



RUIMTELIJKE TOELICHTING

NOORDERVAART 190



RUIMTELIJKE TOELICHTING

NOORDERVAART 190

Projectnummer:	NL.IMRO.0361.BP00188-0305
Projecttype:	Bestemmingsplan
Status:	Vastgesteld
Datum:	08-11-2022

Inhoud

1	Inleiding	5
1.1	Aanleiding en doel	5
1.2	Ligging plangebied	5
1.3	Geldend bestemmingsplan	6
1.4	Leeswijzer	6
2	Huidige situatie	7
2.1	Inleiding	7
2.2	Landschappelijke en ruimtelijke kenmerken van de omgeving	7
2.3	Ruimtelijke en functionele structuur van het plangebied	8
3	Planbeschrijving	10
3.1	Planbeschrijving	10
3.2	Beoordelingskader	12
3.3	Beeldkwaliteit	12
4	Beleid	15
4.1	Inleiding	15
4.2	Rijksbeleid	15
4.2.1	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte en Besluit algemene regels ruimtelijke ordening	15
4.2.2	Besluit algemene regels ruimtelijke ordening	15
4.2.3	Ladder voor duurzame verstedelijking	16
4.2.4	Visie Erfgoed en Ruimte	16
4.3	Provinciaal en regionaal beleid	17
4.3.1	Omgevingsvisie Noord-Holland 2050	17
4.3.2	Omgevingsverordening NH2020	18
4.3.3	Leidraad Landschap & Cultuurhistorie	21
4.3.4	Provinciale Woonagenda 2020-2025	22
4.4	Regionaal beleid	24
4.4.1	Regionaal Actie Programma regio Alkmaar	24
4.4.2	Woningbouwafspraken en programmering regio Alkmaar	24
4.4.3	Regionale woonvisie Regio Alkmaar 2013 - 2020	25
4.5	Gemeentelijk beleid	26
4.5.1	Omgevingsvisie Alkmaar 2040	26
4.5.2	Ervenhandboek Schermer	26
4.5.3	Nota Parkeernormen 2020 – 2027	27
4.5.4	Welstandsnota Alkmaar 2016	27
4.5.5	Beleidsnota Erfgoed 2016 - 2026	27
4.5.7	Groenbeleidsplan 2017 - 2027	28
4.6	Conclusie beleidskader	29

5	Milieu- en omgevingsaspecten	30
5.1	Algemeen	30
5.2	Water	30
5.3	Bodem	31
5.4	Archeologie	32
5.5	Natuur	33
5.6	Verkeer en parkeren	34
5.7	Geluid wegverkeer	35
5.8	Luchtkwaliteit	35
5.9	Externe veiligheid	37
5.10	Bedrijven en milieuzonering	38
5.11	Spuitzonering	41
5.12	Duurzaamheid	42
5.13	Vormvrije m.e.r.-beoordeling	43
5.14	Conclusie milieu- en omgevingsfactoren	43
6	Juridische planbeschrijving	44
6.1	Algemeen	44
6.2	Verbeelding en bestemmingsplanregels	44
6.3	Handhaafbaarheid	45
7	Financiële uitvoerbaarheid	46
8	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	46
8.1	Inspraak en overleg	46
8.2	Vooroverleg	46
8.3	Vaststelling	46
9	Bijlagen	48
Bijlage I	Watertoets	48
Bijlage II	Verkennd bodemonderzoek	48
Bijlage III	Quickscan Natuur	48
Bijlage IV	Aerius berekening - 1	48
Bijlage V	Aerius berekening - 2	48
Bijlage VI	Akoestisch onderzoek	48
Bijlage VII	Aanmeldnotitie m.e.r.	48
Bijlage VIII	Participatieverslag	48

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

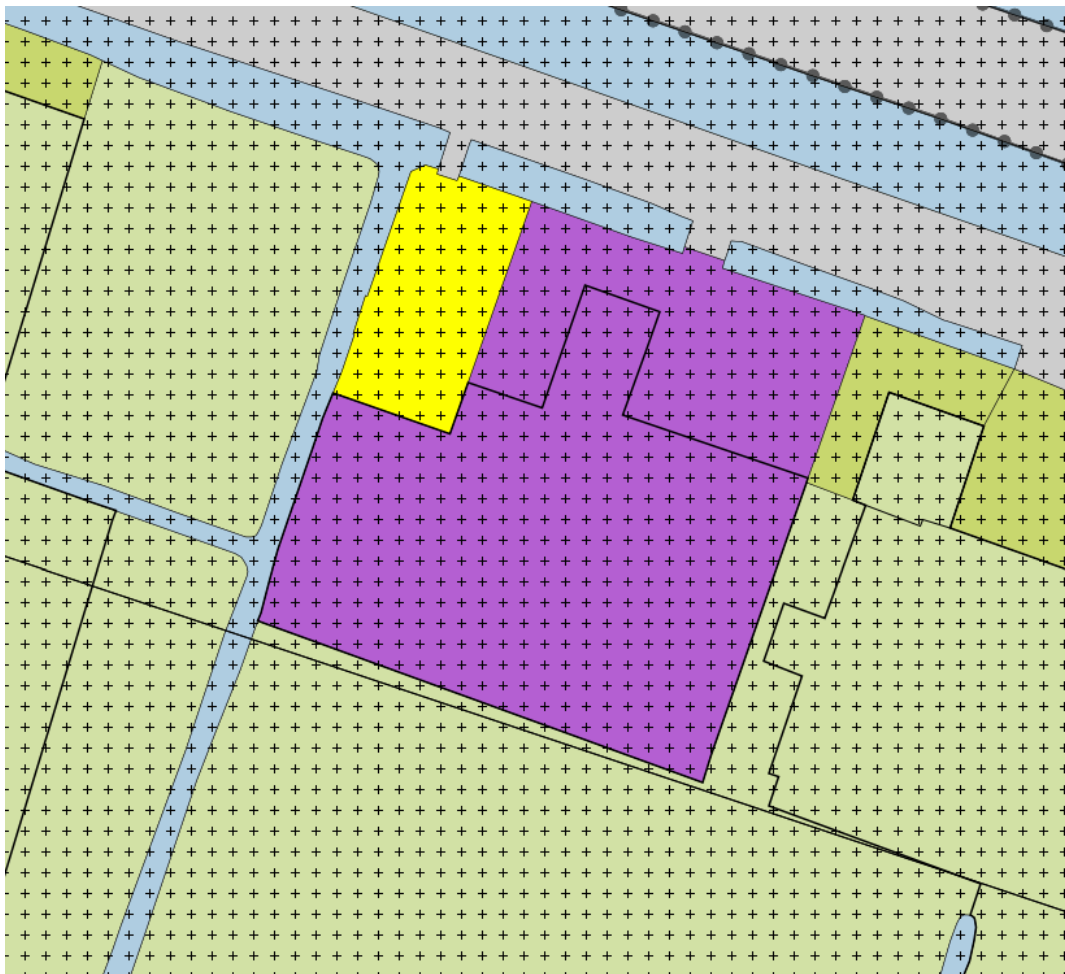
De aanleiding voor het opstellen van voorliggend bestemmingsplan is het voornemen om het voormalige bedrijfsperceel op het perceel aan de Noordervaart 190 te Stompetoren om te zetten naar een woonbestemming en de stolpboerderij samen met de bedrijfswoning en enkele nieuwbouwwoningen om te vormen naar een woonerf.

De voorgenomen ontwikkeling is in strijd met het ter plaatse geldende bestemmingsplan. Met voorliggend bestemmingsplan wordt een nieuw ruimtelijk kader van kracht, waarmee het woonerf kan worden gewaarborgd en de geplande woningbouw binnen het plangebied planologisch mogelijk wordt gemaakt.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied ligt aan de Noordervaart 190 nabij Stompetoren. Het plangebied omvat de gronden van de ter plaatse van de bestemmingen Bedrijf (paars) en Wonen (geel) - (weergegeven in afbeelding I).

De locatie aan de Noordervaart 190 is in de huidige situatie een erf met bedrijfsbebouwing. Op het voorerf bevindt zich een woning en meer achterop staan een verbouwde stolpboerderij en een werkplaats waar keukens worden verkocht en gemaakt. De begrenzing van het plangebied is weergegeven op afbeelding II middels een luchtfoto.



Afbeelding I : Huidige (bedrijfs)bestemming van het plangebied (bron: ruimtelijke plannen)



Afbeelding II : Begrenzing van het plangebied (bron: datalab Alkmaar)

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 enkelbestemming 'Bedrijf'. Tevens is voor de gronden een dubbelbestemming opgenomen ter bescherming van archeologische waarden (Waarde – Archeologie 2). Het vigerende bestemmingsplan Landelijk gebied 2014 bevat geen regeling voor het omzetten van een bedrijfsbestemming. De voorgenomen ontwikkeling op het plangebied moet middels een bestemmingsplanprocedure plaatsvinden.

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 past binnen de ruimtelijke, juridische en milieu beleidskaders. De planbeschrijving van de ontwikkeling op Noordervaart 190 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. Vervolgens is in hoofdstuk 7 ingegaan op de financiële uitvoerbaarheid en is ten slotte in hoofdstuk 8 de maatschappelijke uitvoerbaarheid en de procedure beschreven. In hoofdstuk 9 zijn alle relevante bijlagen opgenomen.

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 Landschappelijke en ruimtelijke kenmerken van de omgeving

Het plangebied is gelegen in het landelijk gebied van de gemeente Alkmaar (voormalig gemeente Schermer) en is onderdeel van het landschapstype 'droogmakerij'. De droogmakerij beslaat circa tweederde van het landelijk gebied. 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 Schermer is vormgegeven volgens geometrische principes gebaseerd op de klassieke oudheid. De Schermer is in 1635 drooggemalen. De cultuurhistorie van de Schermer wordt in belangrijke mate bepaald door de wijze waarop het Schermeer is drooggemalen. In september 1631 werd besloten tot het inpolderen van de grote watervlakten ten oosten van Alkmaar. In juni 1634 was de ringdijk compleet en werd met de droogmaling door middel van windkracht begonnen. In 1636 waren er 24 molens in werking om de drooglegging te realiseren. Deze molens stonden overwegend op de, op vijf plaatsen mede ingedijkte oeverlanden.

De Schermer heeft een geometrische opzet. Waar in het raster van de Beemster de hiërarchie in wegen- en slotenpatroon ontbrak, werden in de Schermer duidelijke hoofdassen aangebracht. De droogmakerij heeft een binnenboezem, gevormd door de kenmerkende boezemvaarten, de Noorder- en Zuidervaart. De vaarten vormen meteen de hoofdassen waaraan de verkaveling is opgehangen. Dit is kenmerkend aan de Schermer en heeft cultuurhistorische waarde. De bebouwing in de Schermer is te herkennen aan de losse groene erven langs de linten. Op verschillende van deze erven staan cultuurhistorisch waardevolle stolpboerderijen. Overigens wordt de boerderij in het plangebied op de atlas van monumenten in de gemeente Alkmaar niet als cultuurhistorische waardevol benoemd. De Schermer wordt verder gekenmerkt door de grote openheid en de brede vergezichten over de tochten.

Noord en zuid zijn redelijk vergelijkbaar in ruimtelijke structuren met bebouwing en beplanting. Bebouwing ontspruit zich als verspreid liggende erven langs deze twee assen. Het plangebied ligt aan de Noordervaart.

Vanaf de jaren zeventig gaat Stompeloren uitbreiden en zien we ook dat er enkele grotere erven met boomgaarden en kassenbouw verschijnen. Inmiddels is ook de rondweg langs Alkmaar aangelegd. De droogmakerij blijft een open en vooral agrarisch gebied. In de huidige situatie zien we dat Stompeloren nog flink is uitgebreid. Ook zijn enkele agrarische erven vergroot.

Rondom het plangebied vindt nog de meeste agrarische activiteit plaats. De agrarische activiteiten op verschillende bouwpercelen kenmerken het gebied. Het regelmatige en goed behouden kavel- en slotenpatroon is hier nadrukkelijk aanwezig. Deze kwaliteit is goed zichtbaar doordat de bebouwing langs de assen wordt onderbroken door doorzichten. De rechte linten van agrarische bouwpercelen met de achterliggende agrarische gronden zorgen voor een zeer open landschap waarbij het achterland in zijn geheel bestaat uit weidegrond en akkerland. In het landschap zijn enkele watergangen en wegen als duidelijke assen te herkennen. Op de hoofdassen worden water en wegen gecombineerd. De assen liggen parallel of staan juist loodrecht op elkaar. Dit is in overeenstemming met de verkaveling van de droogmakerij. Het landschap kent verder geen groenstructuur waardoor het gevoel van openheid en weidsheid geheel conform een droogmakerij voelbaar is.

2.3 Ruimtelijke en functionele structuur van het plangebied

Tot 1969 is het huidige plangebied voor de uitvoering van een agrarische bedrijf gebruikt. Daarna is er een Cash & Carry supermarkt gevestigd, die in 1980 werd opgevolgd door een meubelzaak en in 1993 door de Keukenmeesters.

De 10 hectare agrarische grond, die onderdeel van de boerderij was, is recent verkocht aan het naastgelegen boerenbedrijf die de grond inzet voor zijn melkveehouderij. Hierdoor is een terugkeer naar de oorspronkelijke agrarische functie vrijwel onmogelijk geworden. Dit laatste wordt versterkt door de huidige (bedrijfs)bestemming die agrarische activiteiten uitsluiten.

Het erf (zie afbeelding III) heeft een vergelijkbare structuur van eenzelfde vrij liggende erven waarbij een hoofdwooning vooraan op het erf met een voortuin die naar de vaart is gericht. Echter kan door de huidige rommelige structuur het plangebied op dit moment een impuls op de ruimtelijke kwaliteit goed gebruiken. De bedrijfshal doet nog dienst als keukenshowsroom en in de stolp is een timmerwerkplaats gevestigd. De woning vooraan en de daarachter aanwezige recreatiewoning staan leeg. De bebouwing bestaat verder uit een dubbele garage, een aantal oude schuurtjes, carports en overkappingen welke verspreid staan over het plangebied.



Afbeelding III : Bestaande erfinrichting van het plangebied

De Noordervaart heeft een wijde karakteristiek met aan weerszijde water en bebouwing in de vorm van erven langs de wegen. Aan de noordkant van de Noordervaart bevindt zich de N243. De Noordervaart is een belangrijke provinciale verkeersroute (N243) tussen Alkmaar en de rijksweg A7/Hoorn. De bebouwing langs de Noordervaart heeft een korrelige structuur (zie afbeelding IV) met duidelijke zichtlijnen naar het achterland. Kenmerkend voor de Schermer zijn de 'watercarrés' rond de erven (een sloot rondom het erf waarop een dubbele bomerij staat) die voor beslotenheid zorgen.

Het plangebied met bedrijfsbestemming wordt momenteel afgeschermd door een watercarré met voornamelijk laag bosplantsoen aan de voorzijde. Hiermee wordt de bebouwing, en daarmee het rommelige karakter, aan de voorzijde direct zichtbaar. Het perceel wordt aan de achterzijde omsloten door een bomenrij. De rommelige structuur en opbouw van de bebouwing komt ook terug in de beplanting. Her en der komen op het perceel in willekeurig samenstelling verschillende bomen terug. Daar waar op andere percelen de erfafscherming meer in ensemble is met de inrichting van bebouwing en open ruimte, ontbreekt in de huidige ruimtelijke en functionele structuur dat geheel in samenspel. Zie afbeelding V voor de inrichtingsschets in de huidige situatie.



