



Raadsvoorstel

Raadsvergadering : 08-07-2021

Agendapunt : 11

Commissie : Ruimte

Portefeuillehouder : C. Braak

Onderwerp : Bestemmingsplan Oostmijzerdijk 9, Schermerhorn

Voorgesteld besluit

De herontwikkeling van het perceel Oostmijzerdijk 9 in Schermerhorn tot een woonlocatie voor vier woningen mogelijk te maken en hiervoor:

1. De Nota van Wijzigingen van "Oostmijzerdijk 9, Schermerhorn, vast te stellen;
2. Het bestemmingsplan "Oostmijzerdijk 9, Schermerhorn" bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand: NL.IMRO.0361.BP00181-0305 en de bijbehorende stukken gewijzigd vast te stellen;
3. Af te zien van het vaststellen van een exploitatieplan.

Aanleiding en context

Op het perceel van Oostmijzerdijk 9 in Schermerhorn bevindt zich momenteel een wolhandel. De eigenaar is voornemens de bedrijfsvoering te beëindigen. De eigenaar heeft verzocht om van deze locatie een woonlocatie te maken, met vier nul-op-de-meterwoningen. Daarnaast zal een gedeelte van het erf een groenbestemming krijgen.

Deze ontwikkeling past niet in het vigerende bestemmingsplan. Daarom is een nieuw bestemmingsplan voor dit perceel nodig. De fase van het voorontwerpbestemmingsplan is na bestuurlijke afstemming overgeslagen gezien er reeds participatie met belanghebbenden had plaatsgevonden. De onderdelen uit de participatie zijn meegenomen in het ontwerpbestemmingsplan. Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 1 april tot 12 mei 2021 ter inzage gelegen. Tegen het ontwerpbestemmingsplan zijn geen zienswijzen ingediend.

Argumenten

Wonen

Er is sprake van een groot tekort aan woningen. Daarom leeft er een brede wens onder de raad voor woningbouw. Dit plan geeft invulling aan die wens door oude bedrijfsopstallen op te ruimen en plaats te maken voor vier karakteristieke duurzame woningen. Op dit moment kan met het vigerende bestemmingsplan volledig doorgebouwd worden tot op achter het perceel. Met dit voorgenomen plan wordt er enkel aan de voorzijde van het perceel gebouwd en wordt het achtererf groen ingevuld, met als oogmerk dit terug te geven aan de natuur. Het betreft een kleinschalige karakteristieke ontwikkeling, die goed past bij het karakter van het dorp Schermerhorn en de omgeving.

Verbeterde ruimtelijke kwaliteit

In de oude situatie is sprake van een wolhandel op het perceel maar door veranderende wetgeving inzake de wolexport is deze locatie voor het bedrijf niet rendabel meer. Met de voorgenomen bedrijfsbeëindiging zullen de aanwezige bedrijfsgebouwen hun functie verliezen. Om die reden is besloten tot herontwikkeling van het perceel met als uitgangspunt een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.

Bij de indeling van het plangebied is sprake van een referentie naar de traditionele opbouw van het boerenerf. Een stolpboerderij vooraan en woningen in de vorm van agrarische bijgebouwen (schuur en kapberg) achterop het perceel. De nieuwe erfinrichting is in samenspraak met de erfconsulent opgesteld. De nieuwe bebouwing sluit qua schaal en maat aan bij de bestaande bebouwing. Daarnaast heeft de welstandscommissie aangegeven dat de hoofdwoning 90 graden gedraaid zou moeten worden voor betere inpassing in de omgeving. Dit advies is meegenomen in het voorgenomen plan.

Uitzicht en lange zichtlijnen zijn een belangrijke karakteristiek van het landschap. Bij de inrichting van het gebied zijn ook de kwaliteiten van het wonen in het buitengebied uitgangspunt, namelijk ruimte om de woning, rust, landschap en uitzicht. Vanaf de woonkavels zijn er doorzichten op het weidse omliggende landschap.

Uitgangspunt is dat er geen losse kavels worden uitgegeven maar dat het bouwplan als één geheel wordt ontwikkeld. Op deze wijze wordt het daadwerkelijk ontstaan van een 'boerenerfensemble', waarbij de woningen zich goed tot elkaar verhouden, geborgd. De landschappelijke inpassing is door middel van een voorwaardelijke verplichting in de regels van het bestemmingsplan geborgd.

Parkeren

Het bestemmingsplan schrijft voor dat er conform het geldende parkeerbeleid voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein moeten worden gerealiseerd. Het parkeren vindt plaats op het eigen erf, met ruimte voor extra parkeerplaatsen.

Duurzaamheid

De vier woningen worden gebouwd als zogenaamde nul-op-de-meterwoningen. Dit houdt in dat de woningen volledig elektrisch uitgevoerd zullen worden, met zonnepanelen en een warmtepomp ter voorziening. De huizen zijn extreem energiezuinig door zeer goede isolatie van de gevels, het dak en de vloer. Daarnaast worden de huizen gebouwd op basis van de houtskeletbouwmethode. Door het gebruik van hout, wordt tijdens de productiefase vrijwel geen CO₂ uitgestoten en bovendien een aanzienlijke hoeveelheid CO₂ opgeslagen in het materiaal.

