeduid als gebiedstype A1, Schellinkhout. Dit betekent dat er welstandscriteria zijn opgesteld voor dit gebied waaraan het bouwplan getoetst kan worden.

Het welstandsbeleid is gericht op behouden en versterken van de aanwezige karakteristiek in de lintbebouwing. Voor de vernieuwing in het lint gelden de volgende algemene welstandscriteria en gebiedsgerichte criteria:

- De woongebouwen zijn georiënteerd op de weg.
- In principe is sprake van wisselende afstanden van de gebouwen tot de weg.
- Waar aanwezig wordt de bermsloot gehandhaafd.
- Het kenmerkende silhouet van beeldbepalende gebouwen wordt gehandhaafd.
- De aanwezige 'transparantie' in de lintbebouwing wordt gerespecteerd.
- Alle hoofdgebouwen worden van een kap voorzien; bijgebouwen worden bij voorkeur met een kap afgedekt.
- De bebouwing is qua typologie afgestemd op de gebiedseigen landelijke, traditionele karakteristiek; verdere 'verwatering' van de huidige karakteristiek dient voorkomen te worden.
- Bij nieuw- en verbouw wordt aandacht besteed aan een zorgvuldige, traditionele detaillering, overeenkomstig de aanwezige karakteristiek.
- In principe zijn de materialen van woningen en overige hoofdgebouwen: metselwerk van baksteen in aardse tinten en daken met gebakken pannen of met riet gedekt; gevels kunnen gedeeltelijk of geheel in hout worden opgetrokken/bekleed en dekend afgewerkt in een - in relatie met de omgeving - niet te opvallende kleurstelling.
- Voor niet aan de weg gelegen bedrijfsgebouwen kan een meer utilitaire materialisering gekozen worden in gedekte kleuren.
- Afwijkende materialisering en kleurstelling kunnen slechts na overleg met de gemeente en de welstandscommissie worden toegestaan, waarbij vooral plaatselijke omstandigheden doorslaggevend zullen zijn.
- Ongewenste materiaaltoepassingen zijn: volkern/kunststof platen in grote vlakken, kunstriet, betonpannen, shingles, stalen dakpanplaten en sterk glimmende geglazuurde dakpannen.

Structuurvisie Landschap Gemeente Drechterland

De Structuurvisie Landschap Gemeente Drechterland biedt op hoofdlijnen de beleidskaders ten aanzien van het landschap en geeft kaders voor ruimtelijke ontwikkelingen in de gemeente Drechterland. Uitgangspunt voor deze structuurvisie landschap is de toekomstvisie Drechterlandschap vastgesteld op 28 november 2008. De Structuur-

visie Landschap vormt de basis voor de uitwerking in bestemmingsplannen en is tevens gemeentelijk beeldkwaliteitsplan in de zin van de provinciale verordening Noord Holland.

Vanuit de visie die gevormd is zijn uitgangspunten voor verschillende deelgebieden geformuleerd en zijn veranderingen in het landelijk gebied uitgewerkt. Het plangebied valt in het deelgebied behouden en versterken. De kwaliteiten in dit gebied zitten vooral in de oude dorpslinten met de daarmee samenhangende en nog herkenbare verkavelingsstructuur en openheid.

De belangrijkste uitgangspunten die van toepassing zijn op het plangebied zijn:

