

Noordervaart 58 Stompetoren

Bestemmingsplan

gemeente	Alkmaar
opdrachtgever	Bouwbedrijf J. Nat en Zn
IMRO-code	NL.IMRO.0361.BP00179-0305
versie	Vastgesteld
datum	29 oktober 2020

Inhoudsopgave

1	Inleiding.....	4
1.1	Aanleiding en doel	4
1.2	Ligging plangebied.....	4
1.3	Geldend bestemmingsplan	5
1.4	Leeswijzer	5
2	Huidige situatie	6
2.1	Inleiding.....	6
2.2	Landschap en ruimtelijke opbouw	6
2.3	Ruimtelijke en functionele structuur.....	7
3	Planbeschrijving	9
3.1	Ruimte voor Ruimte	9
3.2	Planbeschrijving	9
4	Beleid	12
4.1	Inleiding.....	12
4.2	Rijksbeleid.....	12
4.2.1	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte en Besluit algemene regels ruimtelijke ordening	12
4.2.2	Ladder voor duurzame verstedelijking	13
4.2.3	Visie Erfgoed en Ruimte	13
4.3	Provinciaal en regionaal beleid	13
4.3.1	Omgevingsvisie Noord-Holland 2050 en Provinciale ruimtelijke verordening	13
4.3.2	Provinciale woonvisie.....	14
4.3.3	Woonvisie regio Alkmaar 2013-2020	14
4.3.4	Regionaal Actie Programma regio Alkmaar.....	15
4.4	Gemeentelijk beleid	16
4.4.1	Omgevingsvisie Alkmaar 2040	16
4.4.2	Structuurvisie 2040 “Kamers en Linten”	17
4.4.3	Beeldkwaliteitsplan Schermer 2005.....	17
4.4.4	Welstandsnota Alkmaar 2016.....	17
4.4.5	Nota Parkeernormen 2017 – 2027	17
4.5	Conclusie beleidskader	18
5	Milieu- en omgevingsaspecten	19
5.1	Algemeen	19
5.2	Water.....	19
5.3	Bodem	20
5.4	Archeologie	21
5.5	Natuur	21
5.6	Verkeer en parkeren	22
5.7	Geluid wegverkeer	23
5.8	Luchtkwaliteit.....	23
5.9	Externe veiligheid.....	23
5.10	Bedrijven en milieuzonering.....	25
5.11	Duurzaamheid	26
5.12	Vormvrije m.e.r.-beoordeling.....	26
5.13	Conclusie milieu- en omgevingsfactoren	27

6	Juridische planbeschrijving	28
6.1	Algemeen	28
6.2	Planregels	28
6.3	Handhaafbaarheid	30
7	Financiële uitvoerbaarheid.....	31
8	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	32
8.1	Inspraak en overleg	32
8.2	Zienswijzen en beroep	32

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

De aanleiding voor het opstellen van voorliggend bestemmingsplan is het voornemen om op het voormalige agrarische bedrijfsperceel aan de locatie Noordervaart 58 te Stompetoren woningbouw te ontwikkelen.

De voorgenomen ontwikkeling is in strijd met de ter plaatse geldende bestemmingsplannen. Met voorliggend bestemmingsplan wordt een nieuw ruimtelijk regime van kracht, waarmee de woningbouw binnen het plangebied planologisch mogelijk wordt gemaakt.

1.2 Ligging plangebied

Het perceel aan de Noordervaart 58 ligt op de hoek van de Noordervaart en de Menningweerweg in Stompetoren. De locatie van het plangebied is in figuur 1.2 weergegeven. Het plangebied omvat de gronden van het ter plaatse geldende agrarische bouwvlak.

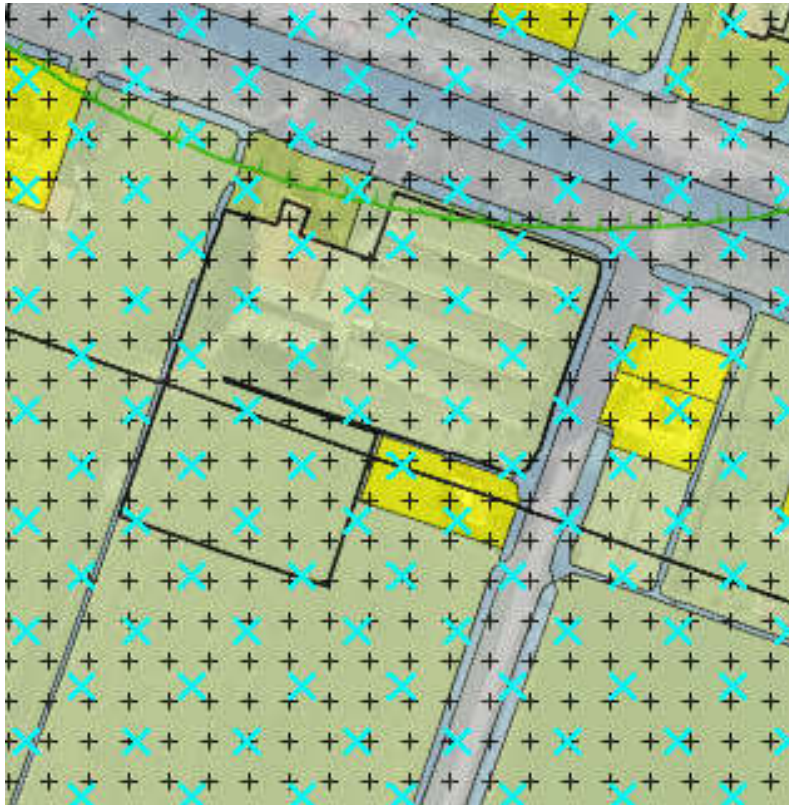
De locatie aan de Noordervaart 58 is in de huidige situatie een agrarisch erf met reeds gesloopte mestkuikenhokken, bedrijfswoning met opslagruimte en achtergelegen schuren. Het zuidelijk deel van het agrarisch bouwvlak is onbebouwd en in gebruik als agrarische grond. De begrenzing van het plangebied is in figuur 1.1 op een luchtfoto weergegeven.



Figuur 1.1: Begrenzing plangebied (rood omlijnd)

1.3 Geldend bestemmingsplan

Voor het plangebied geldt het bestemmingsplan Landelijk Gebied 2014. Dit bestemmingsplan is op 30 september 2014 vastgesteld door de gemeenteraad van de voormalige gemeente Schermer. De gronden hebben in dit bestemmingsplan de bestemming 'Agrarische met waarden – Cultuurhistorie', 'Tuin' en 'Water'. Tevens is voor de gronden een dubbelbestemming opgenomen ter bescherming van archeologische waarden (Waarde – Archeologie 2 en Waarde – Archeologie 4). De voorgenomen woningbouwontwikkeling is in strijd met het vigerende bestemmingsplan.



Figuur 1.2: Uitsnede bestemmingsplan Landelijk Gebied 2014

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 van dit bestemmingsplan is een beschrijving van de huidige ruimtelijke en functionele structuur van het plangebied gegeven. De voorgenomen ontwikkeling wordt mogelijk gemaakt via de Ruimte voor Ruimte regeling. De Ruimte voor Ruimte regeling en de planbeschrijving van de ontwikkeling op Noordervaart 58 is in hoofdstuk 3 toegelicht. In hoofdstuk 4 is ingegaan op het beleidskader op verschillende overheidsniveaus. De verschillende milieuaspecten die van invloed kunnen zijn op ruimtelijke ontwikkelingen komen aan bod in hoofdstuk 5. Een toelichting op de juridische aspecten van dit bestemmingsplan is gegeven in hoofdstuk 6. Verder is in hoofdstuk 7 ingegaan op de financiële uitvoerbaarheid en is ten slotte in hoofdstuk 8 de maatschappelijke uitvoerbaarheid en de procedure beschreven.

2 Huidige situatie

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk is de bestaande situatie van het plangebied beschreven. Er wordt ingegaan op het landschap en de ruimtelijke opbouw van de Schermer en de ruimtelijke en functionele structuur van het plangebied.

2.2 Landschap en ruimtelijke opbouw

Ontstaan

Het plangebied is onderdeel van het landschapstype 'droogmakerij'. De Schermer is een droogmakerij in het voormalige grote merengebied in de provincie Noord-Holland. Als één van de laatste grote meren is het Schermer tussen 1633 en 1635 drooggemalen. Het doel hiervan was het gevaar in te dammen dat het water vormde voor het omliggende gebied en daarnaast de creatie van nieuwe vruchtbare landbouwgrond. Kenmerkend voor het droogmakerijenlandschap is de rationele en rechthoekige indeling van het gebied. Dit uit zich ook in de hoofdstructuur van de polder en de verkaveling. De belangrijkste assen zijn de Noorder- en Zuidervaart. De planlocatie ligt aan deze Noordervaart. Secundair is de structuur van wegen en waterlopen, een orthogonaal netwerk rondom de twee hoofdassen. De Menningweerweg maakt hier deel van uit.

Ruimtelijke opbouw

Binnen de droogmakerij de Schermer is openheid een kernkwaliteit. Ruimtelijke structuren met bebouwing en beplanting zijn vooral geconcentreerd langs de hoofdassen. De verdichte structuur van erven en boombeplanting verdeelt de Schermer in open ruimtes. Het achterland bestaat geheel uit weidegrond en akkerland. Het kent verder geen groenstructuur. Vanaf deze hoofdassen is het open achterland te beleven door de relatief grote afstand tussen de erven. Het gevoel van openheid en weidsheid is daarom in de hele droogmakerij voelbaar.

Dorpsmorphologie en -typologie

Bebouwing komt binnen de Schermer voor als verspreid liggende erven langs de twee hoofdassen. Aan beide zijden van de vaarten staan er erven. Ook de noordelijk gelegen Molenweg vormt een structuur van boerenerven. Woonkernen zijn Stompeloren en Zuidschermer, kruisdorpen ontstaan waar wegen aansloten op de hoofdas. Daarnaast liggen er verspreid nog enkele agrarische bedrijven langs overige ontsluitingen.