Afbeelding IV : Bebouwingsstructuur langs de Noordervaart



Afbeelding V : Inrichtingsschets van de huidige situatie

3 Planbeschrijving

3.1 Planbeschrijving

Het voorgenomen plan aan de Noordervaart 190 is middels een zogenaamd principeverzoek als vooroverleg bij de gemeente Alkmaar ingebracht. Een eerste schets, waarbij een woning achter het huis op nummer 192 gebouwd zou worden, is afgewezen. Het plan is vervolgens in overleg met afdeling Stedenbouw aangepast zodat het aan de uitgangspunten van diverse beleidsstukken, zoals het Ervenhandboek Schermer, de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie, de Handreiking Ruimte voor Ruimte en de Omgevingsverordening NH2020, voldoet.

Het aangepaste plan, wat in overleg met de afdeling Stedenbouw tot stand is gekomen, voorziet in een initiatief om de stolpboerderij van de aangebouwde etalage te bevrijden en de woning te renoveren. Na sloop van een aanwezige recreatiewoning, de bijgebouwen en de showroom worden er twee schuurwoningen op het achterste deel van het plangebied gerealiseerd. De stolpboerderij wordt niet opnieuw bewoond, omdat deze te dicht op de stal van het naastgelegen melkveehouderij ligt. In plaats daarvan verkrijgen de drie woningen ieder een deel van de ruimte in de stolp en de bedrijfshal om als werkruimte te kunnen gebruiken.

Op grond van het aangehaalde beleid de volgende uitgangspunten gehanteerd :

- 1 De dam is de belangrijkste zichtlijn.
- 2 Een erf bestaat niet alleen uit bestrating.
- 3 De stolp wordt vrij gemaakt en krijgt een prominente plek aan een nieuw erf.
- 4 Alle bebouwing staat op, aan of nabij het erf (met uitzondering van de voormalige bedrijfswoning).
- 5 Bebouwing dient vergezeld te gaan van groene elementen (conform Ervenhandboek Schermer).
- 6 De dam kan visueel worden versterkt door her en der bomen er langs aan te planten.
- 7 Ook de schuur achterop het perceel (achter de stolp) doet mee in de veranderslag.
- 8 Op die manier ontstaan 'paren' aan het erf / de dam en een ensemble.

Initiatiefnemers en hun architect zijn in overleg met de Afdeling Stedenbouw Alkmaar er in geslaagd deze uitgangspunten samen te brengen in voorliggend planvoornemen voor een perceel aan een dorpslint waar zo een bedrijfsbestemming met stedelijke functie kan worden gewijzigd naar een woonfunctie. De functiewijziging is ruimtelijk gezien zeer gunstig omdat een bouwvlak van ca. 3.800 m² op een bedrijfsbestemming verdwijnt en daarmee de mogelijke ontwikkeling van een groot bedrijf in het Landelijk Gebied wordt wegbestemd. De nieuwe woonbestemming beperkt de bedrijfsvoering van het naastgelegen agrarische bedrijf niet.

De aanwezige recreatiewoning, de bijgebouwen en de showroom worden gesloopt en aan een groot deel van de grond wordt een bestemming zonder bouw mogelijkheden toegekend. De nieuwe erfinrichting, waaronder 2 nieuwe woningen, worden in het bestaande dorpslint gesitueerd en de bedrijfsbestemming verdwijnt in zijn geheel. De karakteristieke stolp verkrijgt een beroep-aan-huis functie waarbij waarbij het oorspronkelijke karakter van het bouwwerk terugkeert.

Het erf van de stolp wordt in ere hersteld. De stolp verkrijgt weer zijn karakteristieke uiterlijk doordat het bouwwerk wordt bevrijd van de aangebouwde showroom en aanbouw aan de achterzijde. Het bestaande erf wordt ontwikkeld volgens het Ervenhandboek Schermer met de kenmerken van het Schermer erf. Van oudsher kent het Schermer erf een voor- en achtererf.

Voor- en achterf Schermer erf

Het voorerf en de voorkant van de stolp vormen het representatieve deel van het erf. Het voorerf is het visitekaartje, netjes en gecultiveerd. Vaak was er alleen maar een eenvoudig graslandje, waarop men grazend jongvee of zieke dieren in de gaten hield. Wie het zich kon permitteren, had een siertuin, soms weelderig ingericht met fraaie sierperken en enkele exotische planten. Ook moestuin, bleekveld en boomgaard horen thuis op het voorerf.

Het achtererf wordt veel minder intensief onderhouden en is vooral praktisch en naar eigen behoefte ingericht. Hier staan de (bedrijfs)gebouwen, dit is meer de werk- of privé-omgeving. De beplanting is functioneel en inheems. Bomen en struiken dienen als windsingels, leveren hout, houden de oevers vast en dragen bijvoorbeeld bessen en andere vruchten. Houtstapeltjes en andere groene ruimten op het achtererf bieden veel schuilplekken en voedsel aan insecten, vogels en andere dieren.

Het voorerf heeft een karakteristieke, eenvoudige en groene uitstraling en is op de woning na onbebouwd. Het voorerf met de woning of stulp met de erfbeplanting is de blikvanger van het erf. De bijgebouwen staan daarachter. Dat versterkt de karakteristieke groene aanblik van het erf.

Kenmerkend is het doorzicht naar het weiland achter het erf. Vanaf de weg heb je over het erfpad zicht op het achterland. Het erfpad loopt in een rechte lijn van de weg over het erf. Soms is het erfpad aan één zijde of beide zijden beplant met laanbomen.

Schermerf in het plangebied

Deze kenmerken van het schermer erf, en dan met name de traditionele indeling van het erf en de doorzicht over het erfpad, zijn duidelijk terug te vinden in voorliggend planvoornemen. Het voorerf met aan de voorzijde de losgekoppelde stulp met een siertuin en/of eenvoudig en onbebouwd graslandje is duidelijk te herkennen als blikvanger van het erf. Via een rechte lijn vanaf de dam loopt een zichtlijn over het erfpad. Deze zichtlijn, met aan één zijde beplanting met laanbomen, loopt naar het weiland achter het erf. In het achtererf staat de bebouwing in paren waardoor het erf en het ensemble een harmonieus geheel vormen. Het achtererf is meer de werk- en privé-omgeving met kenmerkende beplanting.

Solitaire bomen

Solitaire bomen zijn de alleenstaande bomen of boomgroepen in het plangebied. Ze staan op markante plekken op het erf, als sierelement en om schaduw te geven. Soorten die gebruikt worden zijn een beuk, eik, linde, fruitbomen, walnoot en/of paardenkastanje.

Laanbomen

Het erf heeft aan 1 zijde van de oprijlaan laanbeplanting in de vorm van een bomenrij. Hiervoor worden gekozen uit een es, iep, linde, beuk, wilg, els en/of fruitbomen.

In het voorerf staat het hoofdgebouw met een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 4 meter en 10 meter. De schuurwoningen worden ondergeschikt gemaakt met een maximale goothoogte van 4 meter en een maximale bouwhoogte van 7 meter. De overige bestaande bijgebouwen worden bestemd met een specifieke bouwaanduiding voor bijgebouwen en middels een functielijn aan de woningen gekoppeld om wonen en werken op het (schermer) erf te kunnen combineren. Het werken in de bijgebouwen wordt geregeld middels een functieaanduiding voor een specifieke vorm van gemengd.

Het erf heeft net als het oorspronkelijke erf een informeel karakter. De oprit wordt ingericht met straatstenen of elementverharding en een bomenrij, passend bij het karakter van het Schermer erf. De centrale ruimte is van elementverharding of een voertuigbestendige halfverharding en dient als scheiding tussen het voor- en achtererf. Het bestaande groen carré rondom blijft bestaan als karakter eigenschap van het schermer erf.

3.2 Beoordelingskader

Het plangebied heeft momenteel een bedrijfsbestemming. Het vigerend bestemmingsplan kent geen wijzigingsregeling voor de beoogde bestemming waar wonen wordt gecombineerd met werken. Een wijziging naar een woonbestemming en aanverwante tuin bestemming zal enkel via een bestemmingsplanprocedure plaats kunnen vinden. Het (her)bestemmen van een losse bedrijfsbestemming in het buitengebied wordt doorgaans als planologisch gunstig beoordeeld.

De algemene uitgangspunten en wenselijkheden die daarvoor zijn afgestemd worden als volgt omschreven:

- 1 Vermindering van bebouwing, behoud van bestaande zichtlijnen en verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.
- 2 Het plan en de eventuele toevoeging of verwijdering zorgen voor een verbetering van de erfstructuur waardoor het erf en het ensemble een harmonieus geheel vormen.
- 3 De presentatie van het wonen vindt plaats in de eerste lijn.
- 4 Geen tweedelijns bewoning (een huis recht achter een ander huis).
- 5 In een zorgvuldig uitgewerkt plan is bij uitzondering tweedelijns bewoning denkbaar. Hiervan zou sprake kunnen zijn als het aanwezige cultureel erfgoed behouden blijft.

Specifieke uitgangspunten en wenselijkheden zijn:

- 1 Het behouden en vrijmaken van de stolp.
- 2 De representatieve uitstraling van het voorerf en siertuin.

3.3 Beeldkwaliteit

Voorliggend planvoornemen kan mogelijk gemaakt worden middels een bestemmingsplanprocedure. In de uitwerking van het planvoornemen wordt er een aantoonbare en duurzame verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van het landelijke gebied behaald. Dit wordt bereikt door sloop van landschappelijk storende en/of niet passende bebouwing of functies en een bestemmingswijziging van de hierbij betrokken gronden. Door de locatie her in te richten valt ruimtelijke winst te behalen. De provincie omschrijft ruimtelijke kwaliteit aan de hand van zogenaamde "kernkwaliteiten van het landschap". Deze kernkwaliteiten zijn ingedeeld in drie lagen :

- 1 Aardkundige waarden, archeologische waarden en tijdsdiepte (tezamen 'Ondergrond')
- 2 Historische structuurlijnen, cultuurhistorische objecten, openheid en stilte en donkerte (tezamen 'Landschaps-DNA')
- 3 De occupatie ofwel het 'Dorps-DNA'

Met betrekking tot het planvoornemen is in de fase van het principe verzoek een beeldkwaliteit opgesteld. De beeldkwaliteit is zorgvuldig opgesteld door bureau Zijlstra Schipper in samenwerking met de afdeling Ruimtelijke Vormgeving / Stedenbouw van de gemeente Alkmaar met als doel om, na sloop van de storende bebouwing, de nieuwe woningen zorgvuldig in te passen in het plangebied waarbij rekening wordt gehouden met de kernkwaliteiten. Het planvoornemen geeft inzicht in de ruimtelijke kwaliteitswinst als gevolg van de sloop van de storende bebouwing en de inpassing van de nieuwe woning(en). Door nieuwe ontwikkelingen goed aan te laten sluiten bij de kernkwaliteiten van het landschap wordt nieuwe kwaliteit bereikt en wordt de identiteit van de plek behouden en versterkt.

In de beeldkwaliteit is aan de hand van de ontwikkelingsgeschiedenis, de huidige situatie en de kwaliteiten van het landschap een aantal uitgangspunten voor de herontwikkeling geformuleerd. Hieronder wordt aan de hand van de nieuwe hoofdindeling, bebouwing op de kavel, bebouwing in relatie tot het landschap, ontsluiting en erfbeplanting de beoogde beeldkwaliteit besproken.

Hoofdindeling

Het plan voorziet in het in ere herstellen van de stolpboerderij en verbeteren van de erfstructuur. Door de sloop van de aanwezige recreatiewoning, de bijgebouwen en de showroom ontstaat er een ruimtelijke en landschappelijke kwaliteitsverbetering. Deze kwaliteitsverbetering wordt versterkt door het verfraaien van de schuur in het achtererf (achter de stolp) en het toevoegen van twee schuurwoningen zodat 'paren' en 'ensembles' ontstaan die zich vormen tot een harmonieus geheel op het erf. Op een groot deel van de grond wordt een bestemming zonder bouwmogelijkheden toegekend (zie afbeelding VI voor de erfstructuur in de nieuwe situatie).

Als gevolg van de herstructurering ontstaat een nieuwe erfinrichting waarbij 2 nieuwe schuurwoningen in het bestaande dorpslint worden gesitueerd en de bedrijfsbestemming in zijn geheel verdwijnt. Het aanwezige cultureel erfgoed in de vorm van de karakteristieke stolp wordt vrijgemaakt, gerenoveerd en verkrijgt een beroep-aan-huis functie waarbij waarbij het oorspronkelijke karakter van het bouwwerk terugkeert. De stolp verkrijgt weer zijn karakteristieke uiterlijk doordat het bouwwerk wordt bevrijd van de aangebouwde showroom en aanbouw aan de achterzijde (zie afbeelding VII ter indicatie). Het erf van de stolp wordt hiermee in ere hersteld.

Bebouwing op de kavel en in relatie tot het landschap

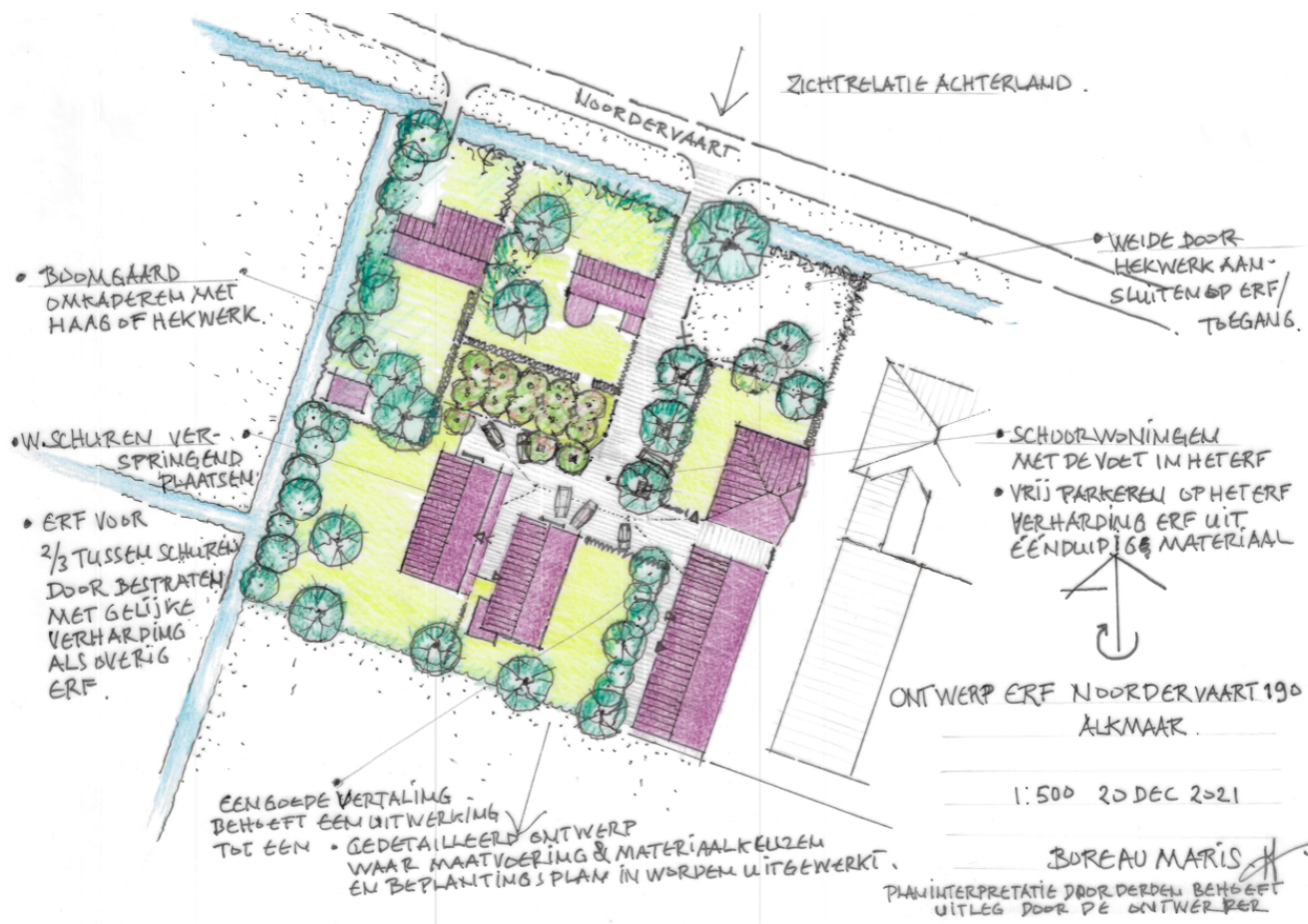
Bij de herinrichting van het plangebied is sprake van een verwijzing naar de traditionele opbouw van het Schermer erf. De stolpboerderij staat tezamen met de bestaande (bedrijfs)woning in het voorerf van het plangebied gepositioneerd. De onderschikte bebouwing wordt van de stolp losgekoppelde zodat deze schuur met architectuur nieuw leven in wordt geblazen. Met de nieuw te bouwen woningen wordt in het erf ensemble verwezen naar agrarische bijgebouwen. Deze worden in de vorm van schuurwoningen in het achtererf als 'paar' gepositioneerd. De schuurwoningen worden uitgevoerd in moderne architectuur welke verwijst naar de karakteristieke vormgeving en materialen behorend bij het Schermer erf.