Natuurinclusiviteit en klimaatadaptatie

Het plan draagt bij aan de ambities voor natuurinclusief bouwen en klimaatadaptatie. De infiltratiemogelijkheden worden vergroot doordat bestaande verharding verdwijnt, het totale oppervlak verharding

vermindert en daarnaast gebruik wordt gemaakt van halfverharding. Daarnaast zal het hemelwater separaat afgevoerd worden op open water, er wordt dus geen water afgevoerd naar de rioolzuiveringsinstallatie.

Bij de groeninrichting wordt het Aspect flora fauna nadrukkelijk betrokken. Het achtererf zal volledig groen ingericht worden met oog voor de natuur.

Beoogd effect / wat willen we bereiken

Het bestemmingsplan "Oostmijzerdijk 9, Schermerhorn" maakt het mogelijk het perceel van Oostmijzerdijk 9 te herontwikkelen tot een woonperceel met vier woningen: een stolpboerderij, een kapbergschuurwoning en een schuur met daarin twee woningen. De voorgenomen ontwikkeling voorziet in de herontwikkeling van een perceel met voormalige agrarisch aanverwante bedrijfsbebouwing naar een woonperceel met agrarische gronden. Er is met het plan sprake van een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit in het buitengebied en er wordt invulling gegeven aan de aanwezige kwalitatieve en kwantitatieve woningbehoefte. Hiermee wordt aangesloten op het Regionaal Actie Programma regio Alkmaar 2016/2020 (RAP).

Maatschappelijk draagvlak en participatie

In de voorbereiding op het plan heeft de initiatiefnemer de omgeving geïnformeerd. In overleg met de directe burens is het plan op onderdelen aangepast. De kapbergwoning is circa 1 meter naar het zuidoosten verschoven ten behoeve van het uitzicht van de bewoners van Oostmijzerdijk 8.

Het plan is tevens voorgelegd aan de dorpsraad. De dorpsraad heeft aangegeven dat het project als een verrijking voor het dorp wordt gezien. Wel is het aan- en afvoeren van materialen een punt van zorg, en dan met name het vrachtverkeer wat door het dorp gaat rijden. Met de initiatiefnemer is afgesproken dat er met de dorpsraad afspraken gemaakt zullen worden over het bouwverkeer.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 1 april tot 12 mei 2021 ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

Overige relevante informatie / financiële en juridische risico's

Het plan voorziet in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein, conform de Parkeernormennota 2020-2027.

Financiële aspecten / wat mag het kosten

De kosten voor de realisatie van het plan zijn voor rekening van de initiatiefnemer. Eventuele financiële gevolgen of planschade komen ook voor rekening van de initiatiefnemer. Een planschade-verhaalovereenkomst is inmiddels afgesloten. Hiermee is de economische haalbaarheid van het bestemmingsplan gewaarborgd en hoeft er geen exploitatieplan opgesteld te worden.

Vervolg en communicatie

Na vaststelling van het bestemmingsplan bestaat de mogelijkheid tot het indienen van beroep bij de Raad van State. Het vastgestelde bestemmingsplan wordt gepubliceerd in het Gemeenteblad en in de

Staatscourant via www.officiëlebekeendmakingen.nl. De stukken worden ter inzage gelegd en tevens elektronisch beschikbaar gesteld via www.ruimtelijkeplannen.nl en de gemeentelijke website.

Bijlagen

- Nota van Wijzigingen "Oostmijzerdijk 9, Schermerhorn".
- Bestemmingsplan "Oostmijzerdijk 9, Schermerhorn" (NL.IMRO.0361.BP0181-0305), bestaande uit verbeelding, regels en toelichting, met bijbehorende stukken (te vinden direct achter de toelichting).

Burgemeester en wethouders van Alkmaar,

E.G.M. Roemer, waarnemend burgemeester



W. van Twuijver, secretaris



Collegevergadering: 15-06-2021;

Raadsbesluit

Nr. 11

De raad van de gemeente Alkmaar;

Gelet op het voorstel van burgemeester en wethouders, d.d. **15-06-2021**;

Gelet op het advies van de commissie : Ruimte, d.d. **29-06-2021**;

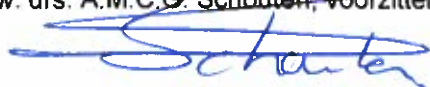
B e s l u i t

1. Nota van Wijzigingen "Oostmijzerdijk 9, Schermerhorn" vast te stellen;
2. Het gewijzigd bestemmingsplan "Oostmijzerdijk 9, Schermerhorn" bestaande uit de geometrische bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand: NL.IMRO.0361.BP0181-0305 en de bijbehorende stukken vast te stellen;
3. Af te zien van het vaststellen van een exploitatieplan.

Alkmaar, **08-07-2021**;

De raad voornoemd,

mw. drs. A.M.C.G. Schouten, voorzitter



mw. mr. V.H. Hornstra, griffier