Binnen de Schermer zijn er verschillende bebouwingstypologieën, namelijk dorpen en losse korrelstructuren. Een dorp is hierbij gedefinieerd als een samenhangende, aaneengesloten bebouwingsstructuur met een eigen samenstelling, bebouwingspatroon en architectuur langs een ruimtelijke drager (zoals de Noordervaart). Binnen de bebouwde kom van Stompeloren liggen de erven langs de vaart dicht op elkaar.

Losse korrelstructuren zijn bebouwingsstructuren in het buitengebied, waarbij de bebouwing wel langs een ruimtelijke drager ligt en samenhang heeft, maar zo ver uit elkaar staan dat het geen aaneengesloten bebouwing betreft. De Schermer ontleent zijn identiteit aan deze losse korrelstructuren, met name aan de (stolp)boerderijen met hun grote groene erven. Hierbij is er wel veel diversiteit in de grootte van de erven.

Tenslotte komen er in het buitengebied ook losse woonerven en kleine clusters van woonerven voor. Deze erven hebben de vergelijkbare maatvoering en opzet van de erven binnen de bebouwde kom, maar liggen in het buitengebied. Een cluster bestaat uit meerdere van deze aaneengesloten kleine erven direct naast elkaar.

De planlocatie is een erf dat op de grens tussen dorp en losse korrelstructuren ligt; het ligt op de grens van de bebouwde kom van Stompvoren met het buitengebied.

Cultuurhistorische objecten

De verdeling van de erven langs de hoofdassen is kenmerkend voor de Schermer en heeft cultuurhistorische waarde. Typisch voor de Schermer is ook de erfinrichting, veelal van oorsprong bestaand uit een groen carré (soms zelfs als dubbele boomwal met water ertussen). Op veel van deze erven staan cultuurhistorisch waardevolle stolpboerderijen. De boerderij in het plangebied wordt op de informatiekaart van de provincie Noord-Holland niet als cultuurhistorische waarde benoemd.

Recht tegen over het kavel, aan de noordzijde van de vaart, staat een cultuurhistorische molen. De molen vormt samen met de kerktoeren van Stompvoren (waar het dorp zijn naam aan ontleend) de herkenbare bakens in de directe omgeving van de planlocatie. Het kavel valt voor een klein deel binnen de molenbuitoep. Binnen deze zone wordt geen bebouwing gerealiseerd.

2.3 Ruimtelijke en functionele structuur

Figuur 2.1 geeft de voormalige ruimtelijke en functionele structuur weer.



Figuur 2.1: Voormalige situatie (de gebouwen in het plangebied zijn inmiddels gesloopt en de bomensingel is gekapt)

Het voormalige (thans gesloopte) hoofdgebouw aan de Noordervaart 58 is geen stolpboerderij waar de Schermer bekend om is, maar betreft een kop-rompboerderij. Het bestond uit een eenvoudig klein woongebouw met direct daaraan vastgekoppeld een hoge schuur met zadeldak. Het grote volume van de schuur geeft het hoofdgebouw de massa waarmee het een kenmerkend gebouw in de omgeving is. Achter het hoofdgebouw stond een aardappelbewaring met een zadeldak en een kapschuur met lessenaarsdak. De kippenschuren stonden naast de hoofdwooning, parallel aan de Noordervaart. De omliggende erven zijn divers in maat en functie, variërend van kleine woonerven tot grote moderne agrarische erven met megastallen.

Qua schaal en grootte past het huidig agrarisch perceel van de planlocatie binnen de omgeving, het heeft eenzelfde grootte als veel vrij liggende erven (circa 9.800m²). Net als bij de andere erven is er ook hier een hoofdwoning vooraan op het erf met een voortuin die op de vaart is gericht. Ook de aardappelbewaring en kapschuur achter de woning, parallel aan de vaart, passen bij deze inrichting. De positionering van de kippenschuren wijkt echter af. De schuren liggen niet achter de woning maar grenzen tot aan de voorkant van het erf. Hierdoor zijn ze direct zichtbaar vanaf de Noordervaart en door hun parallelle ligging aan de vaart liggen ze met de achterzijde ook direct langs de Menningweerweg.



Figuur 2.2: Huidige situatie kop-romboerderij en kippenschuren Noordervaart 58

Beplanting

De Noordervaart heeft een breed profiel met wegen aan beide zijden van het water en erven langs deze wegen. Aan de noordzijde is deze weg de provinciale N243. De weg aan de zuidzijde, waar de planlocatie aan ligt, is een erftoegangsweg met een dubbele rij bomen. Tussen de erven langs de Noordervaart is vaak zicht op het open achterland, maar langs de weg wordt een besloten karakter ervaren door de vele groene erven en de boomstructuur langs de zuidelijke weg.

Het groene beeld aan de zuidzijde van de Noordervaart wordt bepaald door de dubbele laanbeplanting en de beplanting op de erven. Dit laatste bestaat uit de tuininrichting en de erfafscheiding rondom het woongedeelte. De erfafscheiding bestaat meestal uit bosplantsoen, soms met bomen van de tweede grootte of een elzensingel. De Menningweerweg is een onbeplante ontsluitingsweg binnen de polder en verbindt de Noordervaart met de Oostdijk. De weg voert door de openheid van het weideland.

Het agrarisch perceel werd tot voor kort afgeschermd met een singel van oude populieren. Hierdoor was sprake van een transparante groene afscherming die de schuren niet uit het zicht onttrok, maar met zijn bomen van eerste grootte wel visueel concurreert met de groenstructuur langs de Noordervaart (ook populieren) en daarmee afwijkt van de overige erfafschermingen in de omgeving. Deze zijn dichter, kleiner van schaal en bevatten geen doorgaande bomenrij. De populieren zijn inmiddels reeds gekapt.

3 Planbeschrijving

3.1 Ruimte voor Ruimte

De locatie Noordervaart 58 wordt ontwikkeld via de regeling Ruimte voor Ruimte. Deze regeling is gericht op verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van het landelijk gebied. Dit gebeurt door bestemmingswijzigingen en sloop van storende of niet passende bebouwing in het landschap. Als tegenprestatie krijgt de aanvrager planologische medewerking voor nieuwbouw op een andere plek of op de saneringslocatie.

Voor de toepassing van de regeling Ruimte voor Ruimte wordt onder storende bebouwing verstaan, door bedrijfsbeëindiging of verplaatsing leegstaande of leegkomende agrarische bebouwing die niet passend is in het landschap of in verval is geraakt. Voor de beoordeling van de storendheid is een aparte notitie opgesteld¹. De locatie is als storend aangemerkt. De verstoring bestaat ten eerste uit de situering van de kippenschuren op het erf ten aanzien van zowel de Noordervaart als de Menningweerweg, ten tweede uit de inrichting van de daaromheen geplante erfsingel, bestaande uit populieren van de eerste grootte die concurreren met de bomen langs de vaart, ten derde uit de vervallen staat van het hoofdgebouw, de achterliggende schuren en de kippenschuren. Door het provinciale expertteam Ruimte voor Ruimte is bevestigd dat de bebouwing op de locatie als storend is te bestempelen². Bij sloop van het hoofdgebouw, dient in ieder geval het bestaande volume en dakvorm terug te komen.

Compensatie van het slopen van de huidige bebouwing kan plaatsvinden door te bouwen op een compensatielocatie aan de rand van het stedelijk gebied of door te bouwen op de saneringslocatie zelf. Omdat de initiatiefnemer de grond van de saneringslocatie in eigendom heeft en verbetering van de ruimtelijke kwaliteit op deze locatie gerealiseerd kan worden, gaat de voorkeur in dit geval uit naar bouwen op de saneringslocatie. De kosten van sloop en herontwikkeling worden terugverdiend met de bouw van 8 woningen.

De ruimtelijke kwaliteit op de locatie wordt zowel door de aard als de omvang van de nieuwe bebouwing verbeterd. Zie paragraaf 3.2. Er wordt wat betreft toepassing van de regeling, de ruimtelijke kwaliteit en de exploitatieopzet voldaan aan de voorwaarden die in de Uitvoeringsregeling Ruimte voor Ruimte 2015 zijn opgenomen.

3.2 Planbeschrijving

Alle bebouwing op het erf is reeds gesloopt en wordt gecompenseerd door woningbouw. Het bestaande erf wordt ontwikkeld als verzamelerserf waarbij wordt aangesloten bij de criteria uit het Beeldkwaliteitsplan Schermer 2005. Dit plan pleit om binnen de droogmakerij de Schermer nieuwe ontwikkelingen te koppelen aan de bestaande bebouwingsstructuur. Belangrijk hierbij zijn de grootte van de kavels met een groene singel eromheen (groene carrés) en het zoveel mogelijk combineren van burgerwoningen op verzamelerven, die in schaal aansluiten op de karakteristieke boerenerven.

Er zijn verschillende soorten erven binnen de Schermer met een verschil in opbouw en maatvoering. Het meest voorkomende erf is het boerenerv, met een grote hoofdwoning (vaak een stolpboerderij) en een aantal agrarische bijgebouwen achter deze hoofdwoning. Van oudsher

¹ Ontwikkeling Menningweerweg – Notitie storende bebouwing, Sweco, 30 november 2016

² Beoordeling storendheid Menningweerweg, Stompeloren, provincie Noord-Holland, 16 januari 2017

hadden de erven een groen carré rondom. In de loop der tijd zijn veel boerenbedrijven uitgebreid met agrarische bedrijfsbebouwing met een grotere schaal, waar de groene singel vaak heeft voor moeten wijken.

De nieuwe bebouwing verwijst in opzet en vormgeving naar de traditionele en veel voorkomende erfinrichtingen binnen de Schermer. Hierbij wordt aangehaakt op de typologie van middelgrote boerenerven (ca. 9.000m²), omdat de erfopzet en schaal van de bebouwing hiervan het beste aansluit op de schaal van woningen. Om dit toe te kunnen passen wordt het huidige perceel, een middelgroot boerenerf dat breder is dan diep, opgesplitst in twee erven.