Ontsluiting en erfbeplanting

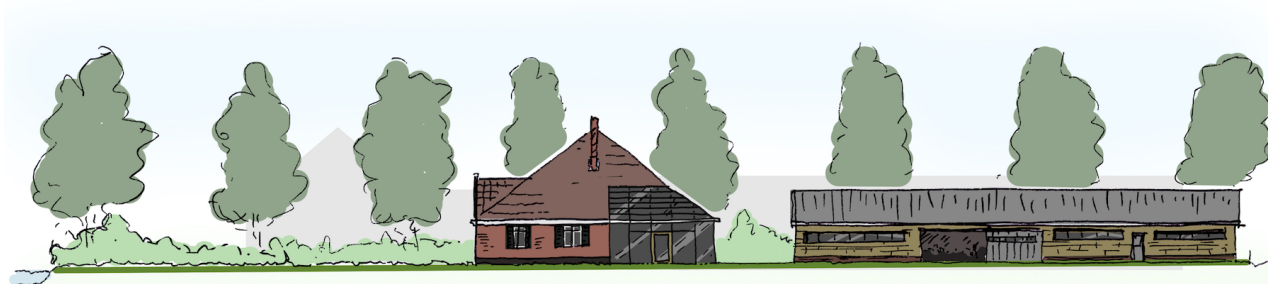
Het toekomstige plangebied wordt aan de Noordervaart ontsloten via een gezamenlijke oprit welke wordt gedeeld met de bestaande stolpboerderij en (bedrijfs)woning. Het idee is om de ontsluiting aan te laten sluiten op het landelijke karakter door straatstenen of elementverharding toe te passen. Parkeren wordt op eigen terrein, maar goed en deugdelijk landschappelijk ingepast.

Het plangebied is gelegen in een groen carré en wordt versterkt als eigenschap van het Schermer erf. Het voorerf, met losgekoppelde stolp, krijgt een eenvoudig, onbebouwd maar groen en representatief graslandje en/of siertuin als blikvanger van het erf.

Via een rechte lijn vanaf de weg loopt over de dam een zichtlijn over het erfpad, met aan één zijde beplanting met laanbomen (es, iep, linde, beuk, wilg, els en/of fruitbomen). Deze zichtlijn verwijst naar het weiland achter het erf. Het achtererf is meer de werk- en privé-omgeving met kenmerkende beplanting. De beplanting is functioneel en inheems.



Afbeelding VI: Inrichtingsschets van de nieuwe situatie als basis voor het bestemmingsplan



Afbeelding VII : De stolp verkrijgt weer zijn karakteristieke uiterlijk doordat het bouwwerk wordt bevrijd van de aangebouwde showroom en aanbouw aan de achterzijde

4 Beleid

4.1 Inleiding

In het beleidskader wordt getoetst of de plannen passend zijn binnen het vigerend planologisch kader, en binnen het ruimtelijke beleid van de verschillende overheidslagen. Hieronder volgt een overzicht van het van toepassing zijnde beleid. De beleidsinkadering dient een compleet beeld te geven van de ruimtelijke overwegingen en het relevante planologisch beleid. De belangrijkste kaders van het Rijk, de provincie Noord-Holland, de regio en de gemeente Alkmaar, en de relatie met de beoogde bestemming, worden in dit hoofdstuk kort weergegeven.

4.2 Rijksbeleid

4.2.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte en Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) heeft het rijk de lijnen uitgezet voor haar beleid op het gebied van ruimtelijke ordening en infrastructuur. In de SVIR schetst het kabinet hoe Nederland er in 2040 uit moet zien: concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Het ruimtelijke- en mobiliteitsbeleid wordt meer aan provincies en gemeenten overgelaten. Hieronder valt bijvoorbeeld het landschapsbeleid. De Rijksoverheid richt zich op nationale belangen, zoals een goed vestigingsklimaat, een degelijk wegennet en waterveiligheid. Tot 2028 heeft het kabinet in de SVIR drie Rijksdoelen geformuleerd:

- 1 Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland.
- 2 Het verbeteren, instandhouden en ruimtelijk zeker stellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat.
- 3 Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

De drie hoofddoelen van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid kennen nationale opgaven die regionaal neerslaan. Voor alle nationale opgaven worden rijksinstrumenten ingezet, waarbij financiering slechts één van de instrumenten is. Ook decentrale overheden en marktpartijen dragen bij aan de realisatie van nationale opgaven.

Betekenis voor het planvoornemen

De provincies en gemeenten krijgen in het nieuwe ruimtelijke- en mobiliteitsbeleid meer bevoegdheden. Bijvoorbeeld op het gebied van landschappen, verstedelijking en het behoud van groene ruimte. Provincies en gemeenten zijn volgens het kabinet beter op de hoogte van de situatie in de regio en de vraag van bewoners, bedrijven en organisaties. Daardoor kunnen zij beter afwegen wat er in een gebied moet gebeuren. Daarmee vormt het rijksbeleid geen belemmering voor dit bestemmingsplan en kan worden geconcludeerd dat een wijziging van de bestemming naar een woon- en verblijfsfunctie in het plangebied Noordervaart 190 te Stompvoren de nationale belangen niet zal schaden.

4.2.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

De wetgever heeft in de Wet ruimtelijke ordening (Wro), ter waarborging van de nationale of provinciale belangen, de besluitmogelijkheden van lagere overheden begrensd. Indien nationale of provinciale belangen dat met het oog op een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk maken, kunnen bij of krachtens algemene maatregel van bestuur respectievelijk bij of krachtens provinciale verordening regels worden gesteld omtrent de inhoud van bestemmingsplannen. In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) zijn 14 nationale belangen opgenomen die in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) zijn herbevestigd. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Het Barro is op 30 december 2011 in werking getreden en in de periode tot en met 28 september 2020 op onderdelen aangevuld.

Betekenis voor het planvoornemen

De voorgenomen ontwikkeling valt niet binnen één van de projecten aangewezen in het Barro. Daarnaast is de ontwikkeling dusdanig klein van schaal dat het niet direct van nationaal belang is. Vanuit het Barro zijn er dan ook geen specifieke randvoorwaarden voor dit plan.

4.2.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

De Ladder voor duurzame verstedelijking is een instrument voor efficiënt ruimtegebruik. De ladder is opgenomen in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het is een verplichte motivering die moet worden opgenomen bij ieder plan voor een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Deze ontwikkeling telt de toevoeging van 2 woningen binnen het plangebied. Conform artikel 1.1.1, eerste lid onder i van het Bro wordt onder een stedelijke ontwikkeling verstaan: een 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'. Uit jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State blijkt dat de ondergrens van wat als nieuwe stedelijke ontwikkeling moet worden gezien, ligt tussen de 9 en 14 nieuwe woningen afhankelijk van de omgeving waarin de ontwikkeling plaatsvindt.

Betekenis voor het planvoornemen

Gelet op het aantal woningen dat het plan mogelijk maakt, voorziet het plan niet in een woningbouwlocatie of andere stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i Bro. Artikel 3.1.6, tweede lid, Bro is dan ook niet van toepassing. Daarmee is geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling (NSO) en hoeft deze ontwikkeling niet te worden getoetst worden aan de Ladder voor duurzame verstedelijking.

4.2.4 Visie Erfgoed en Ruimte

De Visie erfgoed en Ruimte (VER) geeft aan hoe het rijk het onroerend cultureel erfgoed borgt in de ruimtelijke ordening, welke prioriteiten het kabinet daarbij stelt en hoe het wil samenwerken met publieke en private partijen. Vanuit een brede erfgoedvisie wordt ingezoomd op de meest actuele en urgente opgaven van nationaal belang. De visie is complementair aan de Structuurvisie infrastructuur en ruimte.

De verankering van cultureel erfgoed in de ruimtelijke ordening vraagt om twee zaken. In de eerste plaats dient het belang van het cultureel erfgoed volwaardig mee te worden genomen in de integrale afweging van belangen die plaatsvindt ten behoeve van het goed functioneren van de ruimte. 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. In de tweede plaats dient cultureel erfgoed dat van bijzondere betekenis is, te worden benoemd. Zo kan er op voorhand rekening mee worden gehouden in ruimtelijke plannen en ontwikkelingsprocessen.

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 planvoornemen

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

Op 19 november 2018 is door Provinciale Staten van Noord-Holland de Omgevingsvisie NH2050 vastgesteld. Provincie Noord-Holland wil dat iedereen die hier woont, werkt en op bezoek komt een prettige leefomgeving aantreft. Nu, maar ook in de toekomst. De provincie wil balans tussen economische groei en leefbaarheid. Dit betekent dat in heel Noord-Holland een basiskwaliteit van de leefomgeving wordt gegarandeerd. Er zijn randvoorwaarden geformuleerd hoe om te gaan met klimaatverandering. De provincie ontwikkelt zoveel mogelijk natuurinclusief en met behoud van (karakteristieke) landschappen, clustert ruimtelijke economische ontwikkelingen rond infrastructuur en houdt rekening met de ondergrond.

De hoofdambitie binnen de Omgevingsvisie is om de leefomgeving af te stemmen op de economische groei. Er wordt uitgegaan van de sturingsfilosofie 'lokaal wat kan, regionaal wat moet'. Belangrijk hierbij zijn de ambities voor:

- 1 Een gezonde- en veilige basiskwaliteit van de leefomgeving.
- 2 Het faciliteren van ruimtelijke ontwikkelingen onder voorwaarde van behoud en ontwikkeling van de ruimtelijke kwaliteit.
- 3 Volledig klimaatneutraal in 2050, gebaseerd op een maximale inzet of opwekking van hernieuwbare energie.

Het noordelijk deel van Noord-Holland beschikt daarnaast over bijzondere eigen kenmerken en kwaliteiten. Zoals (meer) rust, ruimte, groen, natuur en (gezonde) lucht. Die kwaliteiten zijn het waard om te koesteren. Niet alleen voor de inwoners van die gebieden zelf, voor toeristen, maar ook voor de inwoners in het drukke zuidelijke deel van de provincie Noord-Holland die op zijn tijd een meer landelijke omgeving willen bezoeken. Om daar rust en ruimte te kunnen ervaren of een ander type woonmilieu te zoeken. Om deze kwaliteiten te waarborgen is dynamiek en ontwikkeling in Noord-Holland Noord nodig. Verstedelijking nabij knooppunten van openbaar vervoer en in de omgeving van historische binnensteden en de nodige voorzieningen komt daarvoor het meest in aanmerking.

Betekenis voor het planvoornemen

Het voorgenomen plan betreft het herbestemmen van een bedrijfsbestemming naar een woonbestemming. Hiermee wordt een nieuwe functie gegeven aan het plangebied en wordt de uitstraling verbeterd ten opzicht van de huidige situatie doordat de aanwezige recreatiewoning, de bijgebouwen en de showroom worden gesloopt en aan een groot deel van de grond wordt een bestemming zonder bouwmogelijkheden toegekend. Het erf van de stolp wordt in ere hersteld. De stolp verkrijgt weer zijn karakteristieke uiterlijk doordat het bouwwerk wordt bevrijd van de aangebouwde showroom en aanbouw aan de achterzijde. De beoogde ontwikkeling heeft geen negatief effect op de hoofdpunten voor het landelijk gebied van Alkmaar, namelijk het behoud en de ontwikkeling van cultuurlandschappen, natuurgebieden en groen, de bescherming van cultuurhistorische waarden en de bescherming van aardkundige waarden en monumenten.

Door het realiseren van 2 woningen in het plangebied vindt een toekomstgerichte ontwikkeling plaats en geeft daarmee invulling aan de provinciale woonvisie. De nieuw te bouwen woningen zijn dichtbij voorzieningen gelegen en wordt stedenbouwkundig- en landschappelijk ingepast in het bebouwingslint langs de Noordervaart. Geconcludeerd kan worden dat het planvoornemen in overeenstemming is met de Omgevingsvisie.

4.3.2 Omgevingsverordening NH2020

Provinciale Staten van Noord-Holland hebben op 22 oktober 2020 de Omgevingsverordening NH2020 vastgesteld. In de Omgevingsverordening NH2020 zijn de eerste stappen gezet om de ambities, ontwikkelprincipes en sturingsfilosofie uit de Omgevingsvisie vorm te geven en wordt er een start gemaakt met werken in de geest van de Omgevingswet. Echter valt de Omgevingsverordening NH2020 nog onder de huidige wet- en regelgeving.

In de Omgevingsverordening NH2020 zijn alle regels van de provincie die gaan over de fysieke leefomgeving samengevoegd. Het merendeel van de regels in deze verordening zijn vrijwel ongewijzigd gebleven ten opzichte van de Provinciale Ruimtelijke Verordening 2010. Echter zijn een aantal onderdelen wel gewijzigd of nieuw. Belangrijke gewijzigde en nieuwe onderdelen zijn het Landelijk gebied, Bijzonder provinciaal landschap, de mogelijkheden voor kleinschalige woningbouw in landelijk gebied en de ruimte voor windenergie in de MRA regio. De omgevingsverordening heeft de volgende doelstellingen:

- 1 Het bereiken van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit te bereiken.
- 2 Het behoud en herstel van de biologische diversiteit.
- 3 Het in standhouden en doelmatig beheren, gebruiken en ontwikkelen van de fysieke leefomgeving ter vervulling van maatschappelijke behoeften.

Daarnaast is het doel om de provinciale regels in meer samenhang en op een meer overzichtelijke manier kenbaar te maken.

Plan specifiek

Artikel 6.4 Kleinschalige ontwikkelingen

Dit artikel richt zich op kleinschalige ontwikkelingen. Dit zijn ontwikkelingen voor stedelijke functies die naar aard en omvang zodanig beperkt zijn dat zij geen nieuwe stedelijke ontwikkeling zijn. Het uitgangspunt is dat kleinschalige ontwikkelingen voor stedelijke functies niet mogelijk zijn binnen het werkingsgebied landelijk gebied. De gedachte hierachter is dat voor deze ontwikkelingen een plek is te vinden binnen bestaand stedelijk gebied.

Betekenis voor het planvoornemen

Het voorgenomen plan betreft de functiewijziging van een voormalige bedrijfsperceel naar wonen. Wonen is dan wel een stedelijke functie, maar gezien de aard en omvang geen nieuwe stedelijke ontwikkeling. Het betreft hier een kleinschalige ontwikkeling, maar geen kleinschalige woningbouwontwikkeling.

Artikel 6.46 Bijzonder provinciaal landschap

Het perceel ligt in het recent aangewezen Bijzonder Provinciaal Landschap (BPL) Schermer. Het plan is niet aan te merken als een stedelijke ontwikkeling en tast de voorkomende kernkwaliteiten van het BPL niet aan. Hieronder wordt beschreven hoe het plan zich tot de kernkwaliteiten van de Schermer verhoudt.

