

Engewormer 32, Wormer

Ruimtelijke onderbouwing

gemeente Wormerland
projectnummer 1219

datum 24 februari 2022

Inhoudsopgave

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Ligging besluitgebied	3
1.3	Geldend bestemmingsplan	3
1.4	Toekomstig bestemmingsplan	4
1.5	Leeswijzer	5
2	Planbeschrijving	6
2.1	Bestaande situatie	6
2.2	Gewenste nieuwe situatie	7
3	Beleid	8
3.1	Inleiding	8
3.2	Rijksbeleid	8
3.2.1	Ladder voor duurzame verstedelijking	8
3.3	Provinciaal en regionaal beleid	8
3.3.1	Omgevingsvisie Noord-Holland 2050 en Omgevingsverordening NH2020	8
3.4	Gemeentelijk beleid	11
3.4.1	Structuurvisie Wormerland 2025	11
3.5	Conclusie beleidskader	11
4	Milieu- en omgevingsaspecten	12
4.1	Water	12
4.2	Bodemkwaliteit	12
4.3	Archeologie	12
4.4	Cultuurhistorie	13
4.5	Natuur	13
4.6	Bedrijven en milieuzonering	14
4.7	Verkeer en parkeren	15
4.8	Geluid wegverkeer	15
4.9	Luchtkwaliteit	16
4.10	Externe veiligheid	16
4.11	Besluit m.e.r.	17
4.12	Conclusie milieu- en omgevingsaspecten	17
5	Financiële uitvoerbaarheid	18

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Het voornemen bestaat om de verouderde stolpwoning aan de Engewormer 32 te Wormer te verbouwen of herbouwen en daarbij te splitsen in twee wooneenheden. Gelet op de agrarische bedrijfsactiviteiten ter plaatse zal na splitsing sprake zijn van een bedrijfswoning en een plattelandswoning. Het toevoegen van een plattelandswoning in de stolp is in strijd met het geldende bestemmingsplan.

De Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) voorziet in de mogelijkheid tot afwijken van het bestemmingsplan, door middel van een omgevingsvergunning. Voorwaarde is dat een goede ruimtelijke onderbouwing aan de omgevingsvergunningaanvraag ten grondslag ligt. Voorliggend rapport vormt deze ruimtelijke onderbouwing.

1.2 Ligging besluitgebied

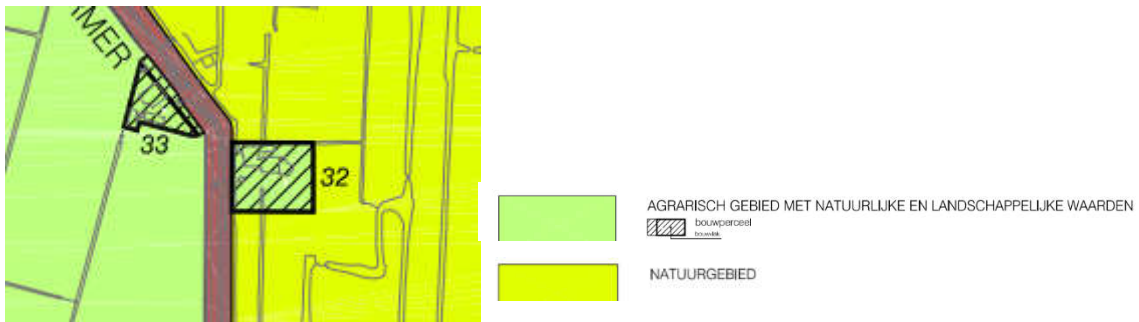
Het besluitgebied betreft de bestaande stolp op het kadastraal perceel Wormer G2012, in het buitengebied ten oosten van de kern van Wormer. De locatie ligt binnen het Bijzonder Provinciaal Landschap Wormer en Jisperveld.



Afbeelding 1.1: Topografische kaart met ligging besluitgebied

1.3 Geldend bestemmingsplan

Voor de locatie geldt het bestemmingsplan 'Landelijk gebied Wormerland' (vastgesteld op 3 juli 2007). Voor de gronden van de locatie geldt de bestemming 'Agrarisch gebied met natuurlijke en landschapswaarden' met de aanduidingen 'bouwperceel' en 'bouwvlak'.



Afbeelding 1.2: Uitsnede geldend bestemmingsplan Landelijk gebied Wormerland (2007)

De gronden met de bestemming Agrarisch gebied met natuurlijke en landschapswaarden zijn primair bestemd voor de uitoefening van een grondgebonden agrarisch veehouderijbedrijf met bedrijfswoning en het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de landschappelijke en cultuurhistorische waarden.

Op de bij het bestemmingsplan behorende stolpenkaart is voor de locatie de aanduiding 'stolp' opgenomen. In de regels is bepaald dat bij verbouw en/of nieuwbouw de hoofdvorm van het hoofdgebouw bepaald door goothoogte en bouwhoogte, dakvorm, oppervlakte alsmede de verhouding tussen lengte- en breedtematen en gevelindeling niet gewijzigd mag worden. Hier kan van worden afgeweken indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de hoofdvorm van het hoofdgebouw.

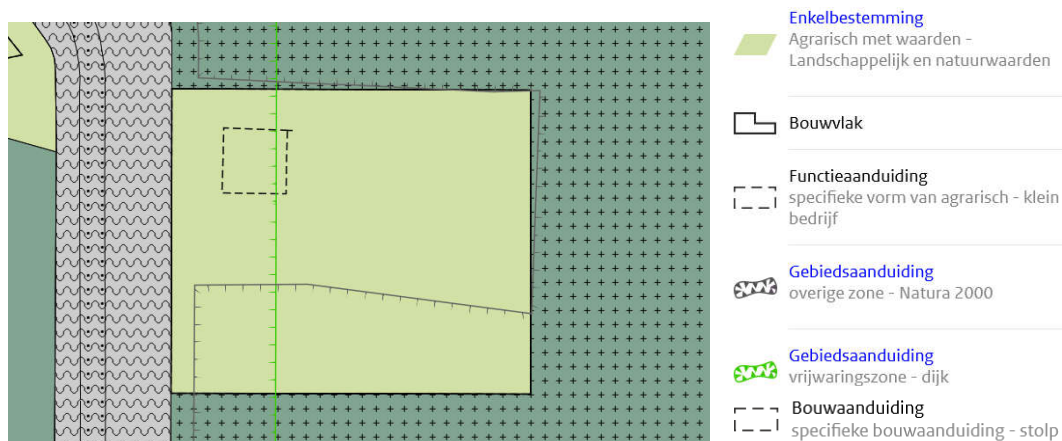
Het splitsen van de stolp waarbij een plattelandswoning wordt toegevoegd is in strijd met het geldende bestemmingsplan.

1.4 Toekomstig bestemmingsplan

In 2019 heeft de gemeente Wormerland een nieuw bestemmingsplan ter inzage gelegd, te weten het ontwerpbestemmingsplan Landelijk Gebied Wormerland. Dit bestemmingsplan is nog niet vastgesteld en nog niet in werking. Het voornemen is om het onderhavige initiatief mee te nemen in het nieuwe bestemmingsplan.

In dit nieuwe bestemmingsplan is voor de locatie dezelfde bestemming als het huidige bestemmingsplan opgenomen. Aanvullend is de functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – klein bedrijf' toegevoegd. Hiermee is bepaald dat uitsluitend een grondgebonden veehouderijbedrijf als niet-volwaardig agrarisch bedrijf met een arbeidsomvang van minder dan 0,5 volwaardige arbeidskracht is toegestaan.

In de regels behorende bij de specifieke bouwaanduiding stolp is bepaald dat de hoofdvorm van een stolp uitsluitend gewijzigd kan worden indien de stolp door calamiteiten teniet is gegaan en herbouw in de oorspronkelijke staat redelijkerwijze niet verlangd kan worden.



Afbeelding 1.3: Uitsnede ontwerpbestemmingsplan Landelijk gebied Wormerland (2019)

1.5 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 van deze ruimtelijke onderbouwing wordt een beschrijving van de huidige en toekomstige situatie op de planlocatie gegeven. Vervolgens wordt in hoofdstuk 3 ingegaan op het vigerende beleid, waarbij het beleid op verschillende bestuursniveaus aan bod komt. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de verschillende milieu- en omgevingsaspecten. Ten slotte wordt in hoofdstuk 5 de financiële uitvoerbaarheid beschreven.

2 Planbeschrijving

2.1 Bestaande situatie

Het perceel Engewormer 32 is een agrarisch erf met stolpboerderij De Swarhoeve en een aantal bijgebouwen. Stolpboerderij de Swarhoeve is een West-Friese stolpboerderij uit circa 1935. Het bouwjaar is een inschatting, de stolpboerderij is nog niet zichtbaar op de topografische kaarten uit 1935, maar wel op de kaart uit 1950. Het exterieur van de stolpboerderij is in de loop der jaren nauwelijks veranderd. Het interieur is grotendeels gewijzigd, de houten draagconstructie is nog aanwezig en zichtbaar en ook de lange regel is gehandhaafd. De stolp wordt op dit moment bewoond en het erf is in gebruik als biologische boerderij met 15 vleeskoeien en 35 schapen en een mini-camping.

Het erf wordt ontsloten door een brug over de ringsloot van de droogmakerij Engewormer en ligt in het Wormerveld. Het erf is bijna geheel omsloten door een erfsloot.



Afbeelding 2.1: Foto huidige situatie

De stolpboerderij is gelegen in het Wormer- en Jisperveld, het grootste aaneengesloten veenweidegebied van West-Europa en aangewezen als natuurmonument. De Engewormer neemt als droogmakerij een bijzondere plek in en fungeert feitelijk als tussengebied tussen natuur en agrarisch. Het erf is toegankelijk vanaf de ringdijk Engewormer die is gelegen rondom de gelijknamige droogmakerij.

De unieke ligging van deze stolpboerderij, de compleetheid van het exterieur, de karakteristieke hoofdvorm, de gesloten kap, de aanwezigheid van de houten draagconstructie, de eenvoud in architectuur en de duidelijke stolpenlogica maakt dat deze stolp potentieel monumentale

waarde heeft. Daarnaast is de stolpboerderij van cultuurhistorische waarde als tastbaar overblijfsel van het agrarisch verleden van Wormerland en als onderdeel van de historische bebouwing aan de ringdijk Engewormer. De bouwtechnische staat van de stolpboerderij behoeft aandacht en de boerderij is in zijn huidige staat nodig toe aan een renovatie.