Er zijn na de splitsing twee erven te realiseren met een hoofdgebouw gericht op de weg en bijgebouwen hierachter, ontsloten vanaf een centrale verharde ruimte op het erf. De twee nieuwe erven sluiten in schaal en maat aan bij andere middelgrote boerenerven in de omgeving en bieden mogelijkheden een aantrekkelijk woonmilieu binnen de opzet van een boerenerf te realiseren. Bij de inrichting van de erven komen daarnaast de richtlijnen terug uit het Handboek Schermererven. Onderdelen die hierin worden benoemd zijn onder andere een doorkijk langs de erfontsluiting naar het open achterland en een verwijzing naar een fruitboomgaard. Op het westelijke erf leent de beschikbare ruimte en de huidige opzet zich er niet voor dit hier ook te realiseren.



Figuur 3.1: Inrichtingsschets Noordervaart 58

De gronden met de voormalige woning en achterliggende schuren wordt herontwikkeld met twee woningen. Het past met een oppervlak van circa 6.500 m² bij vergelijkbare kleinschalige boeren(woon)erven in de omgeving. Het bestaande hoofdgebouw (de kop-rompboerderij) was kenmerkend in de omgeving door het grote volume en de opvallende kap. Bij herbouw is de wens om in ieder geval het volume en de dakvorm weer terug te laten komen. Het voornemen is om een nieuw hoofdgebouw te ontwikkelen als eigentijdse interpretatie van de kop-rompboerderij, waarbij de vorm van het gebouw verwijst naar het grote volume van het bestaande gebouw. De maximale goot- en bouwhoogte van de nieuwe boerderij bedraagt respectievelijk 3 meter en 12 meter. Achter het hoofdgebouw is een centrale verharde ruimte waar de (bestaande) oprit op uitkomt. Aan dit erf ligt ook de woonschuur. Deze woning heeft een maximale goothoogte van 4 meter en een maximale bouwhoogte van 9 meter. Het erf heeft net als het

oorspronkelijke erf een informeel karakter. De groensingel loopt rond het erf, maar bestaat aan de voorzijde uit solitaire bomen, om het zicht vanaf de weg op het hoofdgebouw te waarborgen.

De gronden waar nu de mestkuikenschuren hebben gestaan worden eveneens herontwikkeld aan de hand van een karakteristieke erfopzet en vormgeving. Vooraan is een groot woongebouw met de typologie van een stolpboerderij voorzien. Hierbinnen komen twee woningen. De maximale goot- en bouwhoogte van de stolp bedraagt respectievelijk 3 meter en 14 meter. Daarnaast zijn er vier woningen in de typologie van drie schuren (deels geschakeld) en een arbeidershuisje. Deze woningen hebben een maximale goothoogte van 4 meter en een maximale bouwhoogte van 9 meter. In het beeldkwaliteitsplan³ zijn voor de verschillende type bebouwing beeldkwaliteitscriteria opgenomen.

Rondom de twee erven komt een dichte groensingel. De minimale breedte van de singel is drie meter. De groensingel loopt aan een zijde door langs de watergang die beide erven scheidt. Aan de voorzijde van het erf is er zicht op de siertuinen en het hoofdgebouw. De oprit wordt ingericht met straatstenen of elementverharding, passend bij het karakter van het boerenerf. De centrale ruimte is van elementverharding of een voertuigbestendige halfverharding.

³ Beeldkwaliteitsplan Noordervaart 58, Sweco, 24 november 2017

4 Beleid

4.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt getoetst in hoeverre de voorgenomen ontwikkeling past binnen het door de overheid vastgestelde beleid. Achtereenvolgens wordt ingegaan op het Rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid.

4.2 Rijksbeleid

4.2.1 *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte en Besluit algemene regels ruimtelijke ordening*

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geeft een nieuw, integraal kader voor het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en is de 'kapstok' voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties. De Structuurvisie vervangt een aantal rijksbeleidsnota's, waaronder de Nota Ruimte en de Nota Mobiliteit. De hoofdlijnen van de Structuurvisie gaan over bereikbaarheid, concurrentiekracht, leefbaarheid en veiligheid.

In de Structuurvisie wordt een groot deel van ruimtelijke ordeningskwesties bij de provincies en gemeenten neergelegd. Zo staat in de Structuurvisie dat het rijk afspraken over verstedelijking, groene ruimte en landschap aan de provincies en gemeenten overlaat, het budget voor provinciaal en regionaal verkeer en vervoer ook bij provincies en gemeenten komt te liggen en gemeenten ruimte krijgen voor kleinschalige natuurlijke groei en voor het bouwen van huizen die aansluiten bij de woonwensen van mensen. Het beleid dat in de structuurvisie is neergelegd wordt in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) vastgelegd in regelgeving. Hierin zijn directe regels voor provincies en gemeenten opgenomen die de rijksbelangen beschermen.

In de structuurvisie is aangegeven dat het Rijk drie hoofddoelen heeft:

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

Binnen deze drie hoofddoelen benoemt het Rijk onderwerpen van nationaal belang en welke instrumenten voor deze belangen worden ingezet.

De voorgenomen ontwikkeling past binnen de hoofddoelstellingen zoals opgenomen in de Structuurvisie. Met de ontwikkeling wordt de ruimtelijke-economische structuur op lokaal niveau versterkt. Hierbij wordt een leefbare en veilige omgeving gewaarborgd met behoud van natuurlijke en cultuurhistorische waarden. De verantwoordelijkheid voor deze opgave bevindt zich echter primair op lokaal niveau. Dit beleid, en het andere rijksbeleid met betrekking tot de ruimtelijke ordening, heeft zijn doorwerking in het, meer specifieke, provinciale en gemeentelijke beleid gekregen, bijvoorbeeld in de nieuwe Structuurvisie Noord-Holland 2040 en de gemeentelijke structuurvisie. Dit provinciale en gemeentelijke beleid wordt in de volgende paragrafen besproken.

4.2.2 *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.

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

In de Handreiking 'Ladder voor duurzame verstedelijking' van het Ministerie van Infrastructuur en Milieu is met betrekking tot 'ruimte voor ruimte'-plannen aangegeven dat de meeste 'ruimte voor ruimte' regelingen geen extra stedelijke ontwikkeling mogelijk maken, maar bebouwing reduceren of verplaatsen. In de handreiking is letterlijk aangegeven dat de toepassing van de ladder dan niet nodig is. In het onderhavige geval is sprake van een forse reductie in bebouwd oppervlak. Daarnaast geldt dat de ontwikkeling regionaal is afgestemd en is opgenomen in de gemeentelijke plancapaciteit zoals dat in het kader van het RAP is afgestemd (zie paragraaf 4.4.3). De ontwikkeling is passend binnen de Ladder voor duurzame verstedelijking.

4.2.3 *Visie Erfgoed en Ruimte*

De Visie Erfgoed en Ruimte 'Kiezen voor Karakter' is de vervanging voor de in 2009 verlopen 'Nota Belverdere', waarin een visie is gegeven op de wijze waarop met de cultuurhistorische kwaliteiten van gebieden en objecten in de toekomstige ruimtelijke ontwikkeling in Nederland kan worden omgegaan.

De Visie Erfgoed en Ruimte (VER) 'Kiezen voor Karakter', is gericht op het verbinden van de zorg voor het cultureel erfgoed met andere ruimtelijke ontwikkelingsopgaven op het gebied van onder meer economie, veiligheid en duurzaamheid. De visie zet overheden, initiatiefnemers, eigenaren, ontwikkelaars en ruimtelijk ontwerpers er toe aan om de waarde van het cultureel erfgoed in te zetten bij de ontwikkeling van gebieden. De Visie Erfgoed en Ruimte 'Kiezen voor Karakter' is aanvullend aan de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte, waarin het kabinet de unieke cultuurhistorische waarde van nationaal belang planologisch borgt. Daarnaast is in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) aangegeven dat in het bestemmingsplan een beschrijving moet worden opgenomen van de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden.

Betekenis voor het project

In hoofdstuk 2 is een beschrijving gegeven van de cultuurhistorische waarde van het plangebied en in hoofdstuk 3 en 4 is beschreven op welke wijze hier bij de ontwikkeling van de locatie rekening mee wordt gehouden.

4.3 **Provinciaal en regionaal beleid**

4.3.1 *Omgevingsvisie Noord-Holland 2050 en Provinciale ruimtelijke verordening*

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 hoofddoelstelling 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 voormalige Structuurvisie Noord-Holland 2040 is, voor zover het een bindende werking moet hebben, neergelegd in de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV). Sinds de vaststelling van de PRV in 2010 is deze verschillende keren op onderdelen gewijzigd. De laatste wijziging van de PRV is 3 september 2019 vastgesteld. Momenteel ligt de ontwerp omgevingsverordening ter inzage. Vooralsnog is het plan getoetst aan de nu geldende PRV.

Betekenis voor het project

Artikel 5a: Nieuwe stedelijke ontwikkeling

Artikel 5a van de PRV bepaalt dat een bestemmingsplan uitsluitend kan voorzien in een nieuwe stedelijke ontwikkeling als deze ontwikkeling in overeenstemming is met de binnen de regio gemaakte schriftelijke afspraken. De onderhavige ontwikkeling is in het kader van het Regionaal Actieprogramma (RAP) in de regio afgestemd.

Artikel 15: Ruimtelijke kwaliteit

Omdat sprake is van het toevoegen van woningen in het landelijk gebied moet worden voldaan aan de ruimtelijke kwaliteitseis (artikel 15) uit de PRV. Er wordt met het plan aangesloten op de uitgangspunten uit de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie waarmee wordt voldaan aan de ruimtelijke kwaliteitseis. In hoofdstuk 4 van dit bestemmingsplan en de hierin genoemde beeldkwaliteitplannen is dit nader onderbouwd.

Artikel 16: Ruimte voor Ruimte

In artikel 16 is bepaald dat een bestemmingsplan kan voorzien in de mogelijkheid van nieuwe woningen ter compensatie van de sloop van storende agrarische bebouwing in het landelijk gebied als door deze ontwikkeling een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit wordt gerealiseerd. Voor het plandeel Noordervaart 58 wordt hier invulling aan gegeven waarbij wordt voldaan aan de Uitvoeringsregeling Ruimte voor Ruimte 2015 zoals deze door Gedeputeerde Staten van Noord-Holland is vastgesteld.