De kernkwaliteiten van het Bijzonder provinciaal landschap zijn :

1 Aardkundige en landschappelijke karakteristiek - Geometrische opzet en verkavelingspatroon

Het bestaande verkavelingspatroon blijft in stand. De kavel past in het patroon van langgerekte en haaks op de vaart staande percelen en is net als alle buurpercelen noordoost-zuidwest georiënteerd.

2 Openheid en ruimtebeleving

2a Openheid en vergezichten)

Het plan komt de open- en weidsheid van de Schermer ten goede doordat de zichtlijn langs de stolpboerderij naar het land achter het perceel terugkeert en de oppervlakte van de bestrating verminderd. Het erf met bebouwing en beplanting ligt als losse groene eenheid langs het lint. Hierdoor is de openheid vrijwel overal goed zichtbaar en te beleven.

2b Habitat voor weidevogels

Met name de zuidwestelijke hoek van de Schermer is een habitat voor weidevogels. Voorliggend plan is in de Noordwesthoek van de Schermer gelegen, kent een beperkte mate van verstoring en verkleint het habitat van de weidevogels niet. De ruimtelijke ontwikkeling valt binnen de contouren van bestaande elementen. De woonbestemming heeft minder impact op de omgeving dan mocht plaatsvinden onder de voormalige bedrijfsbestemming.

3 Ruimtelijke dragers

3a Noorder- en Zuidervaart

De continue lijn of het profiel van de Noordervaart wordt niet aangetast maar juist versterkt door de terugkeer van het traditionele stolperf. Hetzelfde geldt voor de culturele waarde van de stolboerderij. Door de aangebouwde etalage te verwijderen komt de oorspronkelijke en unieke uitstraling van de stolp weer terug. De vaart als bijzondere en herkenbare as wordt versterkt door het plan waarin de stolp en het erf in oude glorie hersteld worden.

3b Ringdijk- en vaart

Het plan ligt aan de Noordervaart, een belangrijke ruimtelijke drager. Het is van belang dat de bebouwing op het perceel (inclusief de stolp) niet verder verloedert. Een in onbruik rakend perceel met achterstallig onderhoud aan de bouwwerken tast het beeld van deze vaart aan. Voorliggend planvoornemen zorgt voor een nieuwe impuls, investeringen in de ruimtelijke kwaliteit van het perceel en de beleefbaarheid en uitstraling van de Noordervaart.

3c Bebouwingslinten

Het plan voegt zich naar de bestaande hiërarchische opbouw van de Schermer. De verandering van bebouwing zorgt samen met het erfplan voor een grote verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van het perceel, terwijl het bestaande bebouwingslint en het watercarré rond het erf in tact blijven.

3d Stolpenstructuren

Het plan zorgt voor herstel van de stolp op het perceel en daarmee van de stolpenstructuur waar de boerderij onderdeel van uitmaakt. Het voor- en achtererf wordt eveneens ingericht zoals dat bij een stolp hoort.

Betekenis voor het planvoornemen

Het voorgenomen initiatief heeft geen veranderingen in de fysieke omgeving tot gevolg, waardoor er geen afbreuk wordt gedaan aan de waarden van het Bijzonder Provinciaal Landschap Schemer. Het plan heeft een versterkende werking ten opzichte van de waarden van het Bijzonder Provinciaal Landschap Schemer.

Artikel 6.59 Ruimtelijke kwaliteitseis ingeval van een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling in het landelijk gebied

Dit artikel regelt de juridische doorwerking van de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie. De Leidraad is een van de provinciale instrumenten om te kunnen sturen op Ruimtelijke kwaliteit, een provinciaal hoofdbelang zoals benoemd in de Omgevingsvisie 2050. In paragraaf 4.3.3 van deze toelichting is het plan getoetst aan de leidraad.

Betekenis voor het planvoornemen

Het plan voldoet aan de leidraad.

Verder zijn er geen relevante aanvullende eisen ten aanzien van het voorgenomen plan vanuit de Omgevingsverordening NH2020 waarmee gesteld kan worden dat het plan in overeenstemming is met het provinciale ruimtelijke beleid.

4.3.3 Leidraad Landschap & Cultuurhistorie

De Leidraad Landschap en Cultuurhistorie, die voor het laatst is vastgesteld op 10 april 2018, is een provinciale handreiking voor het inpassen van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in het landschap. De Leidraad geeft gebiedsgerichte én ontwikkelingsgerichte beschrijvingen en biedt zo toepasbare informatie over de manier waarop ruimtelijke ontwikkelingen kunnen bijdragen aan de kwaliteit van de leefomgeving. De provincie beoogt met deze Leidraad om samen met bijvoorbeeld gemeenten, ontwikkelaars en initiatiefnemers te werken aan het behouden en versterken van de kwaliteit van het landschap en de cultuurhistorie. In de Leidraad zijn een aantal onderwerpen opgenomen die van belang zijn voor de ruimtelijke kwaliteit van Noord-Holland, te weten aardkundige waarden, openheid, stilte en donkerte en dorps-DNA.

De Provincie Noord-Holland omschrijft ruimtelijke kwaliteit aan de hand van kernkwaliteiten van het landschap. Natuurlijke omstandigheden en vooral ook menselijk handelen, hebben in ieder landschap hun eigen sporen nagelaten. Nieuwe ontwikkelingen moeten zich tot deze karakteristieken verhouden.

Elk landschapstype heeft zijn eigen specifieke kernkwaliteiten die gebieden een eigen karakter en identiteit geven. De voornaamste kernkwaliteiten zijn: archeologie en tijdsdiepte (tezamen 'ondergrond'), aardkundige waarden, historische structuurlijnen, cultuurhistorische objecten en openheid, duisternis en stilte (tezamen landschaps-DNA) en dorps-DNA. De Provincie beschermt ook de ondergrond van de bijzondere landschappen. Noord-Holland is onderverdeeld in 20 gebieden, de zogenaamde ensembles, en 10 provinciale structuren. Bij het inpassen van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in het landelijk gebied moet rekening worden gehouden met de ambities en ontwikkelprincipes die staan beschreven bij de afzonderlijke ensembles en structuren.

De algemene ambitie is om ruimtelijke ontwikkelingen:

- 1 Bij te laten dragen aan het zichtbaar en herkenbaar houden van de landschappelijke karakteristiek.
- 2 Bij te laten dragen aan het versterken van (de beleving van) openheid.
- 3 Helder te positioneren ten opzichte van de ruimtelijke dragers.

De ambities en ontwikkelprincipes voor de Schermer zijn onder andere gebaseerd op Toelichting tot aanwijzing van het beschermd dorpsgezicht Droogmakerij De Schermer (RCE, 2005) en Handboek Erfinrichting Schermer (Landschap Noord-Holland). Aantoonbare en duurzame verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van het landelijke gebied wordt bereikt door sloop van landschappelijk storende en/of niet passende bebouwing of functies, een bestemmingswijziging van de hierbij betrokken gronden en de ontwikkeling van een woonfunctie met hoge beeldkwaliteit, passend in zijn omgeving.

Een beeldkwaliteitsplan is opgezet volgens de analysemethode die de provincie Noord-Holland voorstelt in hun Leidraad Landschap en Cultuurhistorie. Dit gaat uit van een analyse van de vier aspecten programma, grondvorm, ruimtevorm en beeldstructuur. Hierin komen ook de criteria voor beeldkwaliteit uit de Omgevingsverordening terug. Dit zijn:

- de aandacht voor de ontwikkelingsgeschiedenis,
- aansluiting bij de ordeningsprincipes,
- aansluiting bij de bebouwingskarakteristiek,
- inpassing van het plangebied in de ruimere omgeving en
- aandacht voor de bestaande kwaliteiten van het gebied.

Aan de hand van de analyse formuleert het beeldkwaliteitsplan een concept voor de inpassing, dat vervolgens in het laatste hoofdstuk wordt uitgewerkt tot concrete regels.

Betekenis voor het planvoornemen

De beeldkwaliteit is in overleg met de afdeling Stedenbouw tot stand gekomen waarin alle criteria voor beeldkwaliteit uit de Omgevingsverordening samen zijn gekomen. Het planvoornemen voorziet in een initiatief om de stolpboerderij van de aangebouwde etalage te bevrijden, de woning te renoveren en overige storende bebouwing te verwijderen. Op grond van het aangehaalde beleid zijn er uitgangspunten geformuleerd over de dam als zichtlijn, vergroening van het erf, het vrijmaken van de stolp, het verfraaien van de schuur achter de stolp en het maken van 'paren' en ensembles op het erf. Hiermee wordt het oorspronkelijke karakter van stolp en haar erf in ere hersteld met aandacht voor de ontwikkelingsgeschiedenis. Op perceel wordt met bebouwing aansluiting gezocht bij de bebouwingskarakteristiek en heringericht op basis van het de ordeningsprincipes van een oorspronkelijk erf in de Schermer. Hierin krijgt de stolp een solitaire positie en het voorerf de aanblik van het erf bepaalt met een representatieve uitstraling. Het erf van het plangebied past in de bredere omgeving waarbij rekening is gehouden met de bestaande kwaliteiten van het gebied.

Alle uitgangspunten komen samen in een planvoornemen aan een dorpslint waar zo een bedrijfsbestemming kan worden gewijzigd naar een woonfunctie. De functiewijziging is ruimtelijk gezien gunstig. Geconcludeerd wordt dat het initiatief in lijn is met de Leidraad Landschap & Cultuurhistorie.

4.3.4 Provinciale Woonagenda 2020-2025

De Woonagenda is de uitvoeringsagenda van het woonbeleid van de provincie Noord-Holland voor de komende vijf jaar. De Woonagenda volgt uit en past binnen de randvoorwaarden van het provinciaal ruimtelijk beleid, zoals beschreven in de provinciale Omgevingsvisie NH2050 en het coalitieakkoord 'Duurzaam doorpakken'. Vanuit het provinciaal én regionaal belang dat de woningmarkt goed functioneert en het wonen optimaal bijdraagt aan het versterken van de kwaliteiten van Noord-Holland, maakt deze agenda de inzet en bijdrage van de provincie daaraan concreet.

De Woonagenda bestaat uit drie delen die samen, binnen de kaders van de Omgevingsvisie, de uitvoeringsagenda voor de komende vijf jaar bevat:

- 1 Actieagenda 2020 - 2025.
- 2 De ambitie, doelstelling, rol en ruimtelijke uitgangspunten
- 3 Speerpunten provincie en richtinggevende principes voor het woonbeleid

Hieronder staan de 8 concrete actiepunten en kaders voor de uitvoering van de Woonagenda. Dit deel van de Woonagenda wordt jaarlijks geactualiseerd, waarbij actiepunten kunnen worden toegevoegd of afgevoerd. Provinciale Staten worden jaarlijks schriftelijk geïnformeerd over de voortgang.

- 1 Het vastleggen van maatwerkafspraken in regionale woonakkoorden.
- 2 Het bieden van kennis, meedenkkraft en hulp.
- 3 Het versnellen van de woningbouwproductie.
- 4 Samenwerking stimuleren.
- 5 Gezond, duurzaam en toekomstbestendig wonen.
- 6 Meer flexibiliteit in de woningmarkt.
- 7 Stimuleren circulair bouwen.
- 8 Leveren van informatie en monitoring.

De provincie Noord-Holland wil zorgen voor voldoende betaalbare, duurzame en toekomstbestendige woningen voor alle doelgroepen. Daarbij hanteert de provincie Noord-Holland de volgende ruimtelijke uitgangspunten :

- 1 Wonen is onderdeel van een integrale verstedelijkingsopgave.
- 2 We geven ruimte voor woningbouw, uitgaande van zorgvuldig ruimtegebruik.
- 3 We versterken de rol van de kernen en steden in het regionale netwerk, leidend tot keuzes voor woningbouw- en economische ontwikkeling en het voorzieningenniveau in de regio.
- 4 We geven invulling aan onze ambities door aan de hand van deze Woonagenda ruimte te bieden voor maatwerk en te sturen op regionale samenwerking.

De woningbouwproductie moet omhoog, waarbij binnenstedelijk bouwen de voorkeur heeft. De afstemming binnen de regio gebeurt via op te stellen 'woonakkoorden' tussen provincie en gemeenten. Tot dat de woonakkoorden zijn gesloten wordt voor de behoefte uitgegaan van de provinciale woningbouwmonitoren en de RAP's.

Betekenis voor het planvoornemen

Het plan betreft een perceel aan een dorpslint waar een stedelijke functie (bedrijfsbestemming) wordt gewijzigd naar een woonfunctie, waarbij twee woningen worden gerealiseerd. Met deze ontwikkeling wordt bijgedragen aan het doel van de provincie en de speerpunten uit de Woonagenda om voldoende betaalbare, duurzame en toekomstbestendige woningen voor alle doelgroepen te realiseren. Ook sluit het planvoornemen aan bij de ruimtelijke uitgangspunten waarbij ruimte wordt gegeven voor woningbouw uitgaande van zorgvuldig ruimtegebruik. De voorgenomen ontwikkeling is in lijn met de Woonagenda provincie Noord-Holland 2020 - 2025.

4.4 Regionaal beleid

4.4.1 Regionaal Actie Programma regio Alkmaar

Het Regionaal Actie Programma 2016 - 2020 (RAP) geeft de belangrijkste ambities en afspraken op het gebied van wonen weer in de regio Alkmaar, inclusief de acties hoe hier te komen. In het RAP zijn een aantal afspraken vastgelegd. Een van de afspraken is dat er gekozen wordt voor versterking van de woningmarktsegmenten waar een tekort van is. De vergrijzing en de huisvesting van (andere) zorgbehoevenden zijn belangrijke thema's binnen de regio. De behoefte aan levensloopbestendige woningen is groot.

Betekenis voor het planvoornemen

Een levensloopbestendige woning wordt doorgaans omschreven als een huis dat zo is aangepast of gebouwd, dat de bewoners er hun hele leven in kunnen wonen. Zelfs als er zorg nodig is of als de bewoners slecht ter been zijn. In voorliggend planvoornemen worden 2 nieuwe woningen gerealiseerd welke 1 laags worden uitgevoerd. Alle ruimten bevinden zich op de begane grond en zijn gelijkvloers. Hiermee worden woningen toevoegt die bijdragen aan de versterking van de woningmarktsegmenten. In dit geval de levensloopbestendige woningen waar een tekort van is.

4.4.2 Woningbouwafspraken en programmering regio Alkmaar

De notitie 'Woningbouwafspraken en programmering regio Alkmaar' vloeit voort uit de RAP. In de gemeente Alkmaar is dit vastgesteld bij besluit van Burgemeester en Wethouders van 12 maart 2019. Deze notitie betreft een uitwerking van de ambities en opgaven, programmering- en woningbouw-afspraken. Het doel van deze notitie is om de afspraken, op inhoud en proces, voor de komende jaren in de regio Alkmaar verder te concretiseren. Belangrijke onderbouwing voor de afspraken zijn de uitkomsten van het woningmarktonderzoek.