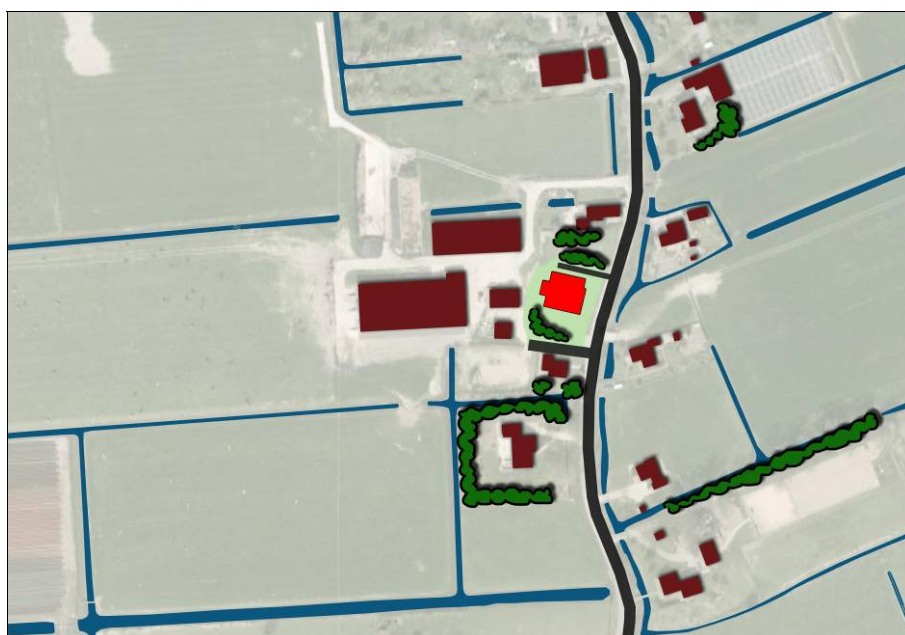
- Open gebieden openheid beschermen. Tevens structurele doorzichten in linten behouden.
- Behoud bebouwingpatroon met wisselende rooilijnen en een afwisseling van overwegend vrijstaande bebouwing in één bouwlaag met (zadel)dak afgewisseld met stolpen.
- Behoud nokrichting die overwegend loodrecht op de ontsluiting staat.
- Behoud monumentale stolpen en bakens in het landschap.
- Bij eventuele invulplekken aansluiten bij karakteristiek, ruimte rond stolpen en bakens respecteren, structurele doorzichten naar achterliggend gebied respecteren.

6.7 Schetsplan

In de huidige situatie bestaat het plangebied uit een vervallen stolp welke dienst doet als agrarisch bedrijfsgebouw. De stolp zal worden gesloopt en terug worden gebouwd in originele staat. De nieuwe stolp zal dan als een niet-zelfstandige bedrijfswoning dienen. Het plan dient te voldoen aan de uitgangspunten van de Welstandsnota Venhuizen en de Structuurvisie Landschap Gemeente Drechterland.



Figuur 13. Huidige situatie Dorpsweg 52A



Figuur 14. Nieuwe situatie Dorpsweg 52A

De inrichting van het erf veranderd ten opzichte van de huidige situatie doordat de huidige stolp wordt gesloopt en de nieuwe stolp op een andere plaats gebouwd wordt. De nieuwe stolp komt ten opzichte van de huidige bebouwing iets noordelijker te staan. Zo wordt de afstand tussen de naastgelegen woning aan de zuidzijde iets vergroot. De nieuwe stolp komt in dezelfde richting als de huidige bebouwing te staan, en is daarmee op de weg georiënteerd.

De bebouwing wordt qua typologie afgestemd op de gebiedseigen, landelijke en traditionele karakteristiek. De nieuwe bebouwing wordt voorzien van een kap en daarnaast zal er aandacht moeten worden besteed aan een zorgvuldige traditionele detaillering. De materialisatie en kleurstellingen moeten worden afgestemd op de Welstandsnota Venhuizen en is overwegend ingetogen en niet te opvallend.

In de huidige situatie is op en rondom het erf weinig erfbeplanting aanwezig. In dit gebied is het belangrijk dat de karakteristieke open doorzichten in het lint behouden blijven. Door de ligging tussen twee woningen en agrarische bedrijfsgebouwen en het gegeven dat er in de huidige situatie weinig beplanting rondom de stolp is, zal er in de nieuwe situatie niet veel beplanting worden toegepast. In de omgeving staan enkele solitaire bomen op de erven. Op het erf van de nieuwe stolp kunnen enkele solitaire bomen worden geplant, zodat de scheiding tussen de omliggende bebouwing duidelijk is.

7. Juridische toelichting

7.1 Algemeen

Het voorliggende bestemmingsplan is opgesteld op grond van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Dit betekent dat het analoge bestemmingsplan ook digitaal beschikbaar is.

Het bestemmingsplan is opgesteld overeenkomstig de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 (SVBP2008). Naar verwachting zal de SVBP2008 op 1 januari 2010 in werking treden.

Op grond van artikel 3.1.3 en artikel 3.1.6 van het Bro bestaat een bestemmingsplan uit:

1. bestemmingen die bij of krachtens de Wro kunnen worden voorgeschreven;
2. regels die bij of krachtens de Wro kunnen worden voorgeschreven;
3. een beschrijving van de bestemmingen, waarbij per bestemming het doel of de doeleinden worden aangegeven;
4. wanneer nodig uitwerkings-, wijzigings- en ontheffingsregels.