4.3.2 Provinciale woonvisie

In de provinciale woonvisie is het woonbeleid van de provincie neergelegd. De speerpunten van dit beleid zijn:

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

In de Gebiedsagenda Noord-West Nederland zijn bestuurlijke afspraken gemaakt over de ontwikkeling van de woningbouw in de periode 2010-2020. Deze Gebiedsagenda is betrokken bij de uitwerking van de woonvisie in de Regionale Actie Programma's.

Voor Noord-Holland Noord is in de Gebiedsagenda een hoeveelheid te bouwen woningen van 24.800 voor de periode tot 2020 opgenomen.

Betekenis voor het project

Het project geeft invulling aan de provinciale woonvisie. Met de woningbouwontwikkeling wordt tegemoet gekomen aan de aanwezige kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte door middel van een duurzaam woningaanbod.

4.3.3 Woonvisie regio Alkmaar 2013-2020

Voor de regio Alkmaar is door de betreffende gemeenten een woonvisie vastgesteld. De regionale woonvisie legt kaders vast voor de lokale woonvisies van de gemeenten en geeft richting voor afspraken met marktpartijen. Deze woonvisie is de opvolger van de Regionale Woonvisie Noord-Kennemerland 2005-2015.

De woonvisie geeft aan dat er in de regio getalsmatig nog geen grote knelpunten zijn, maar op termijn kan er schaarste komen in de goedkope voorraad en krijgt de regio met vergrijzing te

maken. Wel is er nu sprake van een beperkte doorstroming in zowel koop als huur. Naast een kwantitatieve balans is er een verdelingsvraagstuk. Om de markt zijn werk te laten doen en ook in de toekomst de aantallen woningen in balans te houden met de behoefte zal in de regio Alkmaar slimmer moeten worden omgegaan met de huidige voorraad, verstandig moeten worden toegevoegd en 'vinger aan de pols' moeten worden gehouden ten aanzien van de betaalbaarheid.

Betekenis voor het project

Het voorliggende plan past binnen de uitgangspunten van de regionale Woonvisie. Het plan bestaat uit een gedifferentieerd aanbod van woningen op een aantrekkelijke locatie.

4.3.4 Regionaal Actie Programma regio Alkmaar

Het Regionaal Actie Programma 2016 t/m 2020 (RAP) geeft de belangrijkste ambities en afspraken op het gebied van wonen weer in de regio Alkmaar inclusief acties over hoe hier te komen. Het RAP vloeit voort uit de Provinciale Woonvisie 2010 - 2020 en sluit aan op de Regionale Woonvisie, de Regionale Economische visie, regionale en provinciale ambities en sluit aan bij de kaders die de Provincie Noord-Holland heeft gesteld. De regionale afstemming over woningbouwprogrammering opgenomen in het RAP is ook gewenst ten behoeve van de nationale 'Ladder voor duurzame verstedelijking'.

Afspraken

De belangrijkste afspraken in het RAP:

1. zet in op een flexibel, licht en gericht RAP;
2. zet in op een woningaanbod dat aansluit bij de vraag;
3. kies voor plannen die een ruimtelijke versterking van de regio betekenen;
4. werk in de geest van de Ladder voor duurzame verstedelijking;
5. bouw duurzaam in regio Alkmaar;
6. kies voor versterking van woningmarktsegmenten waar tekort van is;
7. bouw zodanig dat niet meer dan het gemeentelijk aandeel in de prognose wordt benut;
8. monitor zelf de ontwikkelingen in de nieuwbouw en bestaande voorraad en huishoudensontwikkeling.

Overloop vanuit MRA

Regio Alkmaar kan een deel van de benodigde nieuwbouwopgave van de Metropool Regio Amsterdam (MRA) opvangen door aanvullende woonmilieus en productmarktcombinaties te realiseren om de druk op de woningmarkt te verlichten en achterblijvende nieuwbouw op te vangen. Als regio wordt ingezet op het realiseren van bovenregionaal aantrekkelijke nieuwbouwlocaties die hiervoor geschikt zijn. Taak is het dan ook om in die gemeenten de deze 'overloop' van huishoudens willen bedienen, gewilde en aantrekkelijke nieuwbouw(projecten) qua woningtypen en woonmilieus aan te bieden.

De gemeenten in de regio Alkmaar hebben vooral een instroomoverschot van (jonge) gezinnen met kinderen en ouderen, maar een uitstroom van jongeren van 15 tot 30 jaar. Omdat de instromers een manifeste woningbehoefte hebben, terwijl de uitstromers geen zelfstandige woningen achterlaten betekent een klein positief verhuissaldo al een extra regionale woningbehoefte. Voor de gemeenten Alkmaar, Bergen, Castricum en Heiloo wordt geconstateerd dat het aantal vanuit Amsterdam verhuisde personen in de afgelopen jaren is toegenomen. Doordat de woningmarkt weer op gang is gekomen en door de grote druk op de woningmarkt in zuidelijk Noord-Holland mag worden verwacht dat de vraag vanuit Amsterdam en zuidelijk Noord-Holland naar wonen in de regio verder kan gaan stijgen.

Nieuwbouw

De regio Alkmaar werkt in de geest van de Ladder voor duurzame verstedelijking. Hierdoor wordt prioriteit aan transformatie van bestaand vastgoed naar woningen gegeven. Ook wordt voorrang gegeven aan projecten die binnen het bestaand stedelijk gebied liggen. Hierdoor wordt onnodige aantasting van het buitengebied voorkomen en wordt bijgedragen aan versterking van de kernen.

De regio streeft ernaar de kwaliteit van het openbaar gebied goed te houden, zowel binnen als buiten het bestaand stedelijk gebied. Daarnaast wordt zorg gedragen voor ruimte voor sterke initiatieven binnen het woningbouwprogramma. Er mag niet voor leegstaand worden gebouwd. Er wordt verwacht dat binnen het bestaand stedelijk gebied de aankomende jaren veel vastgoed leeg komt te staan. Hiervoor wordt gekeken naar de mogelijkheden om deze te transformeren naar woningbouw. Denk hierbij aan wonen in leegstaand vastgoed, herontwikkeling van binnenstedelijke transformatielocaties, wonen aan het water in panden die hun functie verloren hebben en dergelijke.

Versterken woningmarktsegmenten waar tekort van is

Onder de afspraak 'het kiezen voor versterking van woningmarktsegmenten waar tekort van is' vallen onder andere de volgende acties:

- zet in op voldoende aanbod van levensloopbestendige woningen;
- de regio maakt afspraken met woningcorporaties om te voorzien in behoefte aan sociale huurwoningen;
- het aanbod van middeldure huur faciliteren;
- mogelijkheden bieden voor CPO.

De meest actuele bevolkingsprognose van de provincie Noord-Holland (2018) geeft aan dat de woningbehoefte in de regio Alkmaar tot 2025 circa 6.500 woningen betreft. In de periode 2025 – 2030 wordt nog een toename in de behoefte van circa 2.900 woningen verwacht.

In 2019 is een uitwerking opgesteld van de ambities en opgaven, programmering en woningbouwafspraken met de titel 'Woningbouwafspraken en programmering regio Alkmaar'. Het doel van deze uitwerking is om de afspraken (inhoud en proces) voor de komende jaren in de regio Alkmaar verder te concretiseren. Belangrijke onderbouwing voor de afspraken zijn de uitkomsten van het uitgevoerde woningmarktonderzoek. In de uitwerking is de beschikbare plancapaciteit in beeld gebracht. Hieruit volgt dat op grond van de aanwezige harde plancapaciteit en de concrete zachte plancapaciteit (nog geen onherroepelijk bestemmingsplan maar wel een overeenkomst met de ontwikkelaar/investeerder) in de regio Alkmaar nog ruimte is voor het vaststellen van nieuwe plannen.

Betekenis voor het project

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in de herontwikkeling van een voormalig agrarisch bedrijfsperceel naar woningen. Zoals in paragraaf 4.2.2 is aangegeven wordt voldaan aan de Ladder voor duurzame verstedelijking. Op grond van de actuele behoefteprognose en de aanwezige plancapaciteit, wordt geconcludeerd dat er voldoende kwantitatieve en kwalitatieve behoefte is. De voorgenomen ontwikkeling is in overeenstemming met het RAP.

4.4 Gemeentelijk beleid

4.4.1 Omgevingsvisie Alkmaar 2040

De gemeenteraad van Alkmaar heeft op 5 oktober 2017 de Omgevingsvisie Alkmaar 2040 vastgesteld. De Omgevingsvisie Alkmaar 2040 is een strategisch beleidsdocument dat betrekking heeft op de fysieke leefomgeving van Alkmaar. De visie biedt een handvat om op hoofdlijnen sturing te geven aan de ontwikkeling van stad en land tot 2040. Sturing vindt plaats op omgevingskwaliteit, een begrip dat naast ruimtelijke kwaliteit ook de mate van leefbaarheid van een gebied en zaken als concurrentiekracht en milieukwaliteit meeneemt.

In de Omgevingsvisie is aangegeven dat het landelijk gebied van de gemeente een bijzonder gebied is met een eigen identiteit en dynamiek. Een bij-effect van de schaalvergroting in de landbouw is het vrijkomen van agrarische bouwvlakken. Als uitgangspunt van ontwikkeling geldt het zichtbaar en beleefbaar maken van het gebiedseigen erf. Kleinschalige ontwikkelingen zijn mogelijk om de kosten van de erfinrichting te dragen.

Betekenis voor het project

De transformatie van het erf aan de Noordervaart 58 geeft invulling aan de Omgevingsvisie Alkmaar 2040.

4.4.2 Structuurvisie 2040 “Kamers en Linten”

In de Structuurvisie 2040 “Kamers en Linten” heeft de voormalige gemeente Schermer waarden benoemd die bepalend zijn voor de beslissingen die in de toekomst worden genomen, met name gericht op de ruimtelijke structuur en de ruimtelijke kwaliteit van Schermer. De visie wil daarmee het unieke karakter en eigenheid van de gemeente borgen ten aanzien van landschap, cultuurhistorie en natuur.

Betekenis voor het project

In de Structuurvisie is het onderhavige project aan de Noordervaart 58 specifiek benoemd. Er is aangegeven dat voor dit initiatief een beeldkwaliteitsplan is opgesteld. Verder is de volgende tekst opgenomen met betrekking tot de ontwikkeling: “Een aparte bestemmingsplanprocedure moet worden doorlopen om de ontwikkeling mogelijk te maken. Het bestemmingsplan moet het beeldkwaliteitsplan voor de locatie als uitgangssituatie hanteren.” Onderhavig bestemmingsplan geeft hier invulling aan.