De regio Alkmaar staat voor een vitale en aantrekkelijke regionale woningmarkt voor eigen inwoners en als functioneel onderdeel van de Amsterdamse metropool, nu en in de toekomst. Daarbij wordt gewerkt naar een balans tussen vraag en aanbod op de woningmarkt op de korte en lange termijn. Om deze ambitie te realiseren zijn er een vijftal opgaven:

Om deze ambitie te realiseren zien we een vijftal opgaven:

- 1 Bouwtempo moet stevig omhoog om huidige druk op de markt het hoofd te bieden
- 2 Flexibiliteit creëren in planvoorraad
- 3 Inzet op diversiteit aan woonmilieus
- 4 Voorkomen van verdringing
- 5 Inspelen op lange termijn behoefte

In de regio Alkmaar wordt niet begonnen op nul. In het RAP hebben de gemeenten in de regio Alkmaar al een aantal afspraken gemaakt. Deze notie gaat uit van een actualisatie en verdere concretisering van de bestaande woningafspraken. Inmiddels is er sprake van voortschrijdend inzicht, wat leidt tot enkele actualisaties van de afspraken. Dit leidt tot de volgende afspraken:

- Afspraak 1: we zetten in op een versnelling in realisatie van woningbouw
Afspraak 2: we zetten in op een woningaanbod dat aansluit bij de vraag
Afspraak 3: we kiezen voor versterking van woningmarktsegmenten waar we tekort van hebben
Afspraak 4: we zetten in op een gezamenlijke aanpak voor de regionale behoefte, daarbij maken we onderscheid tussen projecten die zich richten op de regionale, lokale en bovenregionale behoefte.
Afspraak 5: De planvoorraad toetsen we continu aan de marktvraag en realiteit
Afspraak 6: we kiezen voor plannen die een ruimtelijke versterking van onze regio betekenen
Afspraak 7: we werken vanuit de bedoeling van de Ladder voor duurzame verstedelijking
Afspraak 8: we streven naar een duurzame voorraad in Regio Alkmaar
Afspraak 9: we zitten als Regio Alkmaar dicht op de markt en monitoren de ontwikkelingen in nieuwbouw en bestaande voorraad

Betekenis voor het planvoornemen

Voorliggend planvoornemen zet een bedrijfsbestemming en de daarbinnen geldende bedrijfswoning(en) om naar een woonbestemming met burgerwoningen. Storende bebouwing wordt verwijderd en de stolp en het erf wordt in ere hersteld. Deze omzetting biedt de mogelijkheid om een extra woning te realiseren. Hiermee wordt aansluiting gezocht met de afspraak om de realisatie van woningbouw, waar dat kan, te versnellen. Het initiatief is niet in strijd met de RAP en de daaruit voortvloeiende woningbouwafspraken en programmering. Geconcludeerd mag worden dat het voorgenomen plan niet in strijd is met de regionale afspraken.

4.4.3 Regionale woonvisie Regio Alkmaar 2013 - 2020

De regionale woonvisie legt kaders vast voor de lokale woonvisies van de gemeenten en geeft richting voor afspraken met marktpartijen. Daarbij wordt voldoende ruimte overgelaten om op de lokale behoefte in te spelen. De woonvisie geeft richting en zorgt ervoor dat gemeenten van elkaar weten wat ze doen en waar ze elkaar kunnen aanvullen en versterken. Hiermee wordt voorkomen dat onderlinge concurrentie ontstaat en kansen in de regio onbenut blijven. Kansen die de regio samen met marktpartijen moet zien te benutten.

De regio Alkmaar werkt intensief samen maar er is geen bestuurlijk orgaan dat besluiten kan nemen over het woningbouwprogramma of het woonbeleid in de regio. Dit betekent wel dat de gemeenten en (woning)marktpartijen samen afspraken maken over ieders bijdrage en rol op het terrein van wonen. Het podium van die afspraken is het PORA Wonen (Portefeuillehouderoverleg Regio Alkmaar) waarin naast de 8 gemeenten ook de corporaties en huurdersbelangen vertegenwoordigd zijn. De regionale woonvisie wordt vastgesteld door de 8 gemeenteraden. De regionale gemeenten zijn daarmee verantwoordelijk voor het regionaal woonbeleid.

In de regio zijn er volgens de Woonvisie getalsmatig nu geen grote knelpunten 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 slim moeten worden omgegaan met de huidige voorraad, verstandig moeten worden toegevoegd en 'vinger aan de pols' ten aanzien van de betaalbaarheid.

Betekenis voor het planvoornemen

Het voorgenomen plan past binnen de uitgangspunten van de regionale Woonvisie Regio Alkmaar. Het plan bestaat uit het ruimtelijk inpassen van enkele woningen op een aantrekkelijke locatie. Gezien het aantal woningen wordt een verzoek gedaan om het aandeel sociaal niet aan de orde te laten zijn. Echter brengt het wel een doorstroming op gang welke in de woonvisie nog als beperkt wordt aangeduid.

4.5 Gemeentelijk beleid

4.5.1 Omgevingsvisie Alkmaar 2040

De gemeenteraad van Alkmaar heeft op 5 oktober 2017 de Omgevingsvisie Alkmaar 2040 vastgesteld. De Omgevingsvisie is een strategisch beleidsdocument dat betrekking heeft op de fysieke leefomgeving van Alkmaar waarin de kaders worden geschetst omtrent nieuwe ontwikkelingen die binnen de gemeente plaats gaan vinden.

In de visie worden keuzes gemaakt voor de toekomstige ontwikkeling van de gemeente. De visie is biedt een kader 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. Startpunt van de omgevingsvisie is de sterke regionale positie van Alkmaar. Alkmaar beschouwt haar relatief kleine schaal als pluspunt. Daarom wordt niet gekozen voor uitbreiding, maar voor verdichting die bijdraagt aan de kwaliteit van de stad.

De omgevingsvisie is opgezet als een set van 3 algemene en verhalende ambities. Doel van de ambities is Alkmaar goed te laten fungeren als een gemeente met een complete stad met gezonde stadsvoorzieningen, een innovatief en toekomstbestendig buitengebied, een brede werkgelegenheid, een aantrekkelijk aanbod voor bezoekers en een prettig leefmilieu voor bewoners, inclusief een gezond sport- en recreatieklimaat. De 3 ambities zijn als volgt geformuleerd :

- 1 Kanaalzone Alkmaar "Hoera, wij hebben een kanaal!" - Het Noordhollandsch Kanaal doorsnijdt de stad, maar heeft de kans om in de toekomst de verbinder in de stad te worden. De plek waar wonen, werken en recreëren samenkomen. Hier kan het stadsdeel van de 21e eeuw ontstaan.
- 2 Compacte stad Alkmaar - Niet langer breidt de stad Alkmaar zich uit naar het landelijk gebied, maar juist binnen de bestaande stadsgrenzen. Bij het verdichten van de stad wordt bijgedragen aan het verbeteren van de kwaliteit. Aandachtspunten zijn een duurzame en klimaatbestendige stad waarin iedereen gezond kan leven.
- 3 Toekomstbestendig en innovatief landelijk gebied - Naast behoud van het landschap en haar karakteristieken is verandering in de landbouw mogelijk. Schaalvergroting in de agrarische sector gaat samen met het meer toegankelijk maken van het gebied door het toevoegen van recreatieve routes en ontwikkeling van dorpen met behoud van de oorspronkelijke structuur.

Betekenis voor het planvoornemen

Door het realiseren van 2 woningen in het plangebied vindt er een toekomstgerichte ontwikkeling plaats op het perceel welke aansluit bij de uitgangspunten in ambitie 3 van de omgevingsvisie. De omzetting van een bedrijfsperceel naar een woonperceel zorgt voor behoud van de oorspronkelijke structuur. Dit heeft een positief effect op het leefklimaat rond het plangebied.

4.5.2 Ervenhandboek Schermer

De Noordervaart ligt in het Nationaal Landschap Laag Holland en wordt vanwege de grote natuur- en cultuurwaarden beschermd. De gemeente Alkmaar wilt gezamenlijk met de erfeigenaren in het buitengebied de kwaliteit van het prachtige buitengebied bewaren. Voor veel streken in Noord-Holland is er een handboek beschikbaar, zo ook voor Alkmaar en specifiek voor het plan met de ambitie : 'Ontwikkel het erf tot visitekaartje van De Schermer'. Hiermee wordt bijgedragen aan de kwaliteit van natuur en landschap in de gemeente.

Bij nieuwbouw kunnen de kenmerken van het Schermer erf behouden of zelfs hersteld worden. Het handboek bevat een stappenplan voor een optimaal ontwerp van het erf en passende inpassing van nieuwe gebouwen in de streek. In het stappenplan zijn zowel de regels als de richtlijnen van de gemeente verwerkt.

Bijzondere vormen en bont materiaalgebruik passen niet. Belangrijk zijn rust en samenhang. Systeembouwstallen of schuren met materialen zoals damwandprofiel, golfplaat of beton staan overal in Nederland en hebben overal hetzelfde uiterlijk. Door aan te sluiten bij de kenmerken van de streek wordt er kwaliteit toegevoegd aan het landschap.

Betekenis voor het planvoornemen

Kenmerk van het Schermer erf is dat op alle erfranden beplanting staat, behalve voor de boerderij. Van oudsher bestaat er op het boerenerf een traditionele erfindeling in het voor- en achtererf. De woning staat voor op het erf met daaromheen het voorerf. Het voorerf is groen van karakter. Het bestaat voornamelijk uit gras en enkele solitaire bomen en boerenstruiken zoals boerenjasmijn, sering of hortensia. Ook een moestuin, het bleekveld en een boomgaard horen thuis op het voorerf. De achterkant van het erf is het 'bedrijfsgebied'. Tussen de verschillende streken in Laag Holland bestaan kleine verschillen in erfindeling. Woonerven bestaan over het algemeen ook uit een voorerf en een achtererf waarbij een doorzicht over het erfpad naar het achterland wordt gecreëerd.

De stappen in het handboek in overleg met Stedenbouw zorgvuldig doorlopen waarmee geconcludeerd wordt dat het initiatief in lijn is met het handboek waarin het Schermer erf staat benoemd.

4.5.3 Nota Parkeernormen 2020 – 2027

Parkeernormen zijn in de gemeente Alkmaar van kracht via het Paraplubestemmingsplan Parkeren. In dit bestemmingsplan wordt verwezen naar het vigerend beleid voor parkeernormen, de Parkeernormennota 2020-2027 welke op 25 juni 2020 is vastgesteld. Dit is ook conform het advies van het KpVV (Kennisplatform voor Verkeer en Vervoer) die ervoor pleit om voor het hele gemeentelijk grondgebied algemene parkeernormen te stellen in een beleidsnota. In bestemmingsplannen kan worden volstaan met een kwalitatieve normstelling als 'voldoende parkeergelegenheid' met een verwijzing naar de meest recente parkeernormen.

Betekenis voor het planvoornemen

In paragraaf 5.6 is ingegaan op het aspect parkeren. In de regels van dit bestemmingsplan is geborgd dat er conform de parkeernota voldoende parkeerplaatsen worden gerealiseerd.

4.5.4 Welstandsnota Alkmaar 2016

In de Welstandsnota Alkmaar (vastgesteld 26-09-2016) zijn de criteria uitgewerkt die ten grondslag liggen aan de redelijke eisen van welstand, die gelden voor de gemeente, om zo het belang van een aantrekkelijke bebouwde omgeving te behartigen. Doel van het welstandsbeleid is het streven naar behoud van en versterken van de kwaliteit van het beeld in het beschermd dorpsgezicht en het landelijk gebied. Voor de overige kernen en gebieden geldt dat de historische karakteristieken zo goed mogelijk beschermd dienen te worden en dat nieuwe ontwikkelingen voortbouwen op wat reeds aanwezig is. De gemeente is onderverdeeld in verschillende welstandsgebieden.

Betekenis voor het planvoornemen

Voor voorliggend planvoornemen zijn de welstandscriteria voor het landelijk gebied van toepassing. Het bouwplan zal in het kader van de aanvraag om omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen worden getoetst aan deze criteria.

4.5.5 Beleidsnota Erfgoed 2016 - 2026

Bij het behoud van het cultureel erfgoed gaat het om het geheel van boven- en ondergrondse monumenten, straatbeelden, samenhangende bebouwing, stratenpatronen, pleinen, waterwegen, historische groenpartijen et cetera. Alkmaar is per slot van rekening een monumentale gemeente. Dat wil niet zeggen dat de ontwikkeling van die gemeente stilstaat. Dat is ook in het verleden nooit zo geweest. Het beleid heeft daarom, naast behoud, vooral ook tot doel om de cultuurhistorie als kwaliteitskenmerk in te brengen bij ruimtelijke ontwikkelingen. Waar wordt voortgeborduurd op de

historische ontwikkeling van de stad en haar ommeland behoudt zij haar kwaliteit, terwijl ook aan de eisen van een moderne centrumgemeente kan worden voldaan.

Om dit beleid gestalte te kunnen geven, is een gedegen kennis van de cultuurhistorische waarden van essentieel belang. De afgelopen jaren is deze kennis flink toegenomen. Monumenten en beeldbepalende panden zijn geïnventariseerd en aangewezen, onderzoek op het gebied van archeologie, architectuurhistorie en bouwhistorie hebben belangrijke gegevens opgeleverd over de geschiedenis van de stad en haar bewoners. Door onderzoek blijft de kennis groeien en dit leidt steeds tot nieuwe inzichten. Het erfgoedbeleid richt zich op een integrale benadering van te onderzoeken of te ontwikkelen objecten en gebieden. De initiatiefnemer krijgt hierdoor snel een heldere eenduidige visie. In deze toelichting worden de consequenties voor het plan op het gebied van archeologie en cultuurhistorie beschreven.

Betekenis voor het planvoornemen

Voorliggend planvoornemen is ontwikkeld aan de hand van een stedenbouwkundige studie in samenwerking met de gemeente Alkmaar. Er is veel aandacht besteed aan het in ere herstellen van de stolp en het erf. De historie is waar mogelijk meegenomen in de hoofdindeling van de erfopzet en bouwvorm van nieuw beoogde bebouwing. De stedenbouwkundige studie heeft geleid tot behoud van elementen die het Schermer erf typeerde, waarmee recht wordt gedaan aan de uitgangspunten van de Beleidsnota Erfgoed.

Om de archeologie in het plangebied voor de toekomst te waarborgen is een Dubbelbestemming Waarde - Archeologie E opgenomen in de plankaart. Bij de bestudering van verschillende (oude) kaarten, waaronder een kadastrale kaart uit 1821, is er aan de oostzijde historische bebouwing waargenomen. Ter plaatste van deze historische bebouwing is de Dubbelbestemming Waarde - Archeologie B opgenomen in de plankaart.

De ontwikkeling is hiermee in lijn met de Beleidsnota Erfgoed 2016 - 2026.

4.5.6 Groenbeleidsplan 2017 - 2027

De gemeente Alkmaar heeft haar visie en ambities op het gebied van (openbaar) groen omschreven in het Groenbeleidsplan 2017 - 2027. De gemeente Alkmaar wil met het Groenbeleidsplan inspelen op actuele trends en behoeften in de samenleving, zoals bewoners- participatie, duurzaamheid en de aandacht voor de klimaatbestendige stad, en tevens op het vigerende rijks- en provinciale beleid. Het groenbeleidsplan is kaderstellend en geeft richting aan het groenbewust handelen bij ruimtelijke ontwikkelingen. Groen in Alkmaar is essentieel voor een duurzame, gezonde en prettige omgeving. De diversiteit aan groen in het stedelijk gebied, de dorpen en het omliggende landschap vormt een waardevol geheel. Het groen in Alkmaar draagt positief bij aan een goede leefkwaliteit. Groen draagt bij aan de identiteit van de leefomgeving, het bevorderen van de gezondheid van mens en milieu, het behoud en versterken van biodiversiteit en het realiseren van een klimaatbestendige gemeente.

In hoofdlijn wordt ingezet op:

- 1 Behouden van aanwezig groen en verder versterken van de waarde(n) ervan.
- 2 Vergroenen van de buitenruimte, onder meer voor een klimaatbestendige gemeente
- 3 Groen dat moet verdwijnen wordt gecompenseerd.
- 4 Behouden van de (beheer-)kwaliteit van het groen.
- 5 Vergroten groenbewustzijn en participatie vanuit de samenleving.