INHOUD VAN HET
BESTEMMINGSPLAN

Daarbij gaat een bestemmingsplan samen met een toelichting. Hierin is een verantwoording van de in het bestemmingsplan gemaakte keuze van bestemmingen opgenomen, de resultaten van de voor het bestemmingsplan uitgevoerde onderzoeken, de resultaten van het overleg op grond van artikel 3.1.1 van het Bro, de resultaten van de inspraak en de inzichten in de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan opgenomen.

In het bestemmingsplan zijn de voorzieningen die wel of niet in directe verhouding staan tot de bestemming, zoals bermen, centrale installaties ten behoeve van de energievoorziening, geluidwerende voorzieningen, ondergrondse leidingen en voorzieningen ten behoeve van het waterbeheer zoals duikers, watergangen en dergelijke in de bestemming begrepen, zonder dat dit in het bijzonder is aangegeven.

AANVULLENDE
VOORZIENINGEN

7.2 Bestemmingsplanprocedure

In de Wro en het Bro zijn regelingen opgenomen voor de bestemmingsplanprocedure. In deze procedure zijn de volgende fases onderscheiden.

Vorbereidingsprocedure

Voor het opstellen van een voorontwerp-bestemmingsplan wordt door de gemeente een onderzoek uitgevoerd naar de bestaande situatie,

de ruimtelijke ontwikkelingen en naar mogelijke en wenselijke ontwikkelingen in de gemeente. De gemeente stelt het voorontwerp-bestemmingsplan voor het overleg op grond van artikel 3.1.1 van het Bro beschikbaar aan de betreffende besturen en diensten. In de toelichting van het bestemmingsplan wordt de reactie van de gemeente op de op- en aanmerkingen uit overleg- en inspraakreacties opgenomen.

Vaststellingsprocedure

Na een aankondiging in de Staatscourant, één of meer plaatselijke dag-, nieuws- of huis-aan-huisbladen en op de gemeentelijke internetpagina wordt het ontwerp-bestemmingsplan voor een periode van zes weken ter inzage gelegd. Tijdens deze periode kan een ieder zienswijzen indienen. Hierna stelt de gemeenteraad binnen twaalf weken na de periode van terinzagelegging het bestemmingsplan vast. Wanneer noodzakelijk kan de gemeenteraad het bestemmingsplan gewijzigd vaststellen.

Beroepsprocedure

Het vaststellingsbesluit waarin het bestemmingsplan is vastgesteld wordt door de gemeenteraad bekend gemaakt. Het vastgestelde bestemmingsplan wordt ter inzage gelegd. Wanneer door de VROM-inspectie of Gedeputeerde Staten een zienswijze is ingediend die niet volledig is overgenomen of wanneer het bestemmingsplan door de gemeenteraad gewijzigd is vastgesteld, moet het vaststellingsbesluit binnen zes weken na het besluit bekend worden gemaakt en moet het vastgestelde bestemmingsplan ter inzage worden gelegd. Binnen zes weken na het bekend maken van het vaststellingsbesluit kan er beroep worden ingesteld bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Wanneer het bestemmingsplan ongewijzigd is vastgesteld en de mogelijke zienswijze van de VROM-inspectie of Gedeputeerde Staten volledig is overgenomen wordt het vaststellingsbesluit door de gemeenteraad binnen twee weken na het besluit bekend gemaakt. Ook het vastgestelde bestemmingsplan wordt binnen deze periode ter inzage gelegd.

7.3 Bestemmingen

De gronden binnen het plangebied zijn bestemd als 'Agrarisch' en 'Agrarisch bedrijf'. Gronden met de bestemming 'Agrarisch' zijn bestemd voor de uitoefening van reële en agrarische bedrijven. Binnen deze bestemming mogen alleen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van anderhalve meter. Gronden met de bestemming 'Agrarisch bedrijf' zijn bedoeld voor de uitoefening van agrarische bedrijven.

Binnen deze bestemming mogen de bedrijfsgebouwen, waaronder bedrijfswoningen, worden gebouwd. Ter plaatse van de aanduiding “specifieke vorm van agrarisch – afhankelijke woning” mag uitsluitend een afhankelijke woning worden gerealiseerd.