4.4.3 Beeldkwaliteitsplan Schermer 2005

In 2005 heeft gemeente Schermer een beeldkwaliteitsplan voor het gehele gemeentelijk grondgebied vastgesteld. In beginsel is het beeldkwaliteitsplan gericht op de onderbouwing van nieuwe ontwikkelingen of mogelijkheden daartoe buiten de bebouwde kom waarbij de gemeente verantwoording aflegt over de aansluiting bij de landschappelijke en cultuurhistorische context.

Het beeldkwaliteitsplan pleit er voor om binnen de droogmakerij de Schermer nieuwe ontwikkelingen te koppelen aan de bestaande bebouwingsstructuur. Hierin is een onderscheid gemaakt tussen verschillende typen erven die houvast bieden om woonfuncties binnen de Schermer in te passen, onder andere aan de hand van de typerende opzet van boerenerven, woonerven en buitenplaatsen.

Betekenis voor het project

In hoofdstuk 3 en het opgestelde beeldkwaliteitsplan is toegelicht hoe de uitgangspunten en randvoorwaarden uit het Beeldkwaliteitsplan Schermer 2005 vertaald zijn in het plan.

4.4.4 Welstandsnota Alkmaar 2016

Ten behoeve van het behoud van de beeldkwaliteit (het uiterlijk van de bebouwde omgeving), voert de gemeente een welstandsbeleid (Welstandsnota Alkmaar 2016). Voor veranderingen aan het uiterlijk van de bestaande bebouwing gelden welstandscriteria. Nieuwe bouwwerken en ingrepen moeten passen bij de beeldbepalende kenmerken van de bebouwing in de buurt. Ook wordt gelet op de “passendheid” in de omgeving. Er zijn ook gebieden waar bijzonder op de omgeving wordt gelet en waar de gemeente zorgvuldig omgaat met beeldkwaliteit.

Betekenis voor het project

Voor de onderhavige locatie zijn de welstandscriteria voor het landelijk gebied van toepassing. Het bouwplan al in het kader van de aanvraag om omgevingsvergunning voor bouwen worden getoetst aan deze criteria.

4.4.5 Nota Parkeernormen 2017 – 2027

De nota Parkeernormen 2017 – 2027 van de gemeente Alkmaar is een leidraad voor het beoordelen van de parkeeropgave van stedenbouwkundige visies en plannen voor (her-)ontwikkeling van de fysieke leefomgeving en is ook het kader dat invulling geeft aan het begrip “voldoende parkeer- of stallingsruimte” in bestaande en op ontwikkeling gerichte nieuwe bestemmingsplannen. Ten slotte is de nota ook het beoordelingskader voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen en/of wijzigen van de functie. De parkeeropgave wordt in al deze gevallen op basis van deze nota bepaald.

Betekenis voor het project

In paragraaf 4.6 is ingegaan op het aspect parkeren. In de regels van dit bestemmingsplan is geborgd dat er conform de parkeernota voldoende parkeerplaatsen worden gerealiseerd.

4.5 Conclusie beleidskader

Op basis van voorgaande paragrafen wordt geconcludeerd dat de voorgenomen ontwikkeling passend is binnen de beleidskaders op rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau.

5 Milieu- en omgevingsaspecten

5.1 Algemeen

Diverse milieuaspecten vormen belangrijke input bij de ontwikkeling van het plangebied. In dat verband dient bij de afweging van het al dan niet toelaten van bepaalde ruimtelijke ontwikkelingen te worden onderzocht welke milieuaspecten daarbij een rol (kunnen) spelen. Tevens is het van belang milieubelastende functies ruimtelijk te scheiden van milieugevoelige functies. In dit kader zijn verschillende onderzoeken uitgevoerd. Een aantal onderzoeken zijn uitgevoerd voor de locatie Noordervaart 58 en de locatie van Wooncompagnie aan de overzijde van de Menningweerweg. Voor het onderhavige bestemmingsplan zijn alleen de resultaten van de locatie Noordervaart 58 relevant.

5.2 Water

De watertoets is een verplicht onderdeel van een bestemmingsplan. 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 plan

Het plangebied maakt onderdeel uit van het beheersgebied van het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK). Voor het plan is advies aangevraagd bij HHNK in het kader van de watertoets via www.dewatertoets.nl⁴. Er geldt een korte procedure.

Waterkwantiteit

Het agrarisch bouwperceel is in de huidige situatie voor het overgrote deel bebouwd en verhard (ca. 7.650 m²). In de toekomstige situatie neemt het bebouwd en verhard oppervlak af naar ca. 4.500 m². Hierbij is er van uitgegaan dat maximaal 30% van de tuinen behorende bij de woningen zal worden verhard (het zijn ruime kavels). Er vindt op de gronden van dit plandeel dus een forse afname (ca. 2.150 m²) in bebouwd en verhard oppervlak plaats. Daarnaast wordt op het perceel over een lengte van 80 meter een nieuwe watergang gegraven.

Er zijn wat betreft waterkwantiteit geen negatieve gevolgen te verwachten als gevolg van deze ontwikkeling. Er zijn geen compenserende maatregelen voor eventueel versnelde afvoer van hemelwater benodigd.

Waterkwaliteit en riolering

Met het plan ontstaat een goed doorspoelbaar watersysteem.

In relatie tot het watersysteem is het afvoeren van afvalwater van belang. Er ligt geen rioolstelsel in de directe omgeving van het plangebied. Vanaf het agrarisch perceel en de bestaande woningen wordt afvalwater afgevoerd naar septic tanks. De afvalwaterafvoer van de nieuwe woningen zal ook op septic tanks (IBA-systemen) worden aangesloten.

Hemelwater van de bebouwing en omliggende verhardingen zal rechtstreeks geloosd worden op het omliggende oppervlaktewater. Binnen het plan is geen sprake van activiteiten die als gevolg kunnen hebben dat vervuild hemelwater naar het oppervlaktewater afstroomt.

⁴ Wateradvies, HHNK, 14 mei 2020

Waterkering

In de omgeving van het plangebied is geen waterkering aanwezig.

Molenbiotoop

Het plangebied bevindt zich in de signaleringszone van een molenbiotoop. In deze zone rondom molens die in beheer zijn bij het hoogheemraadschap gelden beperkingen ten aanzien van het plaatsen van objecten, bebouwing en/of beplanting. Dit om te voorkomen dat de werking van door wind aangedreven bemalingsinstallaties belemmerd wordt door deze bebouwing en/of begroeiing. In het plan is hier rekening mee gehouden.

Ruimtelijke adaptatie

HHNK adviseert om in het ontwerp van het plan het principe van ruimtelijke adaptatie op te nemen. Het plan biedt mogelijk kansen hiertoe. Zo zou kunnen worden gedacht aan het aanbrengen van 'groene daken' op nieuwe gebouwen, eventueel met meervoudig ruimtegebruik en waterberging capaciteit. In de uitwerking van het plan zal nader naar de mogelijkheden hiervan worden gekeken. Voor de aanleg van nieuwe parkeerplaatsen is het uitgangspunt dat gebruik gemaakt wordt van waterdoorlatende verharding met bijbehorende afvoer vertragende onderlaag of waterberging op straat en in verlaagde groenstroken.

Vergunningen en ontheffingen

Voor werkzaamheden in, onder, langs, op, bij of aan oppervlaktewater, waterkeringen en wegen in het beheer van het hoogheemraadschap en het aanleggen van ≥ 800 m² verharding is een watervergunning of ontheffing van het hoogheemraadschap nodig.

5.3 Bodem

In een bestemmingsplan dat nieuwe functies mogelijk maakt dient de bodemgesteldheid in kaart te worden gebracht. Onderzocht moet worden of de bodem verontreinigd is en wat voor gevolgen een eventuele bodemverontreiniging heeft voor de uitvoerbaarheid van het plan. Een nieuwe bestemming mag pas worden opgenomen als is aangetoond dat de bodem geschikt is (of geschikt te maken is) voor de nieuwe bestemming. Wanneer (een deel van) de bodem in het plangebied verontreinigd is, moet worden aangetoond dat het bestemmingsplan, rekening houdend met de kosten van sanering, financieel uitvoerbaar is.

Betekenis voor het plan

Door Antea is een verkennend bodemonderzoek⁵ uitgevoerd. Uit de resultaten van het onderzoek (veldwaarnemingen en analyseresultaten) blijkt dat ten zuiden van de woning een matig verhoogd gehalte aan xylenen is aangetoond en in het grondwater een sterk verhoogd gehalte aan minerale olie en xylenen is aangetoond. Ten oosten van de bestaande woning is een matig tot sterk verhoogde gehalte aan zware metalen aangetoond. Op twee locaties bij de kippen-schuren is in de grond asbest boven de interventiewaarde aangetoond. Op een locatie naast de voormalige kippenschuur is veel asbest op het maaiveld aangetroffen. Het funderingsmateriaal voldoet aan de samenstellingseisen en emissiewaarden voor een niet voorgegeven bouwstof. Het asfalt bevat geen PAK bevat en is als herbruikbaar beoordeeld.

De omvang van de verontreinigingen met zware metalen en xylenen in de grond en minerale olie en xylenen in het grondwater zijn op basis van de huidige gegevens niet volledig in beeld. Derhalve kan niet uitgesloten worden dat er voor deze parameters sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging (meer dan 25 m³ sterk verontreinigde grond of 100 m³ sterk verontreinigd grondwater). De omvang van de verontreinigingen zal nader in beeld worden gebracht. Voor asbest is een sterke verontreiniging aangetoond. Om het terrein geschikt te maken voor de nieuwbouw zullen sanerende maatregelen noodzakelijk zijn hiervoor dient de verontreinigings situatie nader in beeld te worden gebracht en dient een saneringsplan te worden opgesteld of een BUS-melding te worden verricht.

⁵ Resultaten verkennend bodem- en asbestonderzoek Noordervaart 58 te Stompvoren, Antea, 12 oktober 2018

Na sanering is de bodem geschikt voor de nieuwe functie. In de exploitatie van het plan is rekening gehouden met de kosten voor sanering van deze locatie, waardoor de financiële uitvoerbaarheid niet in het geding is.