Betekenis voor het planvoornemen

Het plangebied is gelegen in een groen carré en wordt versterkt als eigenschap van het Schermer erf. Het voorerf krijgt een eenvoudig, onbebouwd maar groen en representatief graslandje en/of siertuin als blikvanger van het erf. Via een rechte lijn vanaf de weg loopt over de dam een zichtlijn over het erfpad, met aan één zijde beplanting met laanbomen (es, iep, linde, beuk, wilg, els en/of fruitbomen). Deze zichtlijn verwijst naar het weiland achter het erf. Het achtererf is meer de werk- en privé-omgeving met kenmerkende beplanting. De beplanting is functioneel en inheems.

De nieuwe inrichting van het plangebied zorgt voor meer groen en klimaatadaptatie en behoud en versterking van de cultuurhistorische waarden van het groen. Hiermee wordt aansluiting gevonden bij het Groenbeleidsplan.

4.6 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

Het bestemmingsplan is het resultaat van een integrale ruimtelijke afweging, waarbij ook alle milieuonderwerpen worden meegewogen. Welke milieuonderwerpen vanuit een duurzame ruimtelijke ordening voor een plangebied van belang zijn, moet per plan in een zo vroeg mogelijk stadium in beeld worden gebracht. In de volgende paragrafen zijn de randvoorwaarden die voortvloeien uit de milieuaspecten specifiek voor dit plangebied beschreven.

5.2 Water

Wateradvies korte procedure

Via de Digitale Watertoets is aan Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier gevraagd een reactie te geven op het plan Noordervaart 190 in het kader van de watertoets (zie bijlage I). In dit advies staan de maatregelen die Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier adviseert om wateroverlast te voorkomen en het water in de sloten schoon te houden. Op basis van de plangegevens heeft het hoogheemraadschap een aantal opmerkingen. Daarnaast is er een aantal aspecten die zij graag in de uitwerking van het plan verwerkt willen zien.

Beleidskader

Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier heeft samen met haar partners haar waterbeleid op lange termijn (Deltavisie) en op middellange termijn (Waterprogramma 2016-2021) opgesteld. In het Waterprogramma 2016-2021 zijn de programma's en beheerstaken van het hoogheemraadschap opgenomen met de programmering en uitvoering van het waterbeheer. Het programma is nodig om het beheersgebied klimaatbestendig te maken, toegespitst op de thema's waterveiligheid, wateroverlast, watertekort, schoon en gezond water en crisisbeheersing. Door het veranderende klimaat wordt het waterbeheer steeds complexer. Alleen door slim samen te werken is integraal en doelmatig waterbeheer mogelijk. Bij de ontwikkeling van het Waterprogramma is hieraan invulling gegeven door middel van een partnerproces en de ontwikkeling van gezamenlijke bouwstenen.

Daarnaast beschikt het Hoogheemraadschap over een verordening: de Keur 2016. Hierin staan de geboden en verboden die betrekking hebben op watergangen en waterkeringen. Voor het uitvoeren van werkzaamheden kan een vergunning nodig zijn.

Verharding en compenserende maatregelen

Uit de watertoets blijkt dat er geen (of slechts in zeer beperkte mate) sprake is van een toename van de verharding. Omdat dit een dermate klein gevolg heeft voor de waterhuishoudkundige situatie hoeven er geen compenserende maatregelen uitgevoerd te worden.

Waterkwaliteit en riolering

In het plan wordt een gescheiden riolering aangelegd, waarbij het hemelwater wordt afgekoppeld van de riolering. Dit komt overeen met de basisdoelstelling van het hoogheemraadschap om het hemelwater van nieuwe oppervlakken zoveel mogelijk te scheiden van het afvalwater. Voorwaarde is wel dat het hemelwater als schoon kan worden beschouwd. Bij voorkeur wordt afstromend hemelwater van verharde oppervlakken eerst voorgezuiverd door een berm, wadi of bodempassage.

Betekenis voor het planvoornemen

Er is binnen het plan geen sprake van activiteiten die als gevolg kunnen hebben dat vervuild hemelwater naar het oppervlaktewater afstroomt. Het hemelwater kan dus als schoon worden beschouwd. Het is daarom niet doelmatig om het af te voeren naar de rioolwaterzuiveringsinrichting (RWZI). Dit betekent dat voor de nieuwe ontwikkeling wordt geadviseerd om een gescheiden stelsel aan te leggen. Met het oog op de waterkwaliteit wordt gebruik gemaakt van uitloogbare materialen zoals koper, lood en zink zoveel mogelijk te voorkomen.

5.3 Bodem

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. Bij functiewijzigingen dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde nieuwe functie. Nieuwe bestemmingen dienen bij voorkeur op schone gronden te worden gerealiseerd.

Om de bestemmingswijziging van bedrijf naar wonen en daarmee de realisatie de woningen mogelijk te maken binnen het plangebied is door APS Milieu BV een verkennend bodemonderzoek (zie bijlage II) uitgevoerd conform NEN 5740 aan de Noordervaart 190 te Stompvoren. Het doel van het onderzoek is het vaststellen van de milieuhygiëne kwaliteit van de bodem ter plaatse.

Uit het onderzoek is gebleken dat :

- de kleiige bovengrond (MM01, traject 0-0,5 m-mv) is licht verontreinigd met kwik en lood.
- de zandige bovengrond (MM02, traject 0-0,5 m-mv) is licht verontreinigd met zink, kwik, lood en PAK.
- de kleiige ondergrond (MM03, traject 0,2-1,3 m-mv) en de zandige ondergrond (MM04, traject 1-1,8 m-mv) zijn niet verontreinigd met de onderzochte parameters.
- het grondwater (peilbuis 01) is niet verontreinigd met de onderzochte parameters.

Betekenis voor het planvoornemen

Gezien de resultaten kan de hypothese onverdacht voor de locatie worden verworpen. Geconcludeerd kan worden dat de bovengrond maximaal licht verontreinigd is. Deze verontreinigingen in de bovengrond behoeven geen nader onderzoek. De uitkomsten van het onderzoek beschrijft de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem (grond en grondwater) en concludeert geen belemmering voor het planvoornemen.

5.4 Archeologie

De belangrijkste wettelijke basis voor het behoud van erfgoed is per 1 juli 2016 de Erfgoedwet. De kern van deze wet is dat, wanneer de bodem wordt verstoord, archeologische resten intact moeten blijven. Wanneer dit niet mogelijk is, worden archeologische resten opgegraven en elders bewaard. Op grond van deze Erfgoedwet zijn alle gemeenten verplicht aandacht te besteden aan de archeologie op haar grondgebied en dit te verwerken in bestemmingsplannen en andere ruimtelijke kaders. De gemeente Alkmaar beschikt over een archeologische verwachtingskaart.

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 (zie afbeelding VIII) heeft het plangebied de waarde archeologie E (blauw) en B (oranje). Het grootste deel heeft waarde archeologie E. Dat wil zeggen dat er archeologische verplichtingen noodzakelijk zijn bij verstoringen van meer dan 10.000 m² en dieper dan 40 cm. Een klein deel is waarde archeologie B, waarbij archeologische verplichtingen gelden bij bodemverstoringen van meer dan 50 m² en dieper dan 35 cm.



Afbeelding VIII: Archeologische verwachtingskaart in relatie tot het plangebied

Betekenis voor het planvoornemen

Om de archeologie in het plangebied voor de toekomst te waarborgen is een Dubbelbestemming Waarde - Archeologie E opgenomen in de plankaart. Bij de bestudering van verschillende (oude) kaarten, waaronder een kadastrale kaart uit 1821, is er aan de oostzijde historische bebouwing waargenomen. Ter plaatse van deze historische bebouwing is de Dubbelbestemming Waarde - Archeologie B opgenomen in de plankaart.

5.5 Natuur

Het is mogelijk dat binnen het plangebied soorten voorkomen die beschermd zijn onder de Wet natuurbescherming (Wnb) of dat het plan gevolgen heeft voor nabij gelegen beschermde gebieden.

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling heeft Ecologisch Onderzoeks- en Adviesbureau Van der Goes en Groot in het kader van de huidige natuurwetgeving een quickscan natuur (zie bijlage III) uitgevoerd om dit nader te onderzoeken. Het onderzoek heeft bestaan uit een bronnenstudie en een veldbezoek.

Beschermde soorten Wnb

Het onderzoeksgebied is in potentie geschikt voor beschermde soorten vogels en vleermuizen. In het onderzoeksgebied wordt uitgegaan van 2 gebieden, namelijk Noord en Zuid.

Gezien de uitgevoerde toetsing, kunnen van de amfibieën en grondgebonden zoogdieren alleen 'vrijgestelde' soorten verblijvend aanwezig zijn. Voor deze aangetroffen of verwachte 'vrijgestelde' soorten hoeft geen ontheffing te worden aangevraagd als werkzaamheden worden verricht in het kader van ruimtelijke ontwikkeling en inrichting, zoals het besproken plan.

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.

Aan de noordkant van het plangebied kunnen jaarrond beschermde verblijfplaatsen van vogels voorkomen, namelijk die van Huismus en Gierzwaluw. Omdat negatieve effecten door de werkzaamheden niet uit te sluiten zijn, is onderzoek naar voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van deze vogelsoort(en) noodzakelijk. Worden tijdens vervolgonderzoek volgens geldende richtlijnen dergelijke verblijfplaatsen gevonden, dan dient een ontheffingsaanvraag te worden ingediend, waarin passende mitigerende en compenserende maatregelen worden beschreven.

In de bebouwing aan de noordkant van het plangebied kunnen verblijvende vleermuizen voorkomen. Omdat negatieve effecten door de werkzaamheden niet uit te sluiten zijn, is vervolgonderzoek naar voortplantingsplaatsen en rustplaatsen van vleermuizen noodzakelijk. Worden tijdens de veldinventarisatie volgens landelijk geldende richtlijnen, protocollen, soortstandaarden en/of kennisdocumenten één of meer soorten vleermuizen met verblijfplaatsen aangetroffen, dan dient een ontheffingsaanvraag te worden ingediend, waarin passende mitigerende en compenserende maatregelen worden beschreven.

Tijdens een scan van gaten aan de zuidkant van het plangebied zijn geen verblijvende vleermuizen of sporen daarvan gevonden. Hierdoor kan geconcludeerd worden dat er momenteel geen verblijvende vleermuizen aanwezig zijn in de daarvoor tijdens de quickscan geschikt geachte gaten aan de zuidkant van het plangebied.

Voor het mogelijk incidentele terreingebruik van het plangebied door vogels met jaarrond beschermde nesten (Kerkuil, Sperwer en Buizerd), wordt geen negatief effect verwacht van de ingreep omdat het plangebied slechts een klein deel uitmaakt van een veel groter leefgebied en in de naaste omgeving veel vergelijkbaar of beter biotoop aanwezig is. Het plangebied biedt geen essentieel leefgebied voor deze soorten en ze kunnen gemakkelijk uitwijken.

Voor incidenteel aanwezige kleine marterachtigen wordt geen belangrijk negatief effect verwacht vanwege de grootte van het plangebied en de ruime aanwezigheid vergelijkbaar en beter biotoop in de naaste omgeving. De dieren kunnen derhalve gemakkelijk uitwijken. Het plangebied biedt geen essentieel leefgebied voor kleine marterachtigen.

In de bebouwing/bomen rondom het plangebied kunnen mogelijk vleermuizen verblijven. Tijdens de werkzaamheden aan de zuidkant moet worden voorkomen dat 's nachts felle verlichting aan blijft staan, zodat eventueel aanwezige verblijfplaatsen van vleermuizen in de omgeving van het plangebied niet worden verstoord.

Voor de mogelijk aanwezige foeragerende vleermuizen in het plangebied wordt geen negatief effect verwacht van de ingreep omdat het plangebied slechts een klein deel uitmaakt van een veel groter foerageergebied en in de naaste omgeving veel vergelijkbaar of beter biotoop aanwezig is. De vleermuizen kunnen derhalve gemakkelijk uitwijken.

Gebiedsbescherming

Gezien de aard van de plannen, de reikwijdte daarvan en de locatie van het plangebied ten opzichte van beschermde gebieden is op voorhand uit te sluiten dat beschermde gebieden onder de Wnb of andere (provinciaal) beschermde of aangewezen gebieden, direct beïnvloed worden door de plannen.

Stikstof

Het planvoornemen voorziet in het voornemen om twee nieuwe woningen te realiseren. In het kader van bestemmingsplan is hiervoor een stikstofberekening vereist. STERQT eco heeft een stikstofberekening voor deze ontwikkeling uitgevoerd (zie bijlage IV en V).

Met inachtneming van de uitgangspunten (zoals in het onderzoek is omschreven) is er geen toename van stikstofdepositie ($>0,00$ mol/ha/jaar) op daarvoor gevoelige habitattypen of leefgebieden in Natura 2000-gebieden. Zodoende is geen sprake van negatieve effecten door stikstofdepositie op de instandhoudingsdoelen van Natura 2000-gebieden.

Betekenis voor het planvoornemen

Het onderzoeksgebied is opgesplitst in 2 delen, te weten de Noord- en Zuidkant. Aan de zuidkant van het plangebied hoeft geen vervolgonderzoek plaats te vinden. Middels een scan met een endoscoop zijn de gebouwen aan de zuidkant van het plangebied gecheckt op de aanwezigheid van vleermuizen. Tijdens dit onderzoek zijn geen beschermde soorten aangetroffen. De geplande werkzaamheden kunnen van start gaan, met de kanttekening dat er zorgvuldig gesloopt wordt om verstoring van de beschermde vogels en mogelijk aanwezige vleermuizen aan de noordkant van het plangebied te beperken.

Ook voor zowel de gebiedsbescherming als de stikstofdepositie, als het gevolg van het planvoornemen, vormen geen strijdigheid met de Wet natuurbescherming.

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

5.6 Verkeer en parkeren

Het plangebied wordt zowel in de bestaande als in de nieuwe situatie via de huidige dam aan de Noordervaart ontsloten. Gezien de geringe omvang van het planvoornemen treedt er als gevolg van voorgenomen ontwikkeling een zeer beperkte wijziging op in de verkeersgeneratie van en naar het plangebied. Hierdoor zal de verkeersafhandeling geen nadelige effecten hebben op het omliggende wegennet.

Parkeren wordt volledig op eigen terrein opgelost. In de Parkeernormennota 2017 - 2027 zijn normen opgenomen welke zijn gerelateerd aan locatie, functie en grootte van betreffende functie. Voorgenomen plan valt onder de locatie 'Overstad en Overig'. De functie in het plangebied is 'Wonen' en de woningen hebben allen een grootte van >125 m² BVO, wat een parkeernorm betekent van 1,7 per woning. Afgerond gaan het bestemmingsplan uit van 2 parkeerplaatsen per woning. Er is voldoende ruimte in het plangebied om op eigen terrein ruimschoots aan de benodigde parkeerplaatsen voldoen. Zie voor dat laatste ook

5.7 Geluid wegverkeer

Geluidshinder kan leiden tot lichamelijke en/of psychische klachten. Een belangrijke basis voor de ruimtelijke afweging zijn onder andere de Wet geluidhinder (Wgh), de Wet milieubeheer (Wm) en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Deze wetten bieden onder andere geluidsgevoelige objecten bescherming tegen geluidhinder van bedrijven en bijbehorend verkeer op de openbare weg.

Het plangebied met woningen is gelegen binnen de geluidszone van de provinciale weg N243 alsmede de Noordervaart (parallelweg). Om die reden dient met een akoestisch onderzoek aangetoond te worden of voldaan kan worden aan de voorkeursgrenswaarden. Voor wegverkeer stelt de wet dat de geluidsbelasting op geluidsgevoelige functies de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet mag overschrijden.

Door SoundForce is een akoestisch onderzoek (zie bijlage VI) uitgevoerd. Het doel van dit onderzoek is het toetsen of ter hoogte van de nieuwe woonbestemming als gevolg van het verkeerslawaaï op de genoemde wegen wordt voldaan aan de grenswaarden uit de Wet geluidhinder.