8. Uitvoerbaarheid

8.1 Economische uitvoerbaarheid

Het voorliggende bestemmingsplan is opgesteld naar aanleiding van een verzoek van de initiatiefnemer. De uit het plan voortkomende kosten zullen door de initiatiefnemer worden gedragen. Met de initiatiefnemer zal een planschadeovereenkomst en een exploitatieovereenkomst worden afgesloten.

Op basis van deze overwegingen mag het voorliggende bestemmingsplan economisch uitvoerbaar worden geacht. De uitvoerbaarheid van het voorliggende bestemmingsplan zal niet door onvoldoende economische uitvoerbaarheid worden belemmerd.

8.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In april 2011 is het voorontwerp van het voorliggende bestemmingsplan voor het overleg op grond van artikel 3.1.1 Bro verstuurd naar:

- VROM-Inspectie, overlegreactie ontvangen op 4 mei 2011;
- Provincie Noord-Holland; telefonische overlegreactie op 9 juni 2011;
- Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier, overlegreactie ontvangen op 9 mei 2011.

VROM-Inspectie

De VROM-Inspectie geeft in haar reactie aan dat het plan voor de betrokken rijksdiensten geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen.

Reactie gemeente

De gemeente neemt de vooroverlegreactie van de VROM-inspectie voor kennisgeving aan.

Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK)

Het HHNK geeft in haar reactie aan dat gezien de geringe toename aan verharding geen significante verandering optreedt in de afwateringssituatie van het hemelwater richting het oppervlaktewater. Er hoeft daarom geen rekening te worden gehouden met het uitvoeren van compenserende maatregelen.

Wanneer alsnog blijkt dat de verhardingstoename meer bedraagt dan 800m², dan verzoekt het HHNK om in overleg met het HHNK de benodigde compenserende maatregelen te bepalen.

Daarnaast merkt het HHNK op dat indien er een vermoeden is dat het afstromende hemelwater verontreinigingen (kan) bevat(ten) of indien het hemelwater geloosd wordt op kwetsbaar water als Ecologische Hoofd Structuur (EHS) of zwemwater, de gemeente in overleg met het HHNK naar een oplossing zoekt.

Reactie gemeente

De gemeente neemt de vooroverlegreactie van het HHNK voor kennisgeving aan en zal indien één van de genoemde gevallen zich voordoet in overleg treden met het HHNK.

Provincie Noord-Holland

Van de provincie Noord-Holland is op 9 juni 2011 een telefonische overlegreactie ontvangen. De provincie heeft een aantal opmerkingen bij het voorontwerpbestemmingsplan. Deze worden hierna behandeld.

Opmerking 1

De provincie merkt op dat in paragraaf 3.2.3 van de planbeschrijving staat vermeld dat het mogelijk is om twee woningen te realiseren. Dit is niet overeenkomstig de aanvraag. De betreffende bepaling dient niet in het ontwerp te worden opgenomen.

Reactie 1

In paragraaf 3.2.3 wordt verwoord wat de mogelijkheden tot herbouw van een woning zijn op grond van het gemeentelijk beleid. Hiermee is niet bedoeld dat ook het planvoornemen is om twee woningen te realiseren. Naar aanleiding van de reactie van de provincie is paragraaf 3.2.3 aangepast en verduidelijkt.

Opmerking 2

De provincie merkt op dat in hoofdstuk 5 “planbeschrijving” staat vermeld dat in de stolp twee woningen worden gerealiseerd. Deze bepaling dient te worden verwijderd.

Reactie 2

Naar aanleiding van de opmerking van de provincie is hoofdstuk 5 aangepast.

Opmerking 3

De provincie merkt op dat in Artikel 4.2.1 sub A van de voorschriften van het bestemmingsplan niet is geformuleerd overeenkomstig hetgeen is beschreven in de planbeschrijving met betrekking tot het provinciaal beleid. Deze formulering dient gewijzigd opgenomen te worden in het ontwerp van het bestemmingsplan.

Reactie 3

Naar aanleiding van de opmerking van de provincie is artikel 4.2.1 sub A gewijzigd. In het artikel is opgenomen dat er 2 bedrijfswoningen zijn toegestaan. Voor de derde niet-zelfstandige woning is een aanduiding op de plankaart opgenomen.