5.4 Archeologie

Op grond van de Erfgoedwet is iedere gemeente verplicht aandacht te besteden aan de archeologie op haar grondgebied en dit te verwerken in bestemmingsplannen en andere ruimtelijke instrumenten. De gemeente Alkmaar beschikt over een archeologische verwachtingskaart (vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 26 september 2016). Deze kaart dient als beleidsinstrument bij het opstellen van bestemmingsplannen en de op de kaart aangegeven archeologische waarden dienen planologisch te worden verankerd. Op de verwachtingskaart 2016 heeft het te ontwikkelen gebied grotendeels de waarde archeologie D, dat wil zeggen dat er geen archeologische maatregelen noodzakelijk zijn bij verstoringen van minder dan 5000m² en dieper dan 40cm. Voor een klein deel heeft het gebied een waarde archeologie B, dat wil zeggen dat er geen archeologische maatregelen noodzakelijk zijn bij verstoringen van minder dan 50m² en dieper dan 35cm.

Betekenis voor het plan

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling is een archeologisch bureauonderzoek⁶ uitgevoerd. De bestudering van oude kaarten heeft geen aanwijzingen gegeven voor de (mogelijke) aanwezigheid van historische bebouwing, met uitzondering van de gronden van de boerderij op Noordervaart 58. Deze gronden maken onderdeel uit van het plangebied en staan op een historische kaart uit 1813 als bebouwd aangegeven. Dit deel van de ontwikkeling wordt niet in het bureauonderzoek behandeld. De sloop heeft plaatsgevonden onder archeologische begeleiding. Voor de overige gronden wordt geen vervolgonderzoek aanbevolen. Het bevoegd gezag onderschrijft deze conclusie.

5.5 Natuur

In de natuurwetgeving worden gebiedsbescherming en soortenbescherming onderscheiden. Beide beschermingsregimes zijn van belang voor de ontwikkelingsmogelijkheden van een gebied. De soortenbescherming is geregeld in de Wet natuurbescherming. Hierin zijn verschillende beschermingsregimes voor soorten aangewezen.

Betekenis voor het plan

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling is een quickscan natuur⁷ uitgevoerd. Het verkennend onderzoek is er op gericht om een eerste inzicht te krijgen in de mogelijke effecten op beschermde natuurwaarden in en om het projectgebied en de mogelijke vervolgstappen die moeten worden genomen met betrekking tot aanvullend veldonderzoek, nader effect-onderzoek en nadere procedures.

Gebiedsbescherming

Het plangebied ligt op circa twee kilometer afstand van het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied, de Eilandspolder. Gezien de afstand en de uit te voeren werkzaamheden worden op voorhand geen directe negatieve gevolgen verwacht van de plannen zoals licht, geluid of optische verstoring. Er hoeft hiernaar geen nadere toetsing uitgevoerd te worden. Gezien de toename van stikstofemissie door de bouw van de woningen in zowel de gebruiksfase als aanlegfase zijn stikstofberekeningen met het programma Aeries uitgevoerd⁸. Uit deze berekeningen volgt dat de maximale projectbijdrage van de aanleg en het gebruik van de gebouwen 0,00 mol/ha/jaar bedraagt op de meest dichtbijgelegen stikstofgevoelige habitattypen. De stikstofdepositie die uitvoering van de plannen zal veroorzaken vormt een zodanig gering percentage van

⁶ Archeologisch onderzoek ontwikkeling Menningweerweg te Stompvoren – gem. Schermer, Grontmij Nederland BV, 22 oktober 2013

⁷ Quickscan Natuur Noordervaart/Menningweerweg te Stompvoren, Van der Goes en Groot, 26 januari 2018

⁸ Stikstofberekening Noordervaart 58 Stompvoren, DNS Planvorming BV, 31 maart 2020

de kritische depositiewaarde van de meest kritische 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.

Het plangebied bevindt zich niet binnen de begrenzing van het Natuurnetwerk Nederland (NNN), weidevogelleefgebied of een bufferzone. Externe werking is niet aan de orde. Deze gebieden liggen op ruime afstand van het plangebied. De bepalingen van de Provinciale Ruimtelijke Verordening worden niet overtreden en derhalve is geen vervolgpcedure noodzakelijk.

Soortenbescherming

Op grond van het uitgevoerde verkennende onderzoek kan geconcludeerd worden dat het onderzoeksgebied in potentie geschikt is voor beschermde soorten amfibieën, vogels, grondgebonden zoogdieren en vleermuizen. Gezien het aanwezige biotoop, het oppervlak, de geografische ligging en informatie uit de vakliteratuur over waarnemingen en populaties in de omgeving, zullen van de amfibieën en grondgebonden zoogdieren alleen 'vrijgestelde' soorten aanwezig zijn. Voor deze aangetroffen of verwachte 'vrijgestelde' soorten gelden geen verbodsbepalingen als werkzaamheden worden verricht in het kader van ruimtelijke ontwikkeling en inrichting, zoals het besproken plan. Een ontheffing is niet nodig.

In het plangebied kunnen broedvogels met niet-jaarrond beschermde nesten voorkomen. Voor de verwachte aanwezige broedvogels dienen werkzaamheden waarbij nesten vernield of verstoord kunnen worden, buiten het broedseizoen plaats te vinden. Een ontheffing is voor broedvogels dan niet nodig. Het broedseizoen loopt ruwweg van half maart tot half juli.

In het plangebied kunnen jaarrond beschermde verblijfplaatsen van vogels, namelijk die van de huismus, en verblijvende vleermuizen voorkomen. Omdat negatieve effecten door de werkzaamheden niet uitgesloten zijn, is nader veldonderzoek uitgevoerd voor de locatie in Stompertoren⁹. Uit het onderzoek komt naar voren dat er zijn tijdens de inventarisaties geen indicaties voor vleermuisverblijfplaatsen zijn aangetroffen. Ook is er geen sprake van essentieel foerageergebied en/of vliegroutes. Wat betreft huismussen zijn geen nesten en nestindicerend gedrag aangetoond.

Geconcludeerd wordt dat het aspect natuur geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van het plan.

5.6 Verkeer en parkeren

Het plandeel zal, conform de huidige situatie, via twee ontsluitingen worden ontsloten. Als gevolg van de ontwikkeling treedt er een wijziging op in de verkeersgeneratie van en naar het plangebied. Gelet op de locatie en de ligging aan de provinciale weg, worden geen knelpunten verwacht in de verkeersafwikkeling door de beperkte groei van het autoverkeer op het omliggende wegennet.

Parkeren vindt volledig plaats op eigen terrein. In de Parkeernormennota 2017 – 2027 zijn de parkeernormen gerelateerd aan de locatie en de grootte van de woning. Het plangebied valt in de categorie 'Overstad en Overig'.

Uitgangspunt is dat er uitsluitend woningen met een BVO > 125 m² zullen worden gerealiseerd. Hierbij geldt een parkeernorm van minimaal 1,7 en maximaal 2,0 parkeerplaatsen per woning. Er is voldoende ruimte op de kavels om 2 parkeerplaatsen op eigen terrein te realiseren.

In de regels van dit bestemmingsplan is geborgd dat er conform de Parkeernormennota 2017 – 2027 voldoende parkeerplaatsen worden gerealiseerd.

⁹ Vleermuizen en huismusseninventarisatie locatie Noordervaart – Menningweerweg Stompertoren, Elsen Ecology, 7 januari 2019

5.7 Geluid wegverkeer

Op grond van de Wet geluidhinder dient de geluidbelasting afkomstig van geluidgezoneerde wegen op de nieuwe woningen (geluidgevoelige bestemmingen) te worden getoetst aan de in de wet opgenomen grenswaarden. De voorgenomen woningbouw ligt binnen de geluidszone van de provinciale weg N243 alsmede de Noordervaart (parallelweg) en de Menningweerweg.

Betekenis voor het plan

Door middel van een akoestisch onderzoek¹⁰ is de geluidbelasting op de gevels van het bouwplan inzichtelijk gemaakt. Uit de resultaten van het akoestisch onderzoek volgt dat de voorkeursgrenswaarde voor wegverkeer op de N243 wordt overschreden. De maximale geluidbelasting in het plandeel Noordervaart 58 bedraagt 58 dB. Hogere waarden zijn nodig om woningbouw op deze locatie mogelijk te maken. Bij alle woningen wordt voldaan aan de gemeentelijke eisen omtrent een geluidsluwe gevel. De cumulatieve geluidsbelasting op de woningen in het plangebied bedraagt maximaal 58 dB en is daarmee volgens gemeentelijk beleid zonder meer toelaatbaar.

5.8 Luchtkwaliteit

Op basis van wetgeving die bekend staat onder de naam 'Wet luchtkwaliteit' kunnen ruimtelijk-economische initiatieven worden uitgevoerd als aan één of meer voorwaarden wordt voldaan:

- grenswaarden niet worden overschreden;
- de luchtkwaliteit per saldo verbetert of tenminste gelijk blijft;
- het initiatief niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit;
- het initiatief is opgenomen in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

De Wet Luchtkwaliteit maakt onderscheid tussen kleine en grote ruimtelijke projecten. Onder kleine projecten worden projecten verstaan die de luchtkwaliteit 'niet in betekende mate' verslechteren. Deze projecten worden niet meer beoordeeld op luchtkwaliteit. Ze zijn namelijk zo klein dat ze geen wezenlijke invloed hebben op de luchtkwaliteit. Draagt een klein project niet of nauwelijks bij aan luchtverontreiniging, dan is er geen belemmering voor. Het ministerie VROM heeft de definitie van 'in betekende mate' vastgelegd in het Besluit NIBM. Projecten die de concentratie NO_x, SO₂ of fijn stof met meer dan 3% van de grenswaarde verhogen, dragen in betekende mate bij aan de luchtvervuiling.

Deze 3%-grens is voor een aantal categorieën projecten in de regeling NIBM omgezet in getalmatige grenzen, bijvoorbeeld:

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

Betekenis voor het plan

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.