2.2 Gewenste nieuwe situatie

Het is de wens van de initiatiefnemers om het agrarische bedrijf en de activiteiten van de boerencamping voort te zetten en de huidige stolp te verbouwen of te slopen en daar een nieuwe stolp voor terug te bouwen. Ten behoeve van de financiële haalbaarheid van dit plan is de wens om de stolp te splitsen in twee wooneenheden. Hiermee kan een verbetering van de ruimtelijke inpassing van het bestaande bedrijf in de omgeving worden gerealiseerd. Door het bouwplan ontstaat er een duurzame voortzetting van het kleinschalige agrarische bedrijf wat van groot belang is voor de landschappelijke en natuurlijke waarden van dit gebied. Zonder de extensieve en natuurgerichte bedrijfsvoering komen de natuurwaarden van dit cultuurhistorisch waardevolle gebied onder druk te staan. Ook de inrichting van het erf zal door dit initiatief een impuls krijgen.

In zowel het geldende als nieuwe bestemmingsplan is binnen de bestemming 'Agrarisch met natuurlijke en landschapswaarden' een binnenplanse afwijkingsmogelijkheid opgenomen op basis waarvan de gemeente een extra woning in een stolp kan toestaan. Doel is het behoud van de landschappelijke en cultuurhistorische waarden van de stolpen. Aan de toepassing van deze afwijkingsbevoegdheid zijn verschillende voorwaarden aan gekoppeld. Aanvullend heeft de gemeente aangegeven dat van deze mogelijkheid alleen gebruik gemaakt kan worden in situaties waarbij een extra woning noodzakelijk is voor de bedrijfsvoering. Bij het houden van 15 volwassen vleeskoeien en 35 volwassen schapen kan deze noodzaak niet kan worden aangetoond.

Omdat met het houden van de aantallen koeien en schapen een splitsing in twee reguliere woningen niet mogelijk is en een tweede bedrijfswoning ook niet haalbaar is, blijft over de status 'plattelandswoning'. De Wet plattelandswoningen is op 1 januari 2013 in werking getreden en maakt omzetting van een voormalige agrarische bedrijfswoning naar een plattelandswoning mogelijk, zonder dat het agrarische bedrijf waar de woning toe behoorde, wordt belemmerd in de bedrijfsvoering. Een plattelandswoning is een voormalige agrarische bedrijfswoning die door derden, die geen functionele binding hebben met het bedrijf, mag worden bewoond. Dit is juridisch-planologisch mogelijk omdat aan de plattelandswoning een lager beschermingsniveau wordt toegekend dan aan een burgerwoning. De Wet plattelandswoningen geeft aan dat de planologische status bepalend is voor de bescherming van een plattelandswoning. Voorheen was het feitelijk gebruik bepalend.

In dit geval is de plattelandswoning een nieuw te realiseren woning en geen voormalige bedrijfswoning. Het wordt wel ondergebracht in de stolp. Met het toekennen van de status 'plattelandswoning' voor de toe te voegen woning, kan worden bijgedragen aan het behoud van een karakteristieke stolpboerderij en behoud van de ter plaatse aanwezige (en passende) agrarische bedrijfsvoering.

3 Beleid

3.1 Inleiding

Dit hoofdstuk geeft een overzicht van de inhoud van het ruimtelijk relevante beleid op Rijks, provinciaal, regionaal en gemeentelijk schaalniveau. Dit beleid vormt het kader waarbinnen de nieuwe ontwikkeling plaats dienen te vinden.

3.2 Rijksbeleid

3.2.1 *Ladder voor duurzame verstedelijking*

In artikel 3.1.6, lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is voorgeschreven dat indien bij een bestemmingsplan 'een nieuwe stedelijke ontwikkeling' mogelijk wordt gemaakt, in de toelichting van het bestemmingsplan een verantwoording daarvan moet plaatsvinden. Per 1 juli 2017 is het Bro op enkele onderdelen gewijzigd.

Artikel 3.1.6, lid 2 Bro luidt:

“De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.”

Betekenis voor het project

Met de voorgenomen ontwikkeling wordt één extra woning op de locatie mogelijk gemaakt. Feitelijk is de woning al aanwezig. Uit jurisprudentie volgt dat bij woningbouw pas sprake is van een stedelijke ontwikkeling bij de bouw van meer dan 11 woningen (Uitspraak van de ABRS d.d. 18-12-2013 met kenmerk ECLI:NL:RVS:2015:2921).

De in het plan voorziene ontwikkeling wordt niet aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, van het Bro. Artikel 3.1.6, lid 2 Bro is daarom niet van toepassing. De Ladder voor duurzame verstedelijking hoeft niet te worden doorlopen.

De ontwikkeling is in lijn met het doel van de ladder voor duurzame verstedelijking, namelijk een zorgvuldig ruimtegebruik.

3.3 Provinciaal en regionaal beleid

3.3.1 *Omgevingsvisie Noord-Holland 2050 en Omgevingsverordening NH2020*

Op 19 november 2018 hebben de Provinciale Staten van Noord-Holland de Omgevingsvisie NH2050 vastgesteld. Hierin staat de visie op de fysieke leefomgeving beschreven. De Omgevingsvisie vervangt de Structuurvisie Noord-Holland 2040, het Provinciaal Verkeers- en Vervoerplan, het Provinciaal Milieubeleidsplan 2015-2018 en de Agenda Groen. De leidende hoofddambitie in de Omgevingsvisie NH2050 is de balans tussen economische groei en leefbaarheid. Een gezonde en veilige leefomgeving, die goed is voor mens, plant én dier, is een voorwaarde voor een goed economisch vestigingsklimaat. Tegelijkertijd is duurzame economische ontwikkeling een voorwaarde voor het kunnen investeren in een prettige leefomgeving. De provincie wil dat de kwalitatieve en kwantitatieve vraag en aanbod van werk- en woonlocaties met elkaar in overeenstemming zijn en streeft naar behoud en versterking van de unieke kwaliteiten van de diverse landschappen en cultuurhistorie.

Het beleid van de Omgevingsvisie Noord-Holland 2050 is, voor zover het een bindende werking moet hebben, neergelegd in de Omgevingsverordening NH2020 zoals vastgesteld op 22 oktober 2020.

Betekenis voor het project

Hieronder zijn de artikelen uit de Omgevingsverordening NH2020 toegelicht die voor de onderhavige ontwikkeling relevant zijn.

Artikel 6.9 MRA landelijk gebied

De locatie maakt onderdeel uit van het werkingsgebied 'MRA landelijk gebied'. Een ruimtelijk plan kan ter plaatse van dit werkingsgebied niet voorzien in een kleinschalige woningbouwontwikkeling. Een uitzondering is gemaakt voor een karakteristieke boerderij. Deze mag worden gesplitst in meerdere burgerwoningen, indien geen afbreuk wordt gedaan aan het oorspronkelijke karakter van de bebouwing. De verbouw of nieuwbouw van de stolp aan de Engewormer 32 zal plaatsvinden conform het oorspronkelijke karakter.

Artikel 6.41: Bijzonder provinciaal landschap

Het plangebied maakt onderdeel uit van het Bijzonder Provinciaal Landschap Wormer- en Jisperveld & Kalverpolder, zoals vastgelegd in de Omgevingsverordening NH2020. In de Omgevingsverordening zijn regels opgenomen die tot doel hebben om het Bijzonder Provinciaal Landschap in Noord-Holland te beschermen en waar mogelijk te versterken en te ontwikkelen. Het Bijzonder Provinciaal Landschap (BPL) omvat gebieden in Noord-Holland die landschappelijk, aardkundig, ecologisch of cultuurhistorisch van bijzondere waarde zijn. Het BPL is zo concreet mogelijk beschreven in kernkwaliteiten per deelgebied. De voormalige beschermingsregimes Bufferzones, Aardkundig Monument en Weidevogelleefgebied zijn geborgd in de kernkwaliteiten.

In het BPL zijn ruimtelijke ontwikkelingen, met uitzondering van nieuwe stedelijke ontwikkelingen, toegestaan wanneer de beschreven kernkwaliteiten niet worden aangetast. Per locatie kan aan de hand van de kernkwaliteiten een zorgvuldige afweging worden gemaakt welke ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk en welke niet wenselijk zijn. Hierdoor is er ruimte voor maatwerk en gebiedsgerichte differentiatie.

De kernkwaliteiten van het bijzonder provinciaal landschap zijn vastgelegd in de verordening. Een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling is uitsluitend mogelijk als de voorkomende kernkwaliteiten niet worden aangetast. De kernkwaliteiten zijn hieronder beschreven waarbij is aangegeven in dat geen sprake is van aantasting van deze kernkwaliteiten.

Kernkwaliteit	Betekenis voor het project
<i>Aardkundige en landschappelijke karakteristiek</i>	
De grillige veenwaterlopen in het BPL Wormer- en Jisperveld tonen de natuurlijke afwatering van het veen en volgen de oorspronkelijke loop. Ze zijn onvervangbaar. Ruimtelijke ontwikkelingen die leiden tot het dempen of wijzigen van de waterloop zijn in ieder geval een aantasting van deze kernkwaliteit.	Met de onderhavige ontwikkeling worden geen waterlopen gewijzigd of aangetast.
Het verkavelingspatroon van de veenweidepolders is eeuwenlang grotendeels onveranderd gebleven en maakt het landschap met haar geschiedenis zichtbaar. Het gebied is cultuurhistorisch van hoge waarde. Deze kernkwaliteit is onvervangbaar.	Met de onderhavige ontwikkeling blijft het verkavelingspatroon in tact.
<i>Openheid en ruimtebeleving</i>	
Het open polderlandschap is van grote waarde. De openheid is zeer kwetsbaar omdat in het vlakke land bijna elke ruimtelijke ingreep zichtbaar	Met de onderhavige ontwikkeling blijft het open polderlandschap en de ruimtebeleving behouden.