Betekenis voor het planvoornemen

Uit de berekeningen blijkt dat alle onderzochte zoneplichtige wegen voldoen aan de voorkeurswaarde van 48 dB. Voor het bouwplan behoeven derhalve geen hogere waarden te worden aangevraagd.

De gecumuleerde gevelbelasting van alle wegen tezamen bedraagt zonder aftrek conform artikel 110g Wgh maximaal 48 dB, waarneempunt 03_B (achtergevel).

Voor nieuwe woningen bedraagt het toelaatbaar binnenniveau 33 dB. De uitwendige scheidingsconstructie van een verblijfsgebied dient een volgens NEN 5077 bepaalde karakteristieke geluidwering (GA;k) te bezitten met een minimum van 20 dB (minimumeis bouwbesluit 2012).

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

5.8 Luchtkwaliteit

Met wet- en regelgeving wil de overheid zorgen voor een goede luchtkwaliteit en de burgers beschermen tegen de schadelijke gevolgen van luchtverontreiniging. De belangrijkste is de Wet milieubeheer, en dan met name paragraaf 5.2 over luchtkwaliteit en staat ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'. Deze wet maakt onderscheid tussen 'kleine' en 'grote' projecten. Kleine projecten dragen 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Een paar honderd grote projecten dragen juist wel 'in betekenende mate' bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Het gaat hierbij vooral om bedrijventerreinen en infrastructuur (wegen).

Verontreiniging is afkomstig van verschillende bronnen. Denk hierbij aan het gemotoriseerde verkeer, industriële en agrarische inrichtingen en achtergrondconcentraties van verontreinigende stoffen. Fijnstof (PM10) en stikstofdioxide (NO2) zijn de belangrijkste stoffen in de luchtkwaliteitsregelgeving. De mate van blootstelling aan de luchtverontreiniging moet worden meegenomen in de afweging of er sprake is van een goede ruimtelijke ordening en moet afgewogen worden of het aanvaardbaar is om een bepaald project op een bepaalde plaats te realiseren. In het kader van ruimtelijke ontwikkelingen moet bij nieuwbouwplannen het aspect luchtkwaliteit worden beschouwd (hoofdstuk 5.2 van de Wet milieubeheer).

NIBM

De afkorting NIBM staat voor 'Niet in betekenende mate bijdragen' aan de luchtverontreiniging. Het gaat dan bijvoorbeeld om een ruimtelijk project of (te vergunnen) activiteit, waarvan de bijdrage aan de luchtverontreiniging klein is. Er is dan geen toetsing aan de grenswaarden luchtkwaliteit nodig.

Dat kan omdat de effecten van NIBM-projecten zijn betrokken bij de berekening van de trendmatige ontwikkeling van de achtergrondconcentraties in Nederland. Het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) bevat voldoende verbetermaatregelen om deze effecten te compenseren. Leidt een project tot een toename voor NO₂ en PM₁₀ die lager is dan de NIBM grens. Dan is het toetsen van het project aan de grenswaarden niet nodig en kan het project zonder verdere maatregelen doorgaan. Wel moet het project voldoen aan het Besluit Gevoelige bestemmingen en er moet sprake zijn van een goede ruimtelijke ordening.

Het Besluit NIBM geeft de volgende voorwaarde:

Het project of de activiteit draagt maximaal 3% van de jaargemiddelde grenswaarde bij aan de concentraties fijnstof (PM₁₀) of stikstofdioxide (NO₂). Dit komt overeen met een toename van maximaal 1,2 µg/m³ voor zowel PM₁₀ als NO₂. Het project is IBM als de toename voor één of beide stoffen hoger is.

Vanaf augustus 2009 geldt voor woningbouw een grens van minder of gelijk aan 1500 (netto) woningen bij minimaal één ontsluitingsweg. Uit de NIBM-tool blijkt dat het aantal woningen in dit plan ruim onder de gestelde norm van 1500 blijft. Dit betekent dat een toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit niet noodzakelijk is.

Overigens worden in het voorgenomen plan de bedrijfsmatige activiteiten beëindigd waarbij er een afname van verkeersbewegingen zal plaatsvinden. De bijdrage aan extra verkeer is dus afnemend. Van een bijdrage van fijnstof/luchtkwaliteit door eventuele toename van verkeer is 'niet in betekende' mate. De bewegingen voor de bedrijfsvoering vallen weg. Voor de woning die er in de plaats wordt gerealiseerd komt er autogebruik voor in de plaats.

Betekenis voor het planvoornemen

Het plan zal niet voor overschrijdingen van de grenswaarden zorgen en niet in betekende mate bijdragen aan de concentratie in de buitenlucht. Ook is het niet opgenomen in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) of het Regionaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit regio Noordvleugel (RSL-NV). Geconcludeerd kan worden dat de Wet milieubeheer, onderdeel luchtkwaliteit, de uitvoering van het plan voor de bestemmingswijziging en de bouw van een woning niet in de weg staat.

5.9 Externe veiligheid

Externe Veiligheid gaat over de risico's die mensen lopen door opslag, productie, gebruik en vervoer van (grote hoeveelheden) gevaarlijke stoffen in hun omgeving.

Een belangrijk besluit met betrekking tot externe veiligheid is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi). Het doel van dit besluit is om de risico's, waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld, vanwege risicovolle bedrijven, tot een aanvaardbaar minimum te beperken.

Ook het vervoeren van gevaarlijke stoffen brengt risico's met zich mee. Bij een ongeval kunnen deze gevaarlijke stoffen vrijkomen waardoor er een brand of explosie ontstaat of een gifwolk vrijkomt. Het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) regelt de ruimtelijke ordening rondom de transportroutes van gevaarlijke stoffen. Hier worden afstanden bepaald tussen transportroutes en gebouwen of woningen.

Ten slotte kunnen gevaarlijke stoffen ook via ondergrondse buisleidingen worden vervoerd. Regels ten aanzien hiervan zijn vastgesteld in het Besluit externe veiligheid Buisleidingen (Bevb) en de Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb). De regels gelden voor de exploitant van buisleidingen en voor het bevoegd gezag.

Via de risicokaart (www.risicokaart.nl) kunnen de risico's in de buurt van het plangebied worden getraceerd. De risicokaart geeft een beeld van risicovolle- en risicogevoelige situaties die in de provincie Noord-Holland bekend zijn. Het betreft risico's van onder andere de aanwezigheid en transportroutes van grote hoeveelheden gevaarlijke stoffen, overstromingsgevaar, luchtvaartongevallen, tunnelongevallen, locaties met omvangrijke publiekfunctie en natuurbrand.

Betekenis voor het planvoornemen

Nabij het plangebied is met betrekking tot de externe veiligheid alleen een provinciale weg gelegen waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt (N243). Deze weg valt niet onder het Basisnet. Omdat het plangebied binnen 200 meter ligt van de weg moet het groepsrisico bepaald of berekend worden.

Toetsing N243 aan het Besluit externe veiligheid transport (Bevt)

Over de N243, ten noorden van het plangebied, vindt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. Maatgevend voor de omvang van het groepsrisico zijn het aantal GF3 transporten met een invloedsgebied (1%-overlijdenskans) van 355 meter (zie afbeelding VIII). Het plangebied is gelegen op 50 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

Voor het transport kan worden uitgegaan van 50 transporten GF3 (propaan/LPG) per jaar en een weg gelegen buiten de bebouwde kom. 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

Het plangebied is ter hoogte van de N243 aan 2 zijden bebouwd. De dichtstbijzijnde bebouwing is gelegen op ca. 40 meter ten noorden en zuiden van het hart van de N243. Voor de toetsing aan de vuistregels uit voor de personendichtheid worst case uitgegaan van 40 personen per hectare op 40 meter van de N243. Op grond van tabel 1-7 van het HART wordt bij een personendichtheid van 40 personen/ha op 40 meter afstand een drempelwaarde van 2.680 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. 50 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.



Afbeelding VIII: Risicokaart (bron www.risicokaart.nl, ODNHN LJ)

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.

5.10 Bedrijven en milieuzonering

Een goede ruimtelijke ordening voorziet in het voorkomen van voorzienbare hinder en gevaar door milieubelastende activiteiten. Zonering, afstand houden, is een belangrijk middel om te voorkomen dat er hinder ontstaat. Ook zorgt dit ervoor dat de bestaande bedrijven niet onevenredig in hun belangen worden geschaad. Een belangrijk hulpmiddel hierbij is de Handreiking bedrijven en milieuzonering van de VNG (Vereniging Nederlandse Gemeenten). De VNG biedt een verantwoorde inpassing van milieubelastende activiteiten, zoals bedrijven, in de fysieke omgeving of van gevoelige functies, zoals woningen, nabij bedrijven. Voor een breed scala van milieubelastende activiteiten gelden voor de vier ruimtelijke relevante milieuaspecten (geur, stof, geluid en gevaar) richtafstanden. Deze zijn in een richtafstandenlijst opgenomen.

De doelen van milieuzonering zijn:

- het reeds in het ruimtelijke 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.

Het plan betreft een perceel aan een dorpslint waar een stedelijke functie (bedrijfsbestemming) wordt gewijzigd naar een woonfunctie, waardoor 2 woningen gerealiseerd kunnen worden. In de directe omgeving van de te realiseren woningen is een melkvee- / agrarisch bedrijf (direct naastgelegen aan de Noordervaart 188) en een creatieve broedplaats voor ondernemers (tegenover gelegen aan de Noordervaart 127) aanwezig.

Betekenis voor het planvoornemen

Op Noordervaart 188 is een voormalige Wm-inrichting reeds beëindigd en uitgeschreven uit het bedrijvenbestand. Er is echter wel een bestaande bestemming 'Agrarisch met waarden - Cultuurhistorie' van kracht met een bestaand bouwvlak. De nieuwe woningen komen dicht bij het bestaande bouwvlak te liggen dan de nu maatgevende woning.

Echter vanwege de richtafstanden en de planregels behorende bij de bestemming 'Agrarisch met waarden - Cultuurhistorie' treden er bij de vaststelling van voorliggend bestemmingsplan geen belemmeringen op voor zowel het bestaande als een eventueel nieuw te vestigen bedrijf binnen het naast het plangebied gelegen bouwvlak. Andersom geldt ook dat bij vaststelling van voorliggend bestemmingsplan er voor de nieuwe (burger)woningen een gezond woon- en leefklimaat kan worden gewaarborgd.

Concluderend kan worden gesteld dat bij de vaststelling van voorliggend bestemmingsplan er geen planschade zal optreden aangezien de bruikbaarheid van het naastgelegen perceel voor een agrarisch bedrijf niet wordt aangetast. Zodoende worden, voor nu en in de toekomst, naastgelegen bedrijven door de bestemmingswijziging niet in hun bedrijfsvoering beperkt en kan er voor de nieuwe woningen een gezond woon- en leefklimaat worden gewaarborgd. Er kan geconcludeerd worden dat bedrijven en milieuzonering geen belemmering vormt voor de realisatie van voorgenoemd plan.

Richtafstanden

Drie woningen in het plangebied, betreffende een bestaande en de twee nieuwe bouwvlakken voor schuurwoningen, zijn aan te merken als geurgevoelig object betreffende het voor een melkveehouderij geldende artikel 3.117 van het Activiteitenbesluit aangaande (geur)afstanden. Gelet op het tweede lid van voorgenoemd artikel 3.117 in het Activiteitenbesluit is een minimale afstand van 50 meter tot de nieuwe woningen noodzakelijk.

De in artikel 3.117 genoemde afstand van 50 meter wordt gelet op artikel 3.121 in Activiteitenbesluit en artikel 4 van de Regeling geurhinder en veehouderij gemeten tussen het emissiepunt van het dierenverblijf (veehouderij) en het geurgevoelige object (de woningen).

Een emissiepunt is ingevolge artikel 1 van de Regeling geurhinder en veehouderij ieder punt waar een relevante hoeveelheid geur buiten het geheel overdekte dierenverblijf treedt, dan wel wordt gebracht. De afgesloten ondergrondse mestput naast de schuur vormt dus geen emissiepunt.

Het emissiepunt van de schuur achter Noordervaart 188 is in het midden van de schuur gelegen (in de open nok) en daarmee voldoet de te bestemmen schuurwoningen aan de wettelijke afstandseis van 50 meter. De nieuwe (burger)woning vormt derhalve geen bedreiging voor de bestaande agrarische activiteiten aan de Noordervaart 186 en 188.

Bestemming 'Agrarisch met waarden - Cultuurhistorie'

De voor 'Agrarisch met waarden - Cultuurhistorie' aangewezen gronden, zijn de bestemd voor

- a een agrarisch grondgebonden bedrijf, niet zijnde bollenteelt of glastuinbouw;
- b agrarische bedrijfswoningen;
- c grasland of weiland al dan niet in gebruik voor hobbymatige beweiding door dieren;
- d ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen –plattelandswoning': een (al dan niet tweede) bedrijfswoning bij het agrarische bedrijf die tevens als plattelandswoning gebruikt mag worden, met bijbehorende erven, tuinen en bouwwerken;
- e in afwijking van het bepaalde onder a: ter plaatse van de aanduiding glastuinbouw tevens een glastuinbouwbedrijf;
- f bestaande paardenbakken en paddocks;
- g bestaande intensieve veehouderij;
- h er plaatse van de aanduiding 'kampeerboerderij' is tevens een kleinschalig kampeerterrein toegestaan als nevenactiviteit onder de voorwaarden als bedoeld in artikel 4.5.1 onder i en j;

met daaraan ondergeschikt:

- i het behoud en/ of herstel dan wel ontwikkeling van de in het bestemmingsgebied voorkomende dan wel eigen cultuurhistorische en landschappelijke waarden;
- j het behoud van de cultuurhistorische verkaveling voor zover het de hoofdstructuur van de waterlopen betreft;
- k het behoud van de openheid van het landschap;
- l extensief dagrecreatief medegebruik;

met de daarbij behorende:

- m voorzieningen zoals (ontsluitings-) wegen, agrarische kavelpaden, nutsvoorzieningen, groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen en water ten behoeve van wateraanvoer en -afvoer, waterberging.

Omdat er alleen bestaande intensieve veehouderij mogelijk wordt gemaakt kan er bij het vestigen van een nieuw bedrijf geen intensieve veehouderij mogelijk worden gemaakt. Gezien de bestemmingsomschrijving in relatie tot de handreiking bedrijven en milieuzonering van de VNG is de grootste afstand voor akkerbouw en fruitteelt (bedrijfsgebouwen) maximaal 30 meter. Dit overschrijdt de huidige afstanden niet waardoor er geen sprake kan zijn van beperkingen voor een eventueel nieuw te vestigen bedrijf.

5.11 Spuitzonering

De leefbaarheid ter plaatse van het nieuwe woonerf met tuinen kan beïnvloed worden door de drift van gewasbeschermingsmiddelen en biociden binnen een zogenaamde spuitzonering. Omdat het plangebied wordt omringd door percelen met een agrarische bestemming moet worden aangetoond dat agrariërs geen hinder kunnen veroorzaken en zodoende in de toekomst hun bedrijfsactiviteiten moeten aanpassen. In de beoordeling moet worden uitgegaan van de maximale planologische invulling voor wat betreft de toegestane teelt.

De bestemming van omliggende agrarische gronden betreft 'Agrarisch met waarden - Cultuurhistorie'. Deze bestemming gaat uit van :

- een agrarisch grondgebonden bedrijf, niet zijnde bollenteelt of glastuinbouw;
- grasland of weiland al dan niet in gebruik voor hobbymatige beweiding door dieren.
- het behoud en/ of herstel dan wel ontwikkeling van de in het bestemmingsgebied voorkomende dan wel eigen cultuurhistorische en landschappelijke waarden;
- het behoud van de cultuurhistorische verkaveling voor zover het de hoofdstructuur van de waterlopen betreft;
- het behoud van de openheid van het landschap.