5.9 Externe veiligheid

Externe veiligheid heeft betrekking op de gevaren die mensen lopen als gevolg van aanwezigheid in de directe omgeving van een ongeval waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken. Er kan onderscheid worden gemaakt in:

- bedrijven waar gevaarlijke stoffen worden bewaard en/of bewerkt;
- transportroutes (wegen, waterwegen, spoorwegen) waarlangs gevaarlijke stoffen worden vervoerd;

¹⁰ Onderzoek geluidbelasting woningbouw Noordervaart en Menningweerweg te Stompvoren, M+P, 29 januari 2018

- ondergrondse buisleidingen voor het transport van gevaarlijke stoffen.

De aan deze activiteiten verbonden risico's moeten tot een aanvaardbaar niveau beperkt blijven.

Het wettelijk kader voor risicobedrijven is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi). Voor LPG-tankstations geldt voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen tevens de circulaire effectafstanden externe veiligheid lpg-tankstations.

Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen, spoorwegen waterwegen is het wettelijk kader vastgelegd het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en de Regeling Basisnet.

De normen voor ondergrondse buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen zijn vastgelegd in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb).

Betekenis voor het plan

Het plangebied is getoetst op het aspect externe veiligheid. Hierbij is gebruik gemaakt van de gegevens in de risicokaart van Noord-Holland.

In de omgeving van de planlocatie zijn de volgende risicobronnen gelegen:

1. Provincialeweg N243. Het plangebied is gelegen binnen het invloedsgebied van de N243 en is gelegen op minder dan 200 meter afstand van de N243. De N243 valt onder de werkingssfeer van het Bevt en wordt onderstaand bij toetsing aan het Bevt nader beschouwd.
2. Hoge druk aardgas buisleiding A-550 (66,2 bar, 30.00 inch) ligt op ongeveer 350 meter afstand van het plangebied. Het invloedsgebied (1% letaliteit) van deze buisleiding heeft een omvang van 420 meter langs de buisleiding. Het plangebied is gelegen binnen het invloedsgebied van deze buisleiding waardoor een verantwoording van het groepsrisico op grond van het Bevb is vereist.

Toetsing N243 aan het Besluit externe veiligheid transport (Bevt)

Over de N243, ten noorden van het plangebied, vindt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. Het invloedsgebied (1% letaliteit) van de N243 heeft een omvang van 880 meter. Maatgevend voor de omvang van het groepsrisico zijn het aantal GF3 transporten met een invloedsgebied van 355 meter. Het plangebied is gelegen op 40 meter van de N243 en daarmee binnen het invloedsgebied van de N243. Onderstaand is een toets aan de vuistregels in de HART voor het plaatsgebonden risico en het groepsrisico opgenomen.

Plaatsgebonden risico

Op basis van de vuistregel 2 ($GF3 < 500$ per jaar) voor het plaatsgebonden risico kan worden geconcludeerd dat de N243 niet over een plaatsgebonden risicocontour ($PR=10^{-6}$) beschikt. De normen voor het plaatsgebonden risico vormen geen belemmering voor de ontwikkeling.

Groepsrisico

De omgeving van de N243 is ter hoogte van het plangebied aan 2 zijden bebouwd. De dichtstbijzijnde bebouwing (incidentele bedrijfswoningen en woningen) is gelegen op ca. 60 meter ten zuiden van het hart van de N243 en 30 meter aan de noordelijke zijde. Voor de toetsing aan de vuistregels uit voor de personendichtheid worst case uitgegaan van 40 personen per hectare op 30 meter van de N243.

Op grond van tabel 1-7 van het HART wordt bij een personendichtheid van 40 personen/ha op 30 meter afstand een drempelwaarde van 1.420 GF3 transporten per jaar gevonden. Bij deze drempelwaarde bedraagt het groepsrisico 0,1 maal de oriëntatiewaarde. Geconcludeerd wordt dat in de huidige situatie met max. 250 GF3 -transporten het groepsrisico veel lager is dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde.

Rampbestrijding en zelfredzaamheid

Bij een incident met een tankwagen met GF3 -stoffen kan een gaswolkexplosie of een BLEVE (Boiling Liquid Expanding Vapour Explosion) optreden waarbij de effecten tot aan het plangebied kunnen reiken. Als maatgevend scenario wordt voor wegen (vanwege de hogere kans) uitgegaan van een koude BLEVE. Bij dit scenario kunnen tot een afstand van 200 meter personen die buiten aanwezig zijn komen te overlijden door de optredende (kortdurende) warmtestraling. Binnen het gebouw in het plangebied vallen geen slachtoffers. Wel kan vervolgens brand ontstaan aan de gevel van het gebouw. De personen in het plangebied zijn zelfredzaam en kunnen zelfstandig naar binnen vluchten bij een BLEVE en in geval van een optredende brand in het gebouw vervolgens zelfstandig naar buiten vluchten.

Toetsing Buisleiding A-550, A-551 en A-566 aan het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb)

Vanwege de ligging van het plangebied binnen het invloedsgebied van buisleidingen A-550, A-551 en A-566 is een onderzoek uitgevoerd naar het plaatsgebonden risico en het groepsrisico waarbij een toetsing aan het Bevb heeft plaatsgevonden.¹¹ In dit onderzoek wordt het volgende geconcludeerd:

Plaatsgebonden risico

De normen voor het plaatsgebonden risico in het Bevb vormen geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

Belemmeringenstroken

Er wordt geen bebouwing geprojecteerd binnen de belemmeringenstrook. De belemmeringenstrook vormt daarmee geen belemmering voor de ontwikkeling in het plangebied. Indien een wijziging van het bestemmingplan is vereist moet op de verbeelding de belemmeringenstrook worden weergegeven met de daarbij behorende beperkende voorwaarden.

Groepsrisico

De ontwikkeling van de personendichtheid in het plangebied heeft een licht verhogend effect op de hoogte van het groepsrisico. Voor de bestaande situatie wordt een groepsrisico berekend van maximaal 0,0021 maal de oriëntatiewaarde. Voor de nieuwe situatie wordt een groepsrisico berekend van maximaal 0,0021 maal de oriëntatiewaarde.

Omdat het groepsrisico veel minder dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde bedraagt is op grond van het Bevb geen volledige verantwoording van het groepsrisico vereist. Er kan volstaan worden met een beperkte verantwoording van het groepsrisico.

Conclusie

De risico's veroorzaakt door de N243 zijn getoetst aan de beoordelingssystematiek van de HART. Hieruit blijkt dat ter plaatse van het plangebied geen sprake is van een PR=10-6 risicocontour. De hoogte van het groepsrisico is kleiner dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde in zowel de bestaande als de nieuwe situatie.

De risico's van de (maatgevende) buisleiding A-550 zijn berekend. Hieruit blijkt dat er ter hoogte van het plangebied geen sprake is van een PR=10-6 risicocontour. De hoogte van het groepsrisico bedraagt 0,0021 maal de oriëntatiewaarde in zowel de bestaande als de nieuwe situatie.

De ontwikkelingen in het plangebied worden niet belemmerd door het aspect externe veiligheid.

5.10 Bedrijven en milieuzonering

In ruimtelijke plannen moet een goede ruimtelijke ordening gewaarborgd worden. Dit uit zich onder andere in functiescheiding tussen hindergevoelige en hinderveroorzakende functies. In het plangebied of de omgeving zijn geen bedrijven aanwezig die hinder kunnen veroorzaken op de

¹¹ Groepsrisicoberekening buisleidingen A-550, A551 en A-556, Plangebied Noordervaart – Menningweg, Stompeloren, Prevent Adviesgroep, 29 juni 2018

woningen die in het plangebied zijn voorzien. Daarnaast geldt dat bestaande bedrijven niet in de bedrijfsvoering beperkt worden als gevolg van de ontwikkeling.

Betekenis voor het plan

Met dit bestemmingsplan wordt het agrarisch bouwblok van Noordervaart 58 opgeheven. Van hinder als gevolg van geur en geluid van het voormalige bedrijf is dan ook geen sprake meer. Woningbouw op en in de nabijheid van het perceel wordt hiermee vanuit het aspect van milieuzonering mogelijk.

In de omgeving van het plangebied bevinden zich verschillende agrarische percelen. Deze percelen liggen op voldoende afstand van het plangebied en zorgen dan ook niet voor hinder. Een goed woon- en leefklimaat is hiermee gegarandeerd en bedrijven in de omgeving worden als gevolg van de woningbouw niet beperkt in de bedrijfsvoering.

5.11 Duurzaamheid

De gemeente Alkmaar heeft zich met haar Programma Duurzaamheid Alkmaar 2016-2020 verbonden aan een aantal regionale uitgangspunten op het gebied van het besparen en opwekken van energie. De gemeente zet in op de reductie van CO₂ met 20% in 2020, het besparen van energie met 20% in 2020 en het opwekken van 20% duurzame energie in 2020.

Betekenis voor het plan

Duurzaamheid is in het kader van de ontwikkeling een ambitie op zowel gebiedsniveau als gebouwniveau. Bij de uitwerking van het plan is het beheersbaar houden van de energielasten voor de gebruiker een belangrijk onderdeel. Nieuwbouw biedt kansen voor de reductie van de CO₂-uitstoot, het opwekken van duurzame energie en het slim omgaan met water.

De te realiseren woningen zullen voldoen aan de actuele duurzaamheidseisen en worden niet aangesloten op het gasnet. In de planontwikkeling wordt rekening gehouden met het separaat afvoeren van hemelwater op open water. Er wordt geen hemelwater afgevoerd naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie. Infiltratie van regenwater wordt ook bevorderd door het toepassen van half verhardingen.

5.12 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

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.

De voorgenomen ontwikkeling is 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). In dit kader is een aanmeldnotitie¹² opgesteld. Hieruit volgt dat de kenmerken van de activiteit en de mogelijke gevolgen voor het milieu geen aanleiding geven voor het opstellen van een milieueffectrapportage.

¹² Aanmeldingsnotitie m.e.r. Locatie Noordervaart 58, Stompvoren, 31 maart 2020

5.13 Conclusie milieu- en omgevingsfactoren

Uit bovenstaande paragrafen kan worden geconcludeerd dat er geen belemmeringen bestaan voor de woningbouwontwikkeling in het plangebied.