<p>is. Ruimtelijke ontwikkelingen in het open landschap die leiden tot (verdere) verdichting of verrommeling zijn een aantasting van deze kernkwaliteit.</p>	
<p>Het ideale habitat voor weidevogels heeft een combinatie van de volgende ruimtelijke sleutelfactoren: omvangrijke aaneengesloten gebieden gekenmerkt door openheid, het ontbreken van verstoring (door opgaande elementen, zoals bebouwing, beplanting en masten en door infrastructuur en activiteiten die geluid en onrust veroorzaken), de aanwezigheid van micro-reliëf, graslandareaal en een relatief hoog waterpeil. De aanwezigheid van deze combinatie van factoren in dit BPL is onvervangbaar. Ruimtelijke ontwikkelingen die het habitat voor de weidevogels verkleinen zijn in beginsel een aantasting. Verstoring of het toevoegen van opgaande elementen die leiden tot een verkleining van het habitat, of ruimtelijke ontwikkelingen die een verlaging van het waterpeil tot gevolg hebben zijn eveneens een aantasting van deze kernkwaliteit. Ruimtelijke ontwikkelingen die leiden tot verstoring, maar vallen binnen de verstoringszone van bestaande elementen zoals bijvoorbeeld gebouwen en wegen, verkleinen het habitat niet. Ze worden daarom niet als aantasting van de kernkwaliteit beschouwd.</p>	<p>De ruimtelijke ontwikkeling vindt plaats op de locatie van een bestaande stolp. De tweede woning valt binnen de verstoringszone van een bestaand element en wordt daarom niet als aantasting van de kernkwaliteit beschouwd.</p>
<p><i>Ruimtelijke dragers</i></p>	
<p>De ringdijken en -vaarten (en -sloten) zijn ruimtelijke dragers die de grens tussen droogmakerij en veenweidepolder benadrukken. Ze zijn onlosmakelijk verbonden met de ontginningsgeschiedenis van het BPL Wormer- en Jisperveld. Ruimtelijke ontwikkelingen waarbij bijvoorbeeld het dijkprofiel wordt vergraven of het water wordt gedempt zijn een aantasting van deze kernkwaliteit.</p>	<p>De onderhavige ontwikkeling leidt niet tot een aantasting van ringdijken en -vaarten (en -sloten).</p>
<p>De ontginningsgeschiedenis van het gebied heeft geresulteerd in een karakteristieke, langgestrekte en enkele kortere (dijk)linten. Ruimtelijke ontwikkelingen zijn mogelijk mits er voldoende doorzichten in het lint blijven bestaan en dienen zorgvuldig te worden ingepast in de karakteristiek van het lint. Ruimtelijke ontwikkelingen die bestaande doorzichten volledig blokkeren zijn een aantasting van de kernkwaliteit.</p>	<p>Met de onderhavige ontwikkeling blijft het doorzicht naar het landschap behouden. De ontwikkeling leidt tot het behoud van een karakteristieke stolp, passend bij het agrarische en landelijke karakter.</p>
<p>Stolpenstructuren zijn kenmerkend en uniek voor Noord-Holland. Verstoringen van de onderlinge visuele samenhang binnen de stolpenstructuur en de relatie met het erf en het landschap zijn een aantasting van de kernkwaliteit.</p>	<p>Aan de Engewormer staan meerdere stolpen, welke met hun dakvorm kenmerkend en karakteristiek zijn. Met het plan wordt een stolp behouden en in ruimtelijke kwaliteit versterkt. Het plan draagt bij aan het behoud van de aanwezige stolpenstructuur.</p>

Artikel 6.59: Ruimtelijke kwaliteit

Op grond van artikel 6.59 van de Omgevingsverordening moeten nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in het landelijk gebied voldoen aan de ruimtelijke kwaliteits-eis. Op de vorige bladzijdes is toegelicht op welke wijze met het plan rekening wordt gehouden met de kernkwaliteiten van het

bijzonder provinciaal landschap. Er wordt met het plan aangesloten op de uitgangspunten uit de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie. Er wordt voldaan aan de ruimtelijke kwaliteitseis.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Structuurvisie Wormerland 2025

De 'Structuurvisie Wormerland 2025' is op 21 oktober 2014 vastgesteld door de gemeenteraad van Wormerland. De waterrijke gemeente Wormerland heeft meerdere gezichten en wordt gekenmerkt door een landschappelijke tweedeling. De noordelijke helft bestaat uit het open veenweidegebied waar rust, ruimte, natuur en extensieve recreatie hand in hand gaan. Het zuidelijke deel bestaat uit de droogmakerij De Wijde Wormer, waar openheid, agrarische productie en duurzame energie in samenhang bestaan. De kernen en de linten liggen op het snijvlak van deze twee landschappen.

In de structuurvisie is aangegeven dat boerderijen op voormalige agrarische erven kunnen worden hergebruikt als burgerwoning. Daarbij wil de gemeente de mogelijkheid van het ontwikkelen van plattelandswoningen stimuleren. Op deze manier kan het agrarisch erfgoed, zoals de kenmerkende stolpboerderijen, behouden blijven. In sommige gevallen kunnen in de bestaande agrarische gebouwen, naast een burgerwoning, zich ook kleine bedrijven vestigen, zoals ateliers, dierenpensions, verblijfsrecreatie of omvorming tot een zorgboerderij. In alle gevallen blijven de karakteristieke gebouwen gehandhaafd en wordt met zorg het 'nieuwe erf' ingepast in het landschap. Maatwerk is hierbij belangrijk. Uitgangspunt is dat de functies naar aard en schaal passend moeten zijn in het veenweidegebied.

Hergebruik van de agrarische gebouwen heeft als belangrijkste voordelen dat onnodige kapitaalvernietiging wordt voorkomen, dat cultuurhistorische waardevolle en karakteristieke bebouwing bewaard kan blijven en dat de lokale werkgelegenheid en leefbaarheid wordt gestimuleerd.

Betekenis voor het project

In de onderhavige situatie wordt een karakteristieke stolpboerderij verbouwd of herbouwd waarbij een splitsing in twee wooneenheden plaatsvindt. In de nieuwe situatie is binnen de stolpboerderij sprake van een agrarische bedrijfswoning en een toegevoegde plattelandswoning. Met deze ontwikkeling blijft een cultuurhistorische waardevolle en karakteristieke stolpboerderij behouden evenals de ter plaatse passende (kleinschalige) agrarische bedrijfsvoering.

3.5 Conclusie beleidskader

Op basis van voorgaande paragrafen wordt geconcludeerd dat de voorgenomen ontwikkeling passend is binnen het Rijks- en provinciaal beleid en invulling geeft aan de relevante beleidskaders op regionaal en gemeentelijk niveau.

4 Milieu- en omgevingsaspecten

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het project getoetst op een aantal ruimtelijk relevante aspecten. Voor verschillende milieu- en omgevingsfactoren zijn geen specifieke onderzoeken noodzakelijk. Hieronder is per aspect aangegeven in hoeverre kan worden volstaan met een algemene omschrijving of dat specifiek onderzoek is uitgevoerd.

4.1 Water

Een watertoets is een essentieel onderdeel van ieder ruimtelijk plan. Hierbij wordt ingegaan op onder andere de beleidsuitgangspunten van het waterschap, de huidige en de toekomstige waterhuishouding in het plangebied. De planontwikkeling kan effecten hebben op de hoeveelheid verharding en het waterschap Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK) zal het plan beoordelen op haar effecten.

Het is verplicht in beeld te brengen wat de effecten van de voorgenomen activiteit op de waterhuishouding zijn. Het gaat hier zowel om de waterkwaliteit als waterkwantiteit. Het streven is er zoveel mogelijk op gericht om water (regen-, afval- en oppervlaktewater) op een goede manier in te passen in het ontwerp.

Betekenis voor het project

Er is sprake van een bestaande stolpboerderij met erf. Voor gebruikswijzigingen, zoals in het onderhavige geval, geldt dat het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK) geen waterschapsbelang heeft. Hiermee is bepaald dat het plan geen invloed heeft op de waterhuishouding en/of de afvalwaterketen. Verder overleg met Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier is niet nodig.

4.2 Bodemkwaliteit

In het kader van goede ruimtelijke ordening dient in een ruimtelijk plan aandacht te worden besteed aan de bodemkwaliteit en de betekenis voor de haalbaarheid van het plan. Daarbij kan onderzoek van de bodem nodig zijn om te weten welke kosten mogelijk met een sanering zijn gemoeid.

Betekenis voor het project

In de bestaande situatie is al sprake van een stolpboerderij waarin gewoond wordt. Ten behoeve van de aanvraag omgevingsvergunning voor bouwen zal een verkennend bodemonderzoek worden uitgevoerd.

4.3 Archeologie

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening is iedere gemeente verplicht aandacht te besteden aan de archeologie op haar grondgebied en dit te verwerken in bestemmingsplannen en andere ruimtelijke instrumenten.

Betekenis voor het project

In het geldende bestemmingsplan geldt voor de locatie geen archeologische dubbelbestemming. Op grond hiervan kan de conclusie getrokken worden dat sprake is van een lage archeologische verwachting. Hierbij geldt wel dat mocht er tijdens eventuele bouwwerkzaamheden

toch onverhoopt archeologische resten aan het licht komen, er overeenkomstig de Erfgoedwet het bevoegde gezag hiervan onmiddellijk op de hoogte gesteld dient te worden. Vanuit het oogpunt van archeologie zijn dan ook geen belemmeringen voor de uitvoering van het plan.

4.4 Cultuurhistorie

Volgens het Besluit ruimtelijke ordening is de gemeente verplicht om in de toelichting van het bestemmingsplan een gemotiveerde beschrijving op te nemen van de wijze waarop rekening gehouden is met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden.

Betekenis voor het project

Stolpen zijn in Noord-Holland onderdeel van het cultuurhistorisch erfgoed. In het geldende bestemmingsplan heeft de stolp de aanduiding 'karakteristiek'. Hierbij geldt dat ter plaatse de instandhouding en/of het herstel van de bestaande karakteristieke hoofdvorm van stolpen wordt nagestreefd. Herbestemming van stolpen kan bijdragen aan het behoud van stolpen. Met het onderhavige initiatief voor verbouw/herbouw van de stolp met een splitsing in een bedrijfswoning en plattelandswoning wordt hier invulling aan gegeven.