In de bestemmingsplanregels van de bestemming 'Agrarisch met waarden - Cultuurhistorie' worden vormen van teelt zoals fruitteelt, bolgewassenteelt en het exploiteren van een boomkwekerij direct uitgesloten. Enkel het telen van gewassen is op deze gronden mogelijk. Ten aanzien van onkruidbestrijding bij gewassen wordt direct op de bodem gespoten waardoor geen sprake is van verwaaiing van de bestrijdingsmiddelen.

Doordat de gronden met de bestemming 'Agrarisch met waarden - Cultuurhistorie' al omringd zijn door de aanwezigheid van gevoelige functies is er geen sprake van een significante verslechtering van de gebruiksmogelijkheden van de percelen landbouwgrond met de bestemming 'Agrarisch met waarden - Cultuurhistorie'.

Betekenis voor het planvoornemen

Concluderend kan worden gesteld dat ter plaatse van de beoogde woningen een goed woon- en leefklimaat kan worden geborgd. Het aspect spuitzonering vormt dan ook geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

5.12 Duurzaamheid

De gemeente Alkmaar gaat na een besluit van de gemeenteraad aan de slag met het programma Duurzaam Alkmaar 2020 – 2024. Het belangrijkste doel is om CO₂-uitstoot te verminderen. Het programma past bij de visie van de gemeente: Alkmaar is een duurzame, klimaatbestendige, groene en schone gemeente. Een duurzame gemeente heeft oog voor de mens, het milieu en de kwaliteit van leven’.

Dit is het hoofddoel uit het programma Duurzaam Alkmaar 2020 - 2024 :

- In 2024: 25% minder CO₂-uitstoot ten opzichte van 1990. Deze doelstelling is in lijn met de nationale doelstelling van het Klimaatakkoord, namelijk een 49% CO₂-reductie t.o.v. 1990 in 2030 en klimaatneutraal in 2050. Het gaat hierbij om de CO₂-uitstoot in het gebied binnen de gemeentegrenzen.

Met deze subdoelen wil de gemeente dat bereiken:

- In 2024: wekt de gemeente Alkmaar 16% van het totale energieverbruik op met duurzame energie. Dat is in lijn met het nationale Energieakkoord waarin is afgesproken dat het aandeel hernieuwbare energieopwekking stijgt van 14% in 2020 naar 16% in 2023.
- In 2024 realiseert de gemeente Alkmaar een besparing van het energieverbruik met 1.5% per jaar. Ook dit komt overeen met het nationale Energieakkoord.

Klimaatadaptatie en natuurinclusief bouwen

Het Programma Duurzaam Alkmaar 2020-2024 stimuleert dat alle nieuwbouw zo veel mogelijk klimaat bestendig en natuurinclusief moet worden opgeleverd. Alkmaar wilt de leefbaarheid behouden in een klimaatbestendige stad. Dat betekent dat we zijn voorbereid op droogte, hittestress en hevige regenbuien. Dit wordt bewerkstelligd door klimaatadaptatie mee te nemen in ruimtelijke ontwikkelingen.

Betekenis voor het planvoornemen

Voor de nieuwbouw welke wordt omschreven in dit bestemmingsplan wordt gestreefd naar een nul-op-de-meter woning waarbij zoveel mogelijk gebruik wordt gemaakt van zonne-energie en niet wordt aangesloten op het gasnet. Bij alle overige vraagstukken omtrent duurzaamheid wordt gebruik gemaakt van het bij de gemeente Alkmaar aangesloten onafhankelijk adviesbureau Duurzaam Bouwloket.

Voor het plangebied is een landschapsarchitect ingeschakeld om er voor te zorgen dat de bebouwing optimaal land in het groen. De landschappelijke inpassing vertaald zich in het ontwerp voor het maaiveld door op de kavel alleen de noodzakelijke verharding aan te brengen. Ook wordt aan een groot deel van de grond in het plangebied een bestemming zonder bouwmogelijkheden toegekend waardoor veel groen kan worden toegepast. Hetgeen rainproof en klimaatadaptief is.

Met bovengenoemde aspecten omtrent duurzaamheid wordt voldaan aan zowel het Bouwbesluit als aan het gemeentelijke beleid voor wat betreft duurzaamheid en wordt er zoveel mogelijk natuurinclusief gebouwd.

5.13 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

De milieueffectrapportage-procedure (m.e.r.) is bedoeld om het milieubelang volwaardig en vroegtijdig in de plan- en besluitvorming in te brengen. Een m.e.r. is gekoppeld aan een plan of besluit, in dit geval aan het bestemmingsplan Noordervaart 190 Stompeloren. De wettelijke eisen ten aanzien van m.e.r. zijn vastgelegd in de Wet milieubeheer en in het Besluit m.e.r. In de Wet milieubeheer en in het Besluit m.e.r. wordt een onderscheid gemaakt in activiteiten die m.e.r.-plichtig zijn (de zogenaamde bijlage C-activiteiten), activiteiten die m.e.r.-beoordelingsplichtig zijn (de zogenaamde bijlage D-activiteiten) en activiteiten die wel zijn opgenomen in de D-lijst, maar in omvang kleiner zijn dan de opgenomen drempelwaarden. Voor deze laatste categorie geldt een vormvrije m.e.r.-beoordeling.

Het voorgenomen plan betreft een functiewijziging van een voormalige bedrijfsperceel naar wonen. Wonen is dan wel een stedelijke functie, maar gezien de aard en omvang van het planvoornemen geen nieuwe stedelijke ontwikkeling. Het betreft hier een kleinschalige ontwikkeling, maar geen kleinschalige woningbouwontwikkeling.

Voorgenomen ontwikkeling kan worden bestempeld als niet m.e.r. beoordelingsplichtig op basis van de activiteit genoemd in onderdeel 11.2 van onderdeel D van de bijlage bij het Besluit mer (categorie D.11.2). Deze activiteit wordt omschreven als : “De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen.”

Wel mag worden aangenomen dat het planvoornemen valt onder een ‘stedelijk ontwikkelingsproject’. Om die reden is een vorm vrije m.e.r.-beoordeling verplicht. Een vormvrije m.e.r.-beoordeling is een toets of een activiteit zodanige gevolgen voor het milieu heeft dat de procedure van een milieueffectrapportage moet worden doorlopen. De vormvrije m.e.r.-beoordeling is bedoeld als waarborg dat in dergelijke gevallen de m.e.r.-beoordelingsplicht niet over het hoofd wordt gezien. Het ten onrechte niet doorlopen van een m.e.r. doet immers geen recht aan de bedoeling van m.e.r. en is een risico in de procedure.

Met betrekking tot de vormvrij m.e.r.-beoordeling is een aanmeldnotitie opgesteld welke is opgenomen in bijlage VII. De aanmeldnotitie beschrijft de gevolgen van de voorgenomen activiteit voor het milieu en geeft een conclusie over de noodzaak tot een m.e.r.-procedure.

Betekenis voor het planvoornemen

Uit de vormvrije m.e.r.-beoordeling blijkt dat er geen sprake is van omstandigheden die zouden kunnen leiden tot belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. Geconcludeerd kan worden dat er geen m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is.

5.14 Conclusie milieu- en omgevingsfactoren

Uit bovenstaande paragrafen kan worden geconcludeerd dat er geen belemmeringen bestaan voor de uitvoering van het planvoornemen in voorliggend in bestemmingsplan.

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. In de toelichting wordt ingegaan op het doel van het bestemmingsplan, het relevante beleid, een beschrijving van het plangebied en de planontwikkeling, de relevante omgevingsaspecten (geluid, lucht, externe veiligheid, bodem, flora en fauna, water, archeologie, etc.) en de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. Ook bevat de toelichting een uitleg van de regels.

Het bestemmingsplan bestaat uit drie onderdelen:

- Toelichting
- Verbeelding
- Regels

Bovenstaande onderdelen vormen de toetsingsgrond voor een aanvraag om een omgevingsvergunning. Wanneer de aanvraag past binnen het bestemmingsplan en voldoet aan de overige toetsingsgronden, kan de omgevingsvergunning direct worden verleend middels een reguliere procedure.

6.2 Verbeelding en bestemmingsplanregels

De verbeelding geeft de bestemming(en) van de gronden aan. De verbeelding moet, net als de bestemmingsplanregels, voldoen aan de landelijke standaarden (SVBP). In deze standaarden zijn afspraken vastgelegd over standaardbestemmingen en de weergave van bestemmingen en aanduidingen (zoals kleurgebruik, lijnen/vlakken, etc.). Tevens wordt met functieaanduidingen de gebruiksmogelijkheden nader gespecificeerd. In de planregels staat per bestemming en aanduiding vastgelegd wat de beperkingen en mogelijkheden zijn van de gronden met de bestemming.

De structuur van de regels van bestemmingsplannen moet voldoen aan de landelijke standaarden: SVBP (Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen). Hierin is een standaardopzet voor de regels bepaald:

- Hoofdstuk 1 Inleidende regels
- Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels
- Hoofdstuk 3 Algemene regels
- Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Hoofdstuk 1 bevat de begripsbepalingen en wijze van meten. In hoofdstuk 2 wordt aangegeven wat de specifieke invulling van de bestemmingen op de verbeelding voor dit plan precies inhouden. Er wordt aangegeven welke functies (doeleinden) zijn toegestaan. In dit specifieke bestemmingsplan zijn de enkelbestemmingen 'Wonen', 'Tuin' en 'Verkeer' aanwezig. De bestemming 'Wonen' dient ter aanduiding voor het kunnen huisvesten van een afzonderlijk huishouden per bouwvlak. De voor 'Tuin' aangewezen bestemming is opgenomen om de traditionele kenmerken van het schermer erf en het belang van de openheid van de gronden te waarborgen. Vanwege het laatste genoemde geldt er in de bestemming 'Tuin' een verbod op vergunningsvrije bouwwerken en is er een dubbelbestemming binnen de grenzen van de bestemming 'Tuin' opgenomen die voor het behoud van de openheid van het erf geldt. Dit is om bouw van nieuwe bouwwerken tegen te gaan en tevens voorkomt het de realisatie van geurgevoelige objecten die nadelig kunnen zijn voor het naastgelegen agrarische bedrijf.

De bestemming 'Verkeer' geeft aan waar de oprit en verharding voor verkeer en parkeren ligt.

Tevens is de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie D' opgenomen om de archeologie in het plangebied voor de toekomst te waarborgen.

Verder wordt er aangegeven of er gebouwd mag worden en als dit het geval is tot welke bouwhoogte en met welke oppervlakte of bebouwingspercentage. Hoofdstuk 3 bevat de algemene regels die gelden voor alle bestemmingen uit het plan. Hierin zijn algemene gebruiksregels opgenomen. Afwijkingsregels die specifiek gelden voor een bepaalde bestemming worden onder het desbetreffende artikel in hoofdstuk 2 opgenomen. In het vierde hoofdstuk zijn de overgangs- en slotregels opgenomen. Dit hoofdstuk kenmerkt zich onder andere met bepalingen hoe om te gaan met het gebruik en het bouwen voor functies die aanwezig zijn welke niet in overeenstemming zijn met het plan. De slotbepaling geeft de naam (Noordervaart 190 te Stompvoren) en de datum 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

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) zijn in afdeling 6.4 Grondexploitatie bepalingen opgenomen gericht op het verhalen van kosten door de overheid op particuliere initiatiefnemers. Hierdoor is het voor de gemeente mogelijk om afspraken over kostenverhaal af te dwingen binnen de limitatieve bepalingen van de kostensoortenlijst (art. 6.2.3 t/m 6.2.6 Bro) zoals opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

Voor onderhavig bestemmingsplan is een grondexploitatieplan niet aan de orde. In plaats daarvan is tussen initiatiefnemer en de gemeente een overeenkomst verrekening planschade gesloten. Deze overeenkomst heeft tot doel het vastleggen van afspraken tussen een gemeente en een particuliere partij (initiatiefnemer) over het ontwikkelen (bebouwen) van een bepaald perceel. Het perceel is in eigendom bij de private partij en die wil voor eigen rekening en risico ontwikkelen. Een dergelijke overeenkomst is een privaatrechtelijke overeenkomst, waarin de exploitant zich verplicht tot het betalen van een bijdrage in de kosten (bijvoorbeeld kosten voor de aanleg van wegen of openbare voorzieningen, kosten voor aanpassing bestemmingsplan, e.d.) die door de gemeente gemaakt moeten worden om de grondexploitatie mogelijk te maken.

Het opstellen van dit bestemmingsplan brengt het risico met zich mee dat door eigenaren van gronden in de directe omgeving van het plangebied bij de gemeente op grond van artikel 6.1. Wro een verzoek tot tegemoetkoming in de planschade wordt ingediend. In de overeenkomst wordt ook bepaald dat eventuele planschade voor rekening van de initiatiefnemer zal komen. De gemeente acht deze partij in staat om deze kosten te dragen. 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

Voorliggend bestemmingsplan is met uiterste zorgvuldigheid en in samenwerking met de gemeente Alkmaar opgesteld. In nauw overleg met de unit Ruimtelijke Ontwikkeling en Economie is het plan vormgegeven. Voor de inrichting van het plangebied en de bouw van de schuurwoningen is op hoofdlijnen een akkoord bereikt met de welstandscommissie. Ook is er met alle direct omwonenden van het plangebied gesproken. Naar aanleiding van deze gesprekken is gebleken dat er voldoende draagvlak voor het initiatief is. Deze uitkomsten zijn verwerkt in het participatieverslag zoals opgenomen in bijlage VIII van deze toelichting. Ingevolge het participatiebeleid wordt aan ingezetenen en belanghebbenden de gelegenheid geboden hun mening inzake het voorliggende bestemmingsplan kenbaar te maken. Het ontwerp bestemmingsplan wordt daartoe gedurende een periode van zes weken voor een ieder ter inzage gelegd. In deze periode kan een ieder een zienswijze op het plan naar voren brengen. Tijdens het termijn van terinzagelegging is één zienswijze ingediend die na overleg weer ingetrokken is.

8.2 Vooroverleg

Bij de voorbereiding van een ontwerp bestemmingsplan wordt op grond van artikel 3.1.6 lid 1 Wro sub c overleg gevoerd als bedoeld in artikel 3.1.1 Bro. Op basis van het eerste lid van dit artikel wordt overleg gevoerd met waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. De resultaten van het vooroverleg zijn meegenomen in het ontwerpbestemmingsplan.

8.3 Vaststelling

Het ontwerpbestemmingsplan heeft gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Er is één zienswijze ingediend die na overleg weer ingetrokken is. Het bestemmingsplan is ter advies in de vergadering van 4 oktober 2022 behandeld door de commissie ruimte. Op 27 oktober 2022 heeft de Raad van de gemeente Alkmaar het bestemmingsplan vastgesteld. Na vaststelling door de Raad wordt het vaststellingsbesluit bekend gemaakt. Het bestemmingsplan ligt na bekendmaking opnieuw 6 weken ter visie. Gedurende deze termijn is er de mogelijkheid beroep in te dienen bij de Afdeling

bestuursrechtspraak van de Raad van State. Het bestemmingsplan treedt vervolgens de dag na afloop van de tervisielegging in werking als er geen beroep is ingesteld. Is er wel beroep ingesteld dan treedt het bestemmingsplan ook in werking, tenzij naast het indienen van een beroepschrift ook om een voorlopige voorziening is gevraagd. De schorsing van de inwerkingtreding eindigt indien de voorlopige voorziening wordt afgewezen. De procedure eindigt met het besluit van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

9 Bijlagen

Bijlage I	Watertoets
Bijlage II	Verkennend bodemonderzoek
Bijlage III	Quickscan Natuur
Bijlage IV	Aerius berekening - 1
Bijlage V	Aerius berekening - 2
Bijlage VI	Akoestisch onderzoek
Bijlage VII	Aanmeldnotitie m.e.r.
Bijlage VIII	Participatieverslag