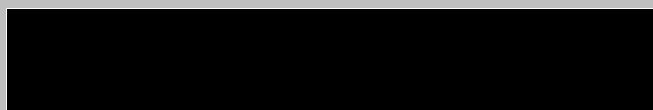


Vernieuwen recreatiewoning

Arismeer, Driehuizen



RUIMTELIJKE ONDERBOUWING



Datum : 5 januari 2021
Project : Vernieuwen recreatiewoning Arismeer, Driehuizen
Auteur : 
Telefoonnummer : 
E-mailadres : 
Status : indiening



Inhoudsopgave

1	Inleiding.....	5
1.1	Aanleiding.....	5
1.2	Locatie.....	5
1.3	Planbeschrijving.....	6
1.4	Bestemmingsplan.....	15
1.4.1	Bestemmingsplan Landelijk Gebied 2014 en partiële herziening.....	15
1.4.2	Parapluplan Parkeren 2018.....	18
2	Ruimtelijk beleid.....	19
2.1	Rijksbeleid.....	19
2.1.1	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR).....	19
2.1.2	Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro).....	19
2.1.3	Ladder duurzame verstedelijking.....	19
2.2	Provinciaal beleid.....	20
2.2.1	Omgevingsvisie NH2050.....	20
2.2.2	Provinciale Ruimtelijke Verordening.....	21
2.3	Gemeentelijk beleid.....	25
2.3.1	Beleidsnota Erfgoed 2016 - 2026.....	25
2.3.2	Welstandsnota Alkmaar 2016.....	26
3	Omgevingsaspecten.....	27
3.1	Verkeer en parkeren.....	27
3.2	Geluid.....	28
3.3	Externe veiligheid.....	28
3.4	Milieuzonering.....	28
3.5	Luchtkwaliteit.....	29
3.6	Ecologie.....	29
3.7	Archeologie en cultuurhistorie.....	31
3.8	Bodemkwaliteit.....	31
3.9	Waterhuishouding.....	32
3.10	Duurzaamheid.....	33
3.11	Besluit milieueffectrapportage.....	33
4	Uitvoerbaarheid.....	34
4.1	Financiële uitvoerbaarheid.....	34

4.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 34

Bijlagen

- I. Principebesluit gemeente Alkmaar d.d. 3 juli 2019
- II. Memo ontwerp, begroeiing, zichtlijnen en natuurinclusieve maatregelen
- III. Memo Natuur+, els & Linde, 13 november 2020
- IV. Quick scan ecologie Arismeer te Driehuizen, Els & Linde, 22 maart 2020
- V. Memo stikstofdepositie, Els & Linde, 5 januari 2021
- VI. Aeriusberekening transport, 5 januari 2021
- VII. Verkennend bodemonderzoek, GRS Milieu, opdrachtnummer 202038309, 16 oktober 2020

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De voorliggende ruimtelijke onderbouwing is opgesteld om de vernieuwing van een bestaande recreatiewoning op het eiland in het Arismeer mogelijk te maken. Het is gelegen in de Eilandspolder nabij Driehuizen.

Op 3 juli 2019 is een positieve reactie gegeven op het ingediende principeverzoek voor het voornemen. In de bestaande situatie is er op het eiland een recreatiewoning met bijbehorende bouwwerken aanwezig. Deze bouwwerken zijn al sinds de jaren '80 aanwezig. De bebouwing is inmiddels sterk verouderd en daarom aan vernieuwing toe. De eigenaren hebben de wens om de aanwezige bebouwing te slopen en de oppervlakte daarvan terug te bouwen in een duurzame bebouwing waarmee rekening wordt gehouden met de gevoelige omgeving van de Eilandspolder.