4.5 Natuur

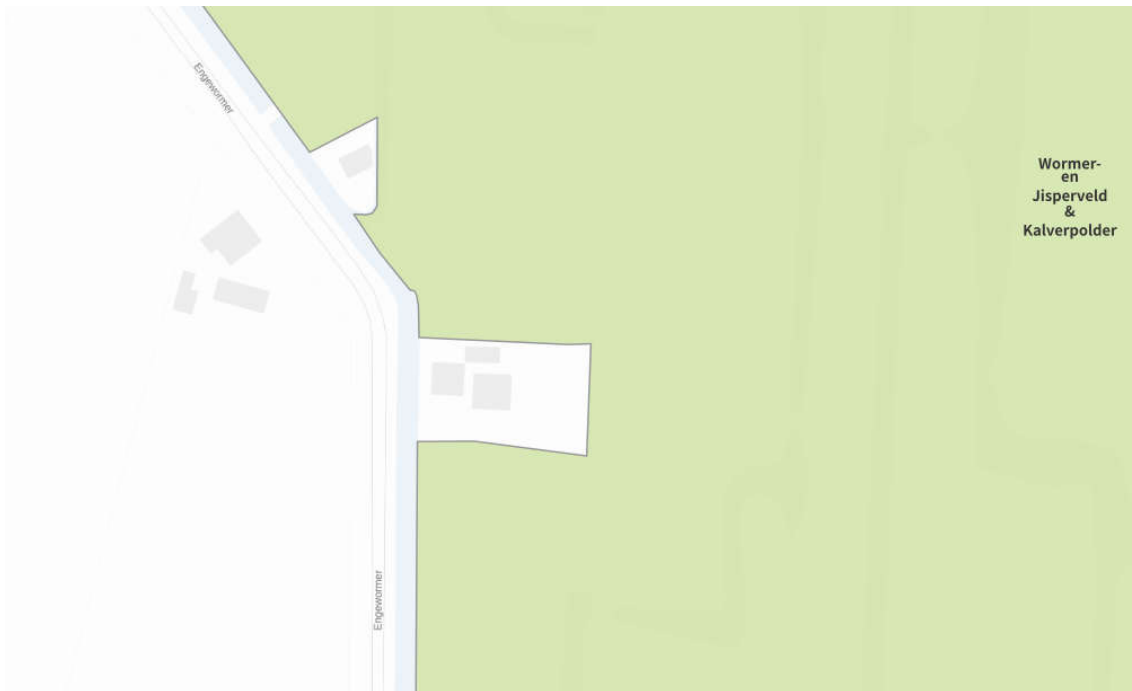
In de natuurwetgeving worden gebiedsbescherming en soortenbescherming onderscheiden. Beide beschermingsregimes zijn van belang voor de ontwikkelingsmogelijkheden van een gebied.

Betekenis voor het project

Gebiedsbescherming

De locatie grenst aan het Natura 2000-gebied Wormer- en Jisperveld & Kalverpolder. Omdat uitsluitend sprake is van de verbouw/herbouw van een bestaande stolpboerderij worden op voorhand geen directe negatieve gevolgen verwacht van de plannen zoals licht, geluid of optische verstoring. In verband met de stikstofemissie als gevolg van een toename van verkeer door de extra woning, is een berekening met het programma Aerius uitgevoerd. De Wet stikstofreductie en natuurverbetering voorziet per 1 juli 2021 in een partiële vrijstelling van de vergunningplicht voor stikstofemissies afkomstig van bouw- en sloopwerkzaamheden. De aanlegfase kan vanaf die datum buiten beschouwen gelaten worden voor de beoordeling van de vergunningplicht. Om die reden is enkel een stikstofberekening voor de gebruiksfase uitgevoerd.

De plattelandswoning wordt gerealiseerd zonder gasaansluiting en andere stookinstallaties, zodat van emissie uit de woning geen sprake is. Bij de bepaling van het aantal verkeersbewegingen van de woning per dag is bij het project uitgegaan van de categorie 'koopwoning twee-onder-één-kap', 'buitengebied' en 'maximale verkeersgeneratie'. Voor de geschakelde woningen betreft dit 8,2 verkeersbewegingen per woning. Gezien het gebruik van de woning is dit verkeer in de 'lichte verkeerscategorie' gemodelleerd. De maximale projectbijdrage in de gebruiksfase is 0,00 mol/ha/jaar op de meest dichtstbijzijnde stikstofgevoelige habitattypen. De stikstofdepositie die uitvoering van de plannen zal veroorzaken vormt een zodanig gering percentage van de kritische depositiewaarde van de ter plaatse voorkomende stikstofgevoelige habitattypen, dat er ecologisch gezien geen zichtbare of meetbare effecten zullen optreden en er zeker geen sprake is van significante gevolgen waardoor de instandhoudingsdoelstellingen van de betrokken Natura 2000-gebieden in gevaar zouden kunnen komen.



Afbeelding 4.1: Begrenzing Natura 2000-gebied

Het plangebied grenst aan het Natuurnetwerk Nederland en ligt binnen het Bijzonder provinciaal landschap. Er is sprake van weidevogelleefgebied. De ruimtelijke ontwikkeling vindt plaats op de locatie van een bestaande stolp. De tweede woning valt binnen de verstoringzone van een bestaand element en wordt daarom niet als aantasting van het NNN of het weidevogelleefgebied aangemerkt.

Soortenbescherming

Voor de verbouw/herbouw van de stolpboerderij zal een verkennend natuuronderzoek worden uitgevoerd. Tevens dient rekening te worden gehouden met de algemene zorgplicht uit de Wet natuurbescherming. Dat houdt in dat er niet willens en wetens schade mag worden toegebracht aan beschermde natuurwaarden.

4.6 Bedrijven en milieuzonering

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering. Onder milieuzonering verstaan we het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen anderzijds.

De doelen van milieuzonering zijn:

- Het reeds in het ruimtelijk spoor voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;
- Het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

Betekenis voor het project

De VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' geeft indicatieve afstanden tussen bedrijven/functies en woningen met betrekking tot de aanvaardbaarheid van een plan vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening.

Met het toekennen van de status plattelandswoning, wordt het agrarisch bedrijf waar de woning toe behoorde, niet belemmerd in de bedrijfsvoering. Er is voor de nieuwe woning echter ook van belang dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Hieronder wordt ingegaan op eventuele hinder van het bedrijf zelf en van bedrijven in de omgeving.

Engewormer 32

Op het perceel Engewormer 32 is sprake van een niet volwaardig agrarisch bedrijf met mini-camping. Er worden 15 volwassen vleeskoeien en 35 volwassen schapen gehouden. In het nieuwe bestemmingsplan wordt vastgelegd dat uitsluitend een niet-volwaardig agrarisch bedrijf met een arbeidsomvang van minder dan 0,5 volwaardige arbeidskracht en mini-camping is toegestaan. Het aantal dieren is niet als hobbymatig aan te merken. Echter, gelet op de kleinschaligheid van de activiteiten is voldoende aannemelijk dat de agrarische bedrijfsvoering niet zal leiden tot een onaanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Engewormer 33

Het besluitgebied ligt op meer dan 50 meter afstand van het agrarisch bouwvlak aan de Engewormer 33. Hiermee wordt voldaan aan de richtafstand uit VNG-brochure en de minimaal aan te houden afstand uit de Wet geurhinder en veehouderij.

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

4.7 Verkeer en parkeren

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient een ruimtelijke onderbouwing inzicht te geven in de gevolgen van de ontwikkeling op het gebied van verkeer en parkeren.

Betekenis voor het project

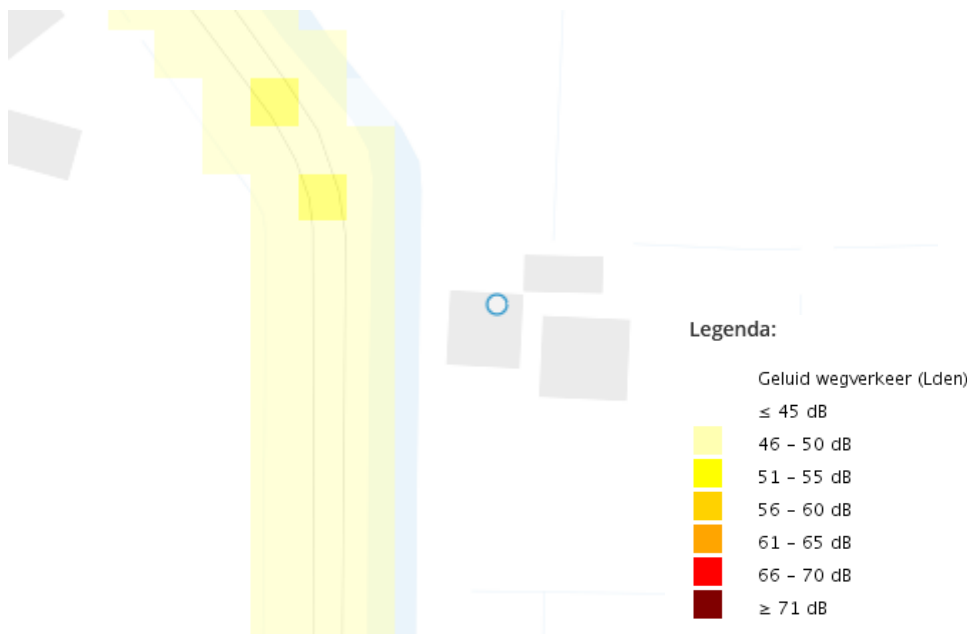
Het plan zal niet leiden tot relevante effecten op het gebied van verkeer en parkeren. Er is momenteel al een bedrijfswoning aanwezig. Op eigen terrein is voldoende ruimte voor parkeren waarmee kan worden voldaan aan de gemeentelijke parkeernorm.

4.8 Geluid wegverkeer

Op grond van de Wet geluidhinder dient de geluidbelasting afkomstig van geluidgezoneerde wegen op nieuwe woningen te worden getoetst aan de in de wet opgenomen grenswaarden.

Betekenis voor het project

Het plangebied ligt binnen de geluidzone van de weg Engewormer. Uit raadpleging van de geluidkaart op de website van de Atlas van de leefomgeving (www.atlasleefomgeving.nl) volgt dat de geluidbelasting als gevolg van het verkeer de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet zal overschrijden. De geluidsbelasting wordt als acceptabel aangemerkt en staat een aanvaardbaar woon- en verblijfsklimaat niet in de weg.



Afbeelding 4.2: Geluidbelasting wegverkeer

4.9 Luchtkwaliteit

De regels en grenswaarden voor luchtkwaliteit staan in de Wet milieubeheer (Wm), titel 5.2: luchtkwaliteitseisen.

Uit artikel 5.16 lid 1 van de Wm blijkt dat het project toelaatbaar is indien het project aan één of een combinatie van de volgende voorwaarden voldoet:

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project leidt per saldo niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- een project draagt alleen 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging;
- een project is opgenomen in, of past binnen, het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) of een regionaal programma van maatregelen.