6 Juridische planbeschrijving

6.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt inzicht gegeven in de wijze waarop de gewenste ruimtelijke en functionele ontwikkeling van het plangebied juridisch is vertaald.

Het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan bestaat uit de verbeelding en de regels. De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van deze gronden, regels omtrent de toegelaten bebouwing en regelingen betreffende het gebruik van op te richten bouwwerken. De verbeelding heeft een ondersteunende rol voor toepassing van de regels alsmede de functie van visualisering van de bestemmingen. De verbeelding vormt samen met de regels het voor de burgers bindende onderdeel van het bestemmingsplan. De toelichting heeft geen bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij de onderbouwing van het plan en soms voor de uitleg van bepaalde bestemmingen en regels.

6.2 Planregels

De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, regels omtrent de toegelaten bebouwing en regelingen betreffende het gebruik van op te richten bouwwerken. De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken. Per hoofdstuk zullen de diverse regels artikelsgewijs worden besproken.

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Dit zijn de inleidende bepalingen van de regels en hier komen de onderstaande artikelen in voor.

- Artikel 1: Begrippen

Dit artikel geeft de betekenis aan een aantal in de regels voorkomende begrippen. Hierdoor wordt de interpretatie van de begrippen vastgelegd, waardoor de duidelijkheid wordt vergroot.

- Artikel 2: Wijze van meten

Het tweede artikel geeft aan hoe bepaalde maten dienen te worden berekend.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

In dit bestemmingsplan komen de volgende bestemmingen voor:

- Artikel 3: Agrarisch met waarden – Cultuurhistorie

Het onbebouwde deel van het perceel behorend bij de woning aan de Noordervaart 58 behoudt de agrarische bestemming die daar reeds geldt in het bestemmingsplan Landelijk Gebied van de gemeente Schermer. Op dit perceel wordt geen bouwvlak opgenomen en zijn dus geen gebouwen toegestaan.

- Artikel 4: Groen

De gronden waar de groensingel om de deelerven erf is voorzien zijn als Groen bestemd. Binnen deze bestemming zijn enkel bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan.

- Artikel 5: Tuin

De gronden voor de voorgevels van de woningen hebben de bestemming Tuin gekregen. Binnen deze bestemming mag niet worden gebouwd met uitzondering van erkers, entreepartijen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

- Artikel 6: Verkeer

De entrees vanaf de Noordervaart die het water met een dam of brug kruizen naar de woonpercelen zijn als 'Verkeer' bestemd. Met uitzondering van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet binnen deze bestemming worden gebouwd.

- Artikel 7: Water

De omliggende sloten zijn als Water bestemd. Binnen deze bestemming zijn bruggen, dammen, duikers en overige kunstwerken ten behoeve van de waterhuishouding toegestaan.

- Artikel 8: Wonen

Voor de te realiseren woningen is de bestemming Wonen opgenomen. Binnen de bestemming zijn bouwvlakken opgenomen waarbinnen de woningen gebouwd moeten worden. Binnen een bouwvlak is maximaal één woning toegestaan tenzij met de aanduiding 'maximum aantal woonheden' een hoger aantal is aangegeven. In totaal zijn maximaal 8 woningen toegestaan. De maximale goot- en bouwhoogte is per bouwvlak op de verbeelding weergegeven. Met de aanduiding 'gevellijn' is vastgelegd aan welke zijde de voorgevel moet komen.

- Artikel 9: Waarde – Archeologie B

Ter bescherming van mogelijk aanwezige archeologische waarden is de bestemming Waarde – Archeologie B opgenomen. Binnen de desbetreffende zone moet worden onderzocht of er archeologische waarden aanwezig zijn en of die kunnen worden geschaad indien een ingreep plaatsvindt dieper dan 0,35 meter over een oppervlak van meer dan 50 m². De oppervlakte en de diepte zijn cumulatieve voorwaarden, dat wil zeggen: als de ingreep kleiner is dan de vrijstellingsdiepte of oppervlakte, dan kan archeologisch onderzoek achterwege blijven.

- Artikel 10: Waarde – Archeologie D

Ter bescherming van mogelijk aanwezige archeologische waarden is de bestemming Waarde – Archeologie D opgenomen. Binnen de desbetreffende zone moet worden onderzocht of er archeologische waarden aanwezig zijn en of die kunnen worden geschaad indien een ingreep plaatsvindt dieper dan 0,40 meter over een oppervlak van meer dan 5.000 m². De oppervlakte en de diepte zijn cumulatieve voorwaarden, dat wil zeggen: als de ingreep kleiner is dan de vrijstellingsdiepte of oppervlakte, dan kan archeologisch onderzoek achterwege blijven.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Deze artikelen bevatten algemene regels die op de bestemmingen van toepassing zijn. De diverse artikelen zullen hieronder kort worden toegelicht.

- Artikel 11: Anti-dubbeltelregel

Op grond van de antidubbeltelregel is bepaald dat grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing blijft (artikel 3.2.4 Bro). Deze bepaling voorkomt dat er meer kan worden gebouwd dan er wenselijk is indien een kavel wordt gesplitst en op grond daarvan een nieuw bouwperceel ontstaat. Elk bouwperceel heeft immers in principe recht op een bepaalde hoeveelheid bebouwing.

- Artikel 12: Algemene bouwregels

In de algemene bouwregels zijn regels opgenomen voor ondergronds bouwen en het overschrijden van bouw- en/of bestemmingsgrenzen door ondergeschikte bouwdelen.

- Artikel 13: Algemene gebruiksregels

In de algemene gebruiksregels is opgenomen welk gebruik in ieder geval in strijd is met het onderhavige bestemmingsplan.

- Artikel 14: Algemene aanduidingsregels

In de algemene aanduidingsregels zijn regels opgenomen ten behoeve van de bescherming van zicht en vrije windvang van een molen in de nabijheid van het plangebied.

- Artikel 15: Algemene afwijkingsregels

Deze bepaling geeft de mogelijkheid om met een omgevingsvergunning af te wijken van de regels ten aanzien van het bouwen van kleine niet voor bewoning dienende gebouwtjes, het overschrijden van bepalingen inzake goothoogte, hoogte, oppervlakte en inhoud van bouwwerken.

- Artikel 16: Algemene wijzigingsregels

In dit artikel is een algemene wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor kleine overschrijdingen van de bestemmingsgrenzen.

- Artikel 17: Overige regels

In de overige regels is geborgd dat voorzien wordt voldoende parkeergelegenheid voor motorvoertuigen, waarbij moet worden voldaan aan het geldende parkeernormen beleid.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Dit hoofdstuk bevat de laatste bepalingen van de bestemmingsregels. Hieronder worden de verschillende artikelen toegelicht.

- Artikel 18: Overgangsregels

Het overgangsrecht is tweeledig en heeft betrekking op bouwwerken en gebruik.

- Artikel 19: Slotregel

Dit artikel geeft de naam van het bestemmingsplan aan.

6.3 Handhaafbaarheid

Een van de uitgangspunten bij de ontwikkeling van een bestemmingsplan is dat de in het plan opgenomen regels handhaafbaar dienen te zijn. Handhaving van het ruimtelijk beleid verdient meer aandacht omdat het een voorwaarde is voor het behoud en de ontwikkeling van de ruimtelijke kwaliteit in het plangebied. Bij de totstandkoming van het bestemmingsplan is aandacht besteed aan de handhaafbaarheid van de in het plan opgenomen regels. Ten behoeve van een goede handhaving van de regels zijn de volgende factoren van belang:

- Voldoende kenbaarheid geven aan het plan;
- Voldoende draagvlak voor het beleid en de regelgeving in het plan;
- Inzichtelijke en realistische regeling;
- Handhavingsbeleid.

7 Financiële uitvoerbaarheid

Ingevolge artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient er in het kader van het bestemmingsplan een 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 8 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.

Voor de ontwikkeling van het plan wordt met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomsten gesloten. In de overeenkomst wordt bepaald dat de ontwikkelende partij alle kosten en risico's dragen die met de gebiedsontwikkeling zijn gemoeid. De gemeente acht deze partij in staat om deze kosten te dragen. De kosten worden terugverdiend in de vorm van verkoop van woningen. Op grond van deze gegevens kan de financiële uitvoerbaarheid van het plan in voldoende mate gewaarborgd worden geacht.

8 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

8.1 Inspraak en overleg

Op 13 februari 2019 en 7 november 2019 heeft een bijeenkomst plaatsgevonden waarbij omwonenden van het plangebied over het bouwplan zijn geïnformeerd. Tijdens deze avond is zowel het plan op de locatie Noordervaart 58 als het plan van Wooncompagnie (14 woningen aan de overzijde van de Menningweerweg) gepresenteerd. Door omwonenden is aangegeven dat zij zich niet kunnen vinden in het grote aantal woningen op de locatie van Wooncompagnie. Het plan op de locatie Noordervaart 589 is overwegend positief ontvangen. Omdat er in de directe omgeving weinig draagvlak bestaat voor het plan van Wooncompagnie, is besloten om een separate planologische procedure te voeren voor de locatie Noordervaart 58. Met onderhavig bestemmingsplan wordt hier invulling aan gegeven. Over de ontwikkeling op de locatie aan de overzijde van de Menningweerweg vindt nadere afstemming plaats tussen Wooncompagnie en de gemeente Alkmaar.

Overeenkomstig het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.1) wordt bij de voorbereiding van een bestemmingsplan vooroverleg gevoerd met de besturen van de instanties die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan betrokken zijn. In dit kader is het plan reeds afgestemd met het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (zie paragraaf 5.2). Ook het vooroverleg met de provincie zal op de gebruikelijke wijze plaatsvinden.

8.2 Zienswijzen en beroep

Het ontwerp wijzigingsplan is op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening vanaf 11 juni 2020 tot en met 22 juli gedurende 6 weken ter inzage gelegd, waarbij door een ieder zienswijzen bij de gemeenteraad konden worden ingediend. Er zijn geen zienswijzen ontvangen.

Na een beroepstermijn van zes weken na publicatie van het vastgestelde plan treedt het bestemmingsplan in werking, tenzij conform artikel 8.4 Wro een verzoek om voorlopige voorziening is gedaan bij de afdeling bestuursrechtspraak Raad van State.