Daarnaast dient te alle tijde dient rekening te worden gehouden met een goede ruimtelijke ordening.

Betekenis voor het project

Op grond van het bovenstaande wordt geconcludeerd dat sprake is van een 'klein project' welke niet of nauwelijks bijdraagt aan de luchtverontreiniging. In combinatie met de lage achtergrondwaarden in het gebied is luchtkwaliteit geen belemmering voor het voorgenomen plan.

4.10 Externe veiligheid

Externe veiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van opslag van of handeling met gevaarlijke stoffen. Dit kan betrekking hebben op inrichtingen (bedrijven) of transportroutes. Omdat de gevolgen van een ongeluk met gevaarlijke stoffen groot kunnen zijn, zijn de aanvaardbare risico's vastgelegd in diverse besluiten en regelingen:

- Risicovolle inrichtingen: Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- Transportassen voor gevaarlijke stoffen: Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen;
- Buisleidingen: Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Binnen het beleidskader voor externe veiligheid staan twee kernbegrippen centraal: het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR (10-6/jaar) geeft inzicht in de kans op overlijden van een individu op een bepaalde afstand van een risicovolle activiteit. Het GR wordt

bepaald door de aanwezige mensen in de nabijheid van een eventueel ongeval bij een risicovolle activiteit en geeft het aantal mogelijke (dodelijke) slachtoffers weer. Ten aanzien van het PR geldt dat er bij besluitvorming op een ruimtelijk plan een grenswaarde in acht dient te worden genomen (kwetsbaar object) danwel met een richtwaarde rekening dient te worden gehouden (beperkt kwetsbaar object). Voor het GR geldt een oriënterende waarde (BEVI) of een oriëntatiewaarde (circulaire Rvgs).

Betekenis voor het project

Om inzicht te krijgen in de aanwezigheid van mogelijke risicobronnen in de omgeving is de Risicokaart geraadpleegd. Er zijn geen risicovolle inrichtingen of transportroutes van gevaarlijke stoffen aanwezig in de nabijheid van de woning. Een hogedruk gasleiding van de Gasunie ligt op circa 1,2 kilometer afstand. Het besluitgebied ligt buiten het invloedsgebied van deze leiding.

4.11 Besluit m.e.r.

In Nederland is het verplicht om de effecten op het milieu volwaardig onderdeel te laten zijn van de voorbereiding en de besluitvorming over ruimtelijke plannen. Daarvoor is in de Wet milieubeheer de methodiek van de milieueffectrapportage (m.e.r.) opgenomen.

Uit het natuuronderzoek, zoals beschreven in paragraaf 4.5 blijkt dat de ontwikkeling naar verwachting geen invloed heeft op nabijgelegen Natura 2000-gebieden. De voorgenomen ontwikkeling is ook niet direct m.e.r. beoordelingsplichtig op basis van het onderdeel 'aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen'. Echter, omdat de voorgenomen ontwikkeling wel valt onder de noemer van een 'stedelijk ontwikkelingsproject', is een vormvrije m.e.r.-beoordeling verplicht. De vormvrije m.e.r.-beoordeling is in feite een beknopte opsomming van de beoordeling van de ontwikkeling op verschillende milieuaspecten.

Het Besluit m.e.r. en de Wet milieubeheer zijn per 7 juli 2017 gewijzigd. Gemeenten zijn thans verplicht om een expliciet besluit te nemen over het al dan niet opstellen van een milieueffectrapport (Mer).

Betekenis voor het project

In het Besluit milieueffectrapportage zijn m.e.r.-(beoordelings)plichtige activiteiten en indicatieve drempelwaarden opgenomen. Op de D-lijst onder categorie D 11.2 geldt voor het onderdeel 'aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen' een drempelwaarde van 100 hectare en van 2.000 woningen.

In dit geval is uitsluitende sprake van de verbouw of herbouw van een stolp waarbij een platte-landswoning wordt toegevoegd. Er is geen sprake van een stedelijk ontwikkelingsproject. Het is daarnaast uitgesloten dat belangrijke negatieve milieugevolgen zullen optreden. Er hoeft derhalve geen m.e.r. beoordelingsprocedure te worden gevolgd. Terzijde wordt opgemerkt dat uit de voorgaande beoordeling van de verschillende milieuaspecten, zoals hiervoor beschreven, de conclusie volgt dat geen belangrijke negatieve milieugevolgen zullen optreden, wordt bevestigd.

4.12 Conclusie milieu- en omgevingsaspecten

De effecten van de voorgenomen ontwikkeling op de in dit hoofdstuk genoemde milieu- en omgevingsfactoren vormen geen belemmering voor de voorgenomen afwijking van het bestemmingsplan.

5 Financiële uitvoerbaarheid

Ingevolge artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en artikel 5.20 van het Besluit omgevingsrecht dient er in het kader van de omgevingsvergunning voor afwijking van een bestemmingsplan (Wabo, artikel 2.12 lid 1 onder a, sub 3) onderzoek te worden gedaan naar de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de financiële haalbaarheid van het plan. De maatschappelijke aspecten worden in hoofdstuk 6 toegelicht.

In artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is voorgeschreven dat de gemeenteraad een exploitatieplan vaststelt voor de gronden waarop een bouwplan is voorgenomen. In artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is de definitie van bouwplan gegeven, waarbij de bouw van één of meerdere woningen als bouwplan wordt gedefinieerd. Met het tweede lid van artikel 6.12 Wro kan worden afgeweken van de plicht een exploitatieplan vast te stellen, mits het verhaal van kosten anderszins is verzekerd.

De kosten voor het bouwplan alsmede de plankosten worden gedragen door de initiatiefnemer. Om deze reden is een exploitatieplan niet nodig. Ingevolge artikel 6.1 van de Wro kunnen derden een verzoek tot tegemoetkoming in planschade indienen. De mogelijke kosten die samenhangen met eventuele tegemoetkoming in planschade zijn voor rekening van de initiatiefnemer. Daartoe wordt een planschadeverhaalsovereenkomst gesloten tussen de initiatiefnemer en de gemeente Wormerland. De financiële uitvoerbaarheid van het plan is voldoende gewaarborgd.



MOOI
NOORD-
HOLLAND

ADVISEURS
OMGEVINGSKWALITEIT

Advies stolpenconsulent Engewormer 32, Wormer



Emmastraat 111
1814 DP Alkmaar
T 072 520 44 59
info@mooinoord-holland.nl
www.mooinoord-holland.nl

NL13RABO 0108 6361 35
BIC: RABONL2U
KVK 41 19 80 31
BTW 0030 24 842 B01



Inleiding

De stolpenconsulent helpt initiatiefnemers om de kwaliteit van hun stolp te versterken en het planologisch proces soepel te doorlopen. Op die manier draagt de stolpenconsulent bij aan het behoud en duurzaam hergebruik van stolpboerderijen in Noord-Holland. De stolpenconsulent is een adviestraject op maat met als doel het vergroten van de ruimtelijke kwaliteit bij transformaties. Een klein, flexibel team van gespecialiseerde adviseurs komt bij een initiatiefnemer langs voor een keukentafelgesprek wanneer er veranderingen in en rondom een stolp gaan plaatsvinden. Denk bijvoorbeeld aan splitsing van een stolp, een herbestemming of de sloop van bijgebouwen. Na afloop van het gesprek brengt de stolpenconsulent schriftelijk advies uit aan de opdrachtgever over de mogelijkheden van een kwaliteitsimpuls bij de planvorming. Behoud van de stolp is het uitgangspunt; dit betekent dat het advies erop gericht is om een pragmatisch en haalbaar advies te formuleren.

Vraagstelling

De stolpenconsulent is benaderd om een bijdrage te leveren aan de planvorming voor de stolpboerderij de Swarthoeve in Wormer. De opdrachtgevers en [REDACTED] De stolp wordt op dit moment bewoond door de eigenaren en het erf is nog in gebruik als agrarisch bedrijf, in de zin dat er ruimte is voor een boerencamping en een biologische boerderij. Het is de wens van de eigenaren om deze activiteiten voort te zetten en de huidige stolp, met daarin één woning, te herbouwen en geschikt te maken voor bewoning door twee huishoudens. De plannen (en een schetsontwerp) zijn besproken met de gemeente, die het initiatief heeft afgewezen en de eigenaren naar de stolpenconsulent heeft verwezen. Op donderdag 27 januari 2022 is er een keukentafelgesprek georganiseerd met alle betrokkenen om de wensen en mogelijkheden te onderzoeken. Dit advies is een uitwerking van het keukentafelgesprek waarin uitgangspunten worden geformuleerd voor ontwikkeling.

Emmastraat 111
1814 DP Alkmaar
T 072 520 44 59
info@mooinoord-holland.nl
www.mooinoord-holland.nl

NL13RABO 0108 6361 35
BIC: RABONL2U
KVK 41 19 80 31
BTW 0030 24 842 B01



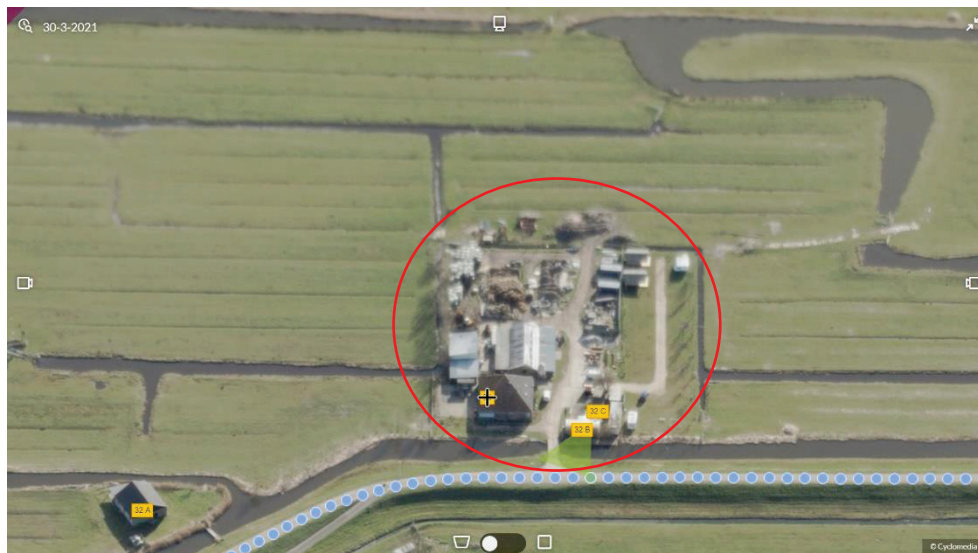
Situatie

Ligging

Het plangebied betreft een deel van het perceel Engewormer 32, Wormer. Dit perceel is gelegen in het Bijzonder Provinciaal Landschap Wormer-Jisperveld.



Figuur 2: topografische kaart met ligging van de boerderij



Figuur 3: luchtfoto met ligging van de boerderij

Bestaande situatie

Het perceel Engewormer 32 is een agrarisch erf, met een aantal bijgebouwen en stolpboerderij De Swarthoeve. Stolpboerderij de Swarthoeve is een West-Friese stolpboerderij uit circa 1935. Het bouwjaar is een inschatting, de stolpboerderij is nog niet zichtbaar op de topografische kaarten uit 1935, maar wel op de kaart uit 1950. Het exterieur van de stolpboerderij is in de loop der jaren nauwelijks veranderd. Het interieur is grotendeels gewijzigd, de houten draagconstructie is nog aanwezig en zichtbaar en ook de lange regel is gehandhaafd. De stolp wordt op dit moment bewoond

Emmastraat 111
1814 DP Alkmaar
T 072 520 44 59
info@moinoord-holland.nl
www.moinoord-holland.nl

NL13RABO 0108 6361 35
BIC: RABONL2U
KVK 41 19 80 31
BTW 0030 24 842 B01



en het erf is in gebruik als biologische boerderij met 15 vleeskoeien en 35 schapen en een boerencamping.

Het erf wordt ontsloten door een brug over de ringsloot van de droogmakerij Engewormer en ligt in het Wormerveld. Het erf is bijna geheel omsloten door een erfsloot en op het erf staan enkele agrarische opstallen in de vorm van schuren voor het vee en enkele woonwagens.

Gewenste nieuwe situatie

Het is de wens van de initiatiefnemers om het agrarische bedrijf en de boerencamping activiteiten voort te zetten en de huidige stolp te slopen en daar een nieuwe stolp voor terug te bouwen en deze stolp te splitsen in twee wooneenheden.

De stolpenconsulent is door de eigenaren gevraagd na te gaan op welke wijze de wensen van de initiatiefnemers, het bestemmingsplan, regels ten aanzien van sloop/herbouw/renovatie, en cultuurhistorische waarden bij elkaar kunnen komen.



Figuur 4: voorgevel

Emmastraat 111
1814 DP Alkmaar
T 072 520 44 59
info@mooinoord-holland.nl
www.mooinoord-holland.nl

NL13RABO 0108 6361 35
BIC: RABONL2U
KVK 41 19 80 31
BTW 0030 24 842 B01



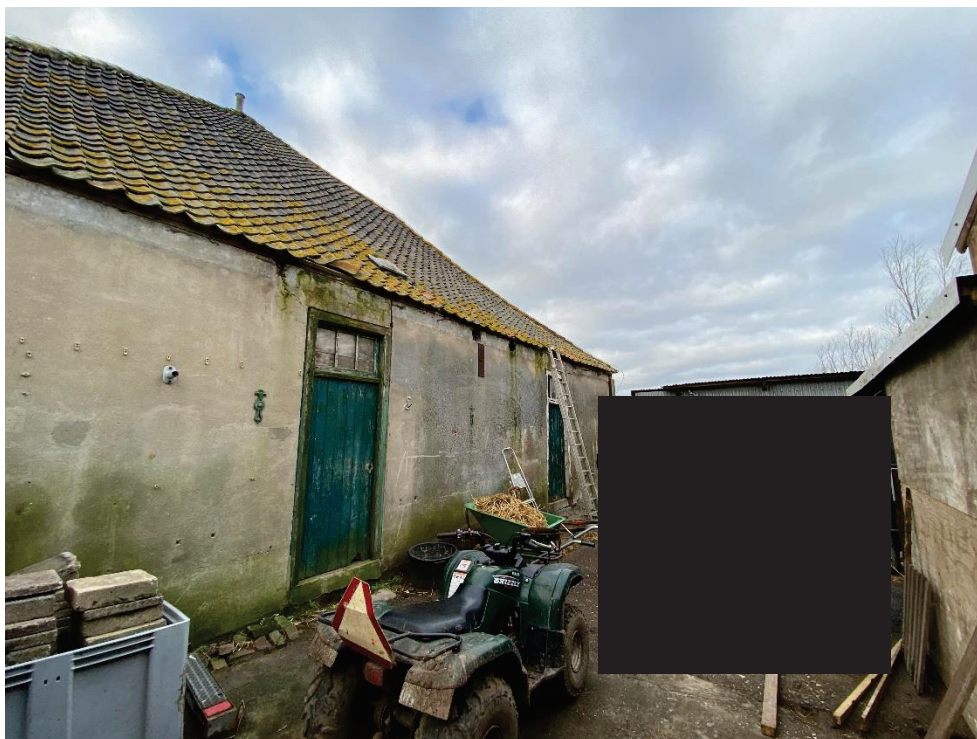
Figuur 5: linkzijdige



Figuur 6: achtergevel

Emmastraat 111
1814 DP Alkmaar
T 072 520 44 59
info@mooinoord-holland.nl
www.mooinoord-holland.nl

NL13RABO 0108 6361 35
BIC: RABONL2U
KVK 41 19 80 31
BTW 0030 24 842 B01



Figuur 7: rechterzijgevel

Inventarisatie en waardering

Op 27 januari is de stolpboerderij bezocht door [REDACTED] OVER-gemeenten, [REDACTED] van DNS planvorming in opdracht van MOOI Noord-Holland, restauratiearchitect [REDACTED] en [REDACTED] van MOOI Noord-Holland en [REDACTED] Bouwbegeleiding & Vormgeving in opdracht van de initiatiefnemers. Tevens waren de eigenaren [REDACTED] aanwezig en de beoogd eigenaren [REDACTED]

Het exterieur van de stolpboerderij is nog vrijwel in originele staat. In het interieur is de houten draagconstructie (vierkant) nog aanwezig en de lange regel. De bestaande inrichting van het woonhuisgedeelte is niet onderzocht, maar lijkt van onvoldoende waarde om te behouden. Dit geldt voor de begane grond en de verdieping. De stolp bestaat boven een gecementeerde plint uit halfsteens bakstenen muren zonder isolatie. De rechterzijgevel is voorzien van pleisterwerk, door het pleisterwerk is de conditie van het metselwerk niet te controleren. Er is wel scheurvorming aanwezig, bijvoorbeeld naast de darsdeuren en de toegangsdeur naar de stal. Het dak is bedekt met Oude Holle dakpannen, waarbij het voor- en rechterzijdakvlak in blauw gesmoorde dakpannen en het linkzijdakvlak en het achterdakvlak in rode dakpannen zijn gedekt. De voorgevel is ten opzichte van de weg een kwartslag gedraaid en gericht naar het zuiden. In de voorgevel bevinden zich de darsdeuren, deze positie van de darsdeuren is kenmerkend voor het West-Friese type. Links naast de darsdeuren bevinden zich twee keer een paar houten vensters met bovenlicht. In de linkerzijgevel bevinden zich enkele kleine vensters en daar is tevens een houten klompenhok tegenaan gebouwd. In de achtergevel zitten zeven gietijzeren stalramen en in de rechterzijgevel bevinden zich twee houten staldeuren met

Emmastraat 111
1814 DP Alkmaar
T 072 520 44 59
info@mooinoord-holland.nl
www.mooinoord-holland.nl

NL13RABO 0108 6361 35
BIC: RABONL2U
KVK 41 19 80 31
BTW 0030 24 842 B01



drieruits bovenlicht. Het dakvlak is op enkele dakramen na gesloten. Op basis van de ervaring tijdens het locatiebezoek en daarmee de optische beoordeling lijken er bouwtechnisch geen grote bezwaren om de stolpboerderij grotendeels te restaureren. Alhoewel het vierkant door insecten is aangetast, ziet deze er optisch nog goed uit. De aantasting door insecten is in de regel geen aantasting van de constructieve waarde.

De stolpboerderij is gelegen in het Wormer- en Jisperveld, het grootste aaneengesloten veenweidegebied van West-Europa en aangewezen als natuurmonument. De Engewormer neemt als droogmakerij een bijzondere plek in en fungeert feitelijk als tussengebied tussen natuur en agrarisch. Het erf is toegankelijk vanaf de ringdijk Engewormer die is gelegen rondom de gelijknamige droogmakerij.

De unieke ligging van deze stolpboerderij, de compleetheid van het exterieur, de karakteristieke hoofdvorm, de gesloten kap, de aanwezigheid van de houten draagconstructie, de eenvoud in architectuur en de duidelijke stolpenlogica maakt dat deze stolp potentieel monumentale waarde heeft. Daarnaast is de stolpboerderij van cultuurhistorische waarde als tastbaar overblijfsel van het agrarisch verleden van Wormerland en als onderdeel van de historische bebouwing aan de ringdijk Engewormer. De bouwtechnische staat van de stolpboerderij behoeft aandacht en de boerderij is in zijn huidige staat nodig toe aan een renovatie.

Stolpen in het landschap

De ruimtelijke dragers van dit gebied zijn de historische kavel- en slotenpatronen in combinatie met de bebouwingslinten in het veen en het patroon van vrijstaande agrarische bebouwing. In het Noord-Hollandse landschap is de stolpboerderij het meest kenmerkende gebouwtype en een belangrijke identiteitsdrager. In het open en weidse landschap vormen de stolpboerderijen met hun hoge piramidevormige daken en monumentale silhouetten ruimtelijke structuren. Door hun streekgebonden erfinrichting, de beplanting in samenhang met de lokale landschapsstructuur en de kenmerkende gevelindeling vertellen stolpen het verhaal van de Noord-Hollandse agrarische geschiedenis.

Beschrijving planologische situatie

Voor het perceel Engewormer 32 te Wormer geldt het bestemmingsplan 'Landelijk gebied Wormerland, 2007'. Voor de gronden van de locatie geldt de bestemming 'Agrarisch gebied met natuurlijke en landschapswaarden' en de aanduidingen 'bouwperceel' en 'bouwvlak'. De gronden zijn primair bestemd voor de uitoefening van een grondgebonden agrarisch veehouderijbedrijf met bedrijfswoning en het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de landschappelijke en cultuurhistorische waarden. De stolpboerderij is op de bij het bestemmingsplan behorende stolpekaart aangeduid met 'stolp'. Hierdoor geldt dat 'bij verbouw en/of nieuwbouw de hoofdvorm, bepaald door goothoogte en bouwhoogte, dakvorm, oppervlakte alsmede de verhouding tussen lengte- en breedtematen en gevelindeling niet gewijzigd mag worden.' (zie bestemmingsplan – Landelijk Gebied Wormerland, 2007).

In 2019 heeft de gemeente Wormerland een nieuw bestemmingsplan ter inzage gelegd, te weten het ontwerpbestemmingsplan Landelijke Gebied Wormerland 2019. Dit bestemmingsplan is nog niet vastgesteld en nog niet in werking. In dit nieuwe bestemmingsplan heeft het perceel de enkelbestemming 'Agrarisch met waarden – landschappelijk en natuurwaarden' (zie ontwerpbestemmingsplan – Landelijk Gebied

Emmastraat 111
1814 DP Alkmaar
T 072 520 44 59
info@mooinoord-holland.nl
www.mooinoord-holland.nl

NL13RABO 0108 6361 35
BIC: RABONL2U
KVK 41 19 80 31
BTW 0030 24 842 B01



Wormerland, 2019). Het perceel is tevens voorzien van de functieaanduiding '*specifieke vorm van agrarisch klein bedrijf*' (zie ontwerpbestemmingsplan – Landelijk Gebied Wormerland, 2019). De rest van het perceel heeft de bestemming '*natuur*' (zie ontwerpbestemmingsplan – Landelijk Gebied Wormerland, 2019).

In de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan Landelijk Gebied Wormerland 2019 staat in paragraaf 11.5.4. het volgende omschreven:

*'Bestaande stolpen mogen worden **gesplitst** in de met het oog op het behoud van deze forse cultuurhistorisch waardevolle bebouwing.'*

'Daarbij mag de bestaande bouwmassa niet worden vergroot, met uitzondering van een vergroting van ten hoogste 10 m² ten behoeve van een entreepartij, moet er voldoende parkeergelegenheid op het bijbehorende erf worden aangelegd mag de vestiging geen onevenredige afbreuk doen aan de milieusituatie van agrarische bedrijven in de directe omgeving en mag de geluidbelasting van geluidgevoelige gebouwen niet hoger zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of een verkregen hogere waarde.'

Voor **plattelandswoningen** is geen eigen beleid van de gemeente Wormerland van toepassing, maar is de gemeente aangesloten bij de Wet Plattelandswoningen. In dit ontwerpbestemmingsplan is het volgende begrip opgenomen voor plattelandswoning: *"een woonhuis in de vorm van een voormalige agrarische bedrijfswoning, dat bewoond mag worden door een persoon of diens huishouden die geen functionele binding heeft met het nabijgelegen agrarisch bedrijf, waartoe het woonhuis in het verleden als bedrijfswoning heeft behoord."* Bij afwijking kan de aanduiding "specifieke vorm van agrarisch-plattelandswoning" worden toegevoegd, onder de voorwaarden dat wordt aangetoond dat het gebruik van de bedrijfswoning ten behoeve van de bedrijfsvoering van het bijbehorende agrarische bedrijf niet meer noodzakelijk is en dat er geen sprake is van onevenredige schade voor de omliggende agrarische bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt.

De gewenste activiteiten bestaande uit de sloop/nieuwbouw van de stolpboerderij, het splitsen in twee wooneenheden met behoud van het vee en de boerencamping gaat niet samen in de agrarische bestemming. Een eventuele functiewijziging naar 'wonen' is niet mogelijk met de gewenste dierenaantallen en belemmert tevens de voorzetting van de boerencamping omdat het woondoeleindenbouwvlak veel kleiner is en de camping daarmee in de bestemming 'Natuur' valt.

Het toevoegen van een extra woning is complex. In zowel het geldende als het nieuwe bestemmingsplan is binnen de bestemming 'Agrarisch met natuurlijke en landschapswaarden' een binnenplanse afwijkingmogelijkheid opgenomen op basis waarvan de gemeente een extra woning in een stolp kan toestaan. Het doel daarvan is het behoud van de landschappelijke en cultuurhistorische waarden van stolpen. Van het splitsen in de agrarische bestemming kan alleen gebruik worden gemaakt in situaties waarbij een extra woning noodzakelijk is voor de bedrijfsvoering. Bij het houden van 15 vleeskoeien en 35 schapen is het niet aannemelijk dat deze noodzaak kan worden aangetoond.

Medewerking aan het initiatief kan alleen door af te wijken van het bestemmingsplan.

Emmastraat 111
1814 DP Alkmaar
T 072 520 44 59
info@mooinoord-holland.nl
www.mooinoord-holland.nl

NL13RABO 0108 6361 35
BIC: RABONL2U
KVK 41 19 80 31
BTW 0030 24 842 B01



Geldend beleid en beschikbare regels

Provincie

In het provinciaal beleid wordt de stolp als een icoon van het landschap gezien. Het provinciaal beleid is er op gericht om de stolp voor het Noord-Hollands landschap zoveel mogelijk te behouden.

- Leidraad Landschap en Cultuurhistorie. Zie Wormerland – Oostzaan. Met name de ontwikkelprincipes zijn van belang. <https://leidraadlc.noord-holland.nl/ensembles/wormerland-oostzaan/>
- Bijzonder Provinciaal Landschap. Zie Wormer-Jisperveld. <file:///C:/Users/r.stroomer/Downloads/Bijzonder%20Provinciaal%20Landschap%20-%202032%20landschappen%20en%20kernkwaliteiten.pdf>

Gemeente

Bestemmingsplan; In het bestemmingsplan landelijk gebied Wormerland 2007 wordt voor de stolpen ter plaatse van de aanduiding 'stolp' bepaald dat bij verbouw en/of nieuwbouw de hoofdvorm, bepaald door goothoogte en bouwhoogte, dakvorm, oppervlakte alsmede de verhouding tussen lengte- en breedtematen en gevelindeling niet gewijzigd mag worden. Er is geen verplichting tot behoud of bescherming van de bestaande stolp opgenomen, noch is er sprake van een sloopvergunningsplicht met voorwaarden.

In de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan wordt gesteld dat de stolpboerderij een voor deze regio typerend bouwwerk is en daarmee tot de monumentale bebouwing behoort.

Overig beleid; In de welstandsnota worden de stolpen hoog gewaardeerd. Met name de betekenis voor het landelijk gebied wordt daarin benadrukt. Er zijn specifieke objectgerichte criteria voor stolpen opgenomen. Ook de Welstandsnota ademt de waardering voor de stolp en de wens van het behoud daarvan uit.

- Welstandsnota: zie o.a. Landelijk gebied en objectgerichte criteria voor stolpboerderijen. <file:///C:/Users/r.stroomer/Downloads/bijlage%20-%20welstandsnota.pdf>
- Bestemmingsplan Landelijk Gebied Wormerland 2007 https://www.ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.08800000BP14962100-00-v_NL.IMRO.08800000BP14962100000-.pdf
- Ontwerpbestemmingsplan Landelijk Gebied Wormerland 2019 https://www.ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.0880.BP9579400000-0301/t_NL.IMRO.0880.BP9579400000-0301.html
- Omgevingsvisie Wormerland 2021 https://www.ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.0880.SV2021000000-0301/d_NL.IMRO.0880.SV2021000000-0301.pdf
- Welstandsnota Wormerland 2004 <file:///C:/Users/r.stroomer/Downloads/bijlage%20-%20welstandsnota.pdf>

Afweging en oplossingsrichting

De stolpenconsulent ziet in dit initiatief een kans voor verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Dit zou dan betrekking hebben op behoud en herstel van een de historische stolpboerderij en een erf/terreininrichting passend bij karakteristieke erven in het veenweidegebied. De vraag is dan ook niet of er aan het initiatief meegewerkt moet worden, maar de vraag richt zich voor de gemeente meer op de wijze waarop een en

Emmastraat 111
1814 DP Alkmaar
T 072 520 44 59
info@mooinoord-holland.nl
www.mooinoord-holland.nl

NL13RABO 0108 6361 35
BIC: RABONL2U
KVK 41 19 80 31
BTW 0030 24 842 B01



ander planologisch goed kan worden verankerd en welke voorwaarden aan de ontwikkeling kunnen worden gesteld teneinde een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit te bereiken.

De oplossingsrichting kan wellicht worden gezocht in de status plattelandswoning. De Wet Plattelandswoning is op 1 januari 2013 in werking getreden en maakt omzetting van een voormalige agrarische bedrijfswoning naar een plattelandswoning mogelijk, zonder dat het agrarische bedrijf waar de woning toe behoorde, wordt belemmerd in de bedrijfsvoering. Door het toekennen van deze status, kan de woning los van het bedrijf worden bewoond door derden. Daarbij gaat het om een voormalige bedrijfswoning die niet meer in gebruik is als bedrijfswoning. De wet plattelandswoning is in het leven geroepen om de rustende boer een plek op het erf te geven om te wonen en om waardevolle agrarische gebouwen te behouden.

In het geval van Engewormer 32 is het echter zo dat de plattelandswoning een nieuwe te realiseren woning is en geen voormalige bedrijfswoning. Wel wordt de plattelandswoning ondergebracht in de stolp, die al gedeeltelijk als bedrijfswoning in gebruik is. Er zijn reeds gevallen bekend waar een plattelandswoning in een gesplitst gebouw gerealiseerd is.

Met het toekennen van de status plattelandswoning aan de huidige stolp is het mogelijk om een tweede woning toe te staan in de stolp met behoud van het gewenste programma en wordt er bijgedragen aan het behoud van de stolpboerderij en daarmee aan het behoud van cultuurhistorische waarden. Dit is in de geest van de Wet plattelandswoning en van de bestemmingsplanregels voor splitsing van stolpboerderijen. Bovendien draagt het initiatief in deze vorm bij aan meerdere provinciale en gemeentelijke doelstellingen op het gebied van cultuurhistorie, wonen en duurzaamheid.

De gemeente heeft aangegeven mee te willen werken aan het initiatief om de stolpboerderij te splitsen en een deel als plattelandswoning aan te duiden. Onduidelijk is in dit stadium of deze benadering van het toevoegen van een extra woning ook wordt gedeeld door de provincie.

Voorwaarden en aanbevelingen bij medewerking planologische verruiming

Advies

De stolpenconsulent adviseert medewerking te verlenen aan het initiatief op basis van de bijdrage aan het behoud van cultuurhistorische waarden en daarmee de medewerking te koppelen aan aanvullende voorwaarden ten aanzien van het behoud en herstel van de historische stolpboerderij en de ontwikkeling van een karakteristieke erfinrichting en -beplanting.

De normale voorwaarde voor de sloop van een stolp zoals dat in het ontwerpbestemmingsplan is opgenomen, luidt dat bij verbouw en/of nieuwbouw de hoofdvorm, bepaald door goothoogte en bouwhoogte, dakvorm, oppervlakte alsmede de verhouding tussen lengte- en breedtematen en gevelindeling niet gewijzigd mag worden. Indien geen extra woonfunctie nodig is staat het bestemmingsplan dus een reconstructie van de stolp toe. Nu er echter een extra woning wordt beoogd adviseert de stolpenconsulent in de geest van de regelgeving te onderzoeken of behoud en herstel van de bestaande stolpboerderij mogelijk is. Juist de eenvoudige architectonische vormgeving en de tamelijk oorspronkelijke staat is waardevol en dragen bij aan de cultuurhistorische waarde van het gebied.

Emmastraat 111
1814 DP Alkmaar
T 072 520 44 59
info@mooinoord-holland.nl
www.mooinoord-holland.nl

NL13RABO 0108 6361 35
BIC: RABONL2U
KVK 41 19 80 31
BTW 0030 24 842 B01



Voorwaarden en aanbevelingen

Stel eisen aan de architectuur en de inrichting van het erf en leg deze eisen vast in de nieuwe regeling voor dit perceel:

- Verleen medewerking aan het initiatief voor het splitsen van de stolpboerderij in een bedrijfswoning en een plattelandswoning onder voorwaarde dat wordt onderzocht op welke manier de stolpboerderij behouden kan blijven en hersteld kan worden neem dit op in de ruimtelijke onderbouwing.
- Bij splitsing is het belangrijk dat de stolpboerderij één geheel blijft en niet een twee-onder-een-kapwoning wordt. Stel hier criteria voor op die ingaan op de omgang met de gevelindeling en het dak ende toegang tot en de inrichting van het erf.
- Verleen medewerking aan het initiatief onder voorwaarde dat het erf wordt ingericht naar een voor de regio karakteristiek erf en neem dit op in de ruimtelijke onderbouwing. Wij verwijzen hierbij naar het Ervenhandboek Wormerland van Landschap Noord-Holland. Dit ervenhandboek gaat in op de streekeigen kenmerken van het boerenerf in Wormerland, daarbij wordt aandacht besteed aan de slotenpatronen, de positie van opstellen op het erf, de doorzichten en de erfbeplating.

<https://www.landschapnoordholland.nl/files/2018-07/Ervenhandboek%20Wormerland.pdf>.

Emmastraat 111
1814 DP Alkmaar
T 072 520 44 59
info@mooinoord-holland.nl
www.mooinoord-holland.nl

NL13RABO 0108 6361 35
BIC: RABONL2U
KVK 41 19 80 31
BTW 0030 24 842 B01

Projectberekening

Dit document geeft een overzicht van de invoer en rekenresultaten van een Projectberekening met AERIUS Calculator. De berekening is uitgevoerd binnen stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden, op rekenpunten die overlappen met habitattypen en/of leefgebieden die aangewezen zijn in het kader van de Wet natuurbescherming, gekoppeld aan een aangewezen soort, of nog onbekend maar mogelijk wel relevant, en waar tevens sprake is van een overbelaste of bijna overbelaste situatie voor stikstof.



- Overzicht
- Samenvatting situaties
- Resultaten
- Detailgegevens per emissiebron

*Meer toelichting over deze PDF kunt u vinden in een bijbehorende leeswijzer. Deze leeswijzer en overige documentatie is te raadplegen via:
www.aerius.nl/handleidingen-en-leeswijzers*



Contactgegevens

Rechtspersoon DNS Planvorming BV
Inrichtingslocatie Engewormer 32,
1531 MX Wormer

Activiteit

Omschrijving Engewormer 32 Wormer
Toelichting Splitsing stolp

Berekening

AERIUS kenmerk RvCHR68Mmo68
Datum berekening 23 februari 2022, 17:52
Rekenconfiguratie Wnb-rekengrid

Totale emissie

Situatie 1 - Beoogd	Rekenjaar	Emissie NH3	Emissie NOx
	2022	0,3 kg/j	2,2 kg/j

Resultaten

Situatie 1 - Beoogd	Hoogste depositie	Hexagon	Gebied
	-		
Gekarteerd oppervlak met toename (ha)	0,00 ha		
Gekarteerd oppervlak met afname (ha)	0,00 ha		
Grootste toename van depositie	0,00 mol/ha/j		
Grootste afname van depositie	0,00 mol/ha/j		



Situatie 1 (Beoogd), rekenjaar 2022

Emissiebronnen

 Verkeersnetwerk

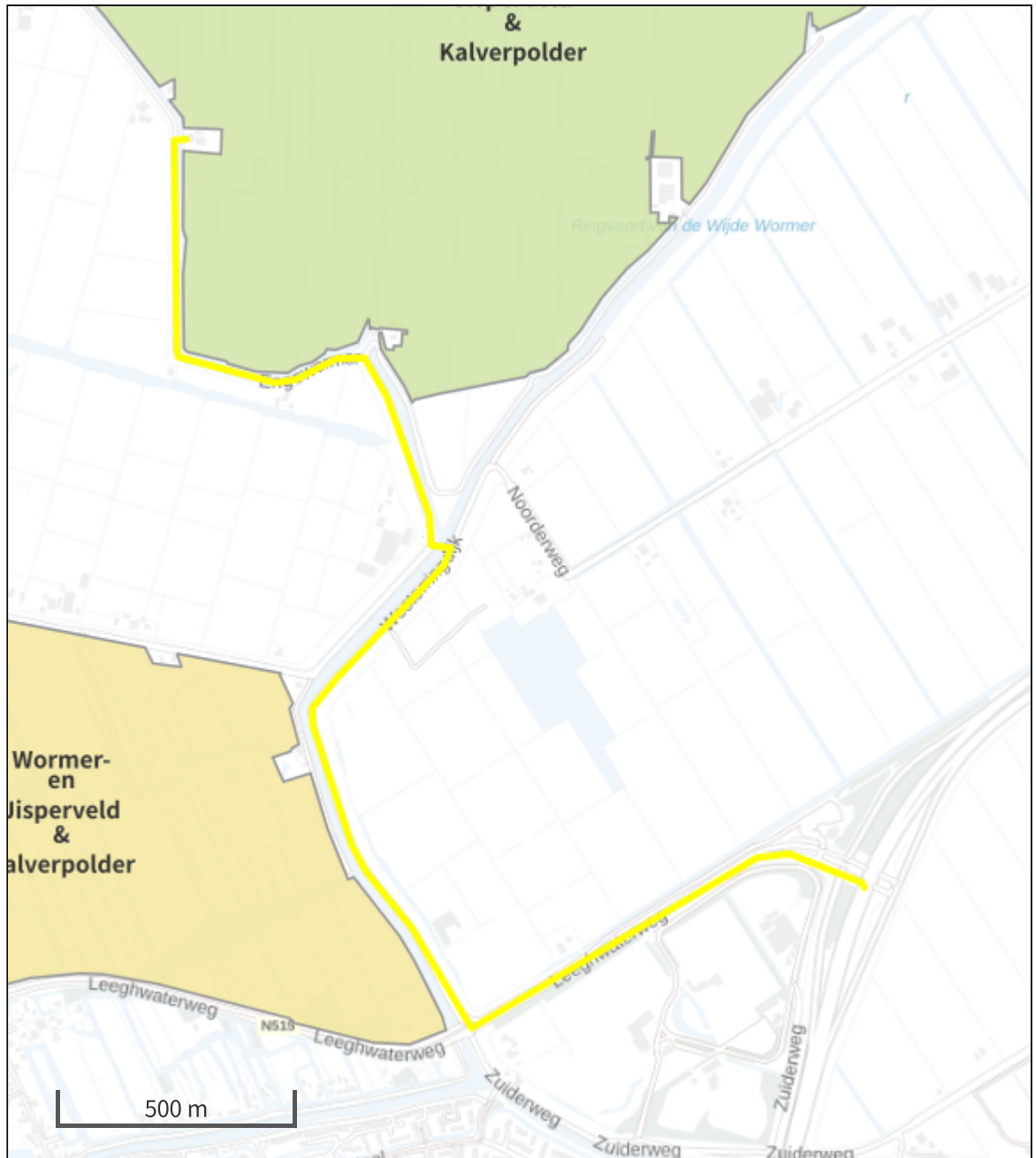
Emissie NH3

0,3 kg/j

Emissie NOx

2,2 kg/j

Hoogste af- en toename op (bijna) overbelaste stikstofgevoelige Natura 2000 gebieden.



De bronnen op de kaart horen bij de Beoogde situatie.



**Resultaten stikstofgevoelige Natura 2000 gebieden situatie "Situatie 1" (Beoogd)
incl. saldering e/o referentie**

	Berekend (ha gekarteerd)	Hoogste totale depositie (mol/ha/jr)	Met toename (ha gekarteerd)	Grootste toename (mol/ha/jr)	Met afname (ha gekarteerd)	Grootste afname (mol/ha/jr)
Totaal	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00



Disclaimer

Hoewel verstrekte gegevens kunnen dienen ter onderbouwing van een vergunningaanvraag, kunnen er geen rechten aan worden ontleend. De eigenaar van AERIUS aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de inhoud van de door de gebruiker aangeboden informatie. Bovenstaande gegevens zijn enkel bruikbaar tot er een nieuwe versie van AERIUS beschikbaar is. AERIUS is een geregistreerd handelsmerk in Europa. Alle rechten die niet expliciet worden verleend, zijn voorbehouden.

Rekenbasis

Deze berekening is tot stand gekomen op basis van:

AERIUS versie	2021.0.4_20220217_5a8b67b7c6
Database versie	2021.0.4_5a8b67b7c6

Voor meer informatie over de gebruikte methodiek en data zie:
<https://www.aerius.nl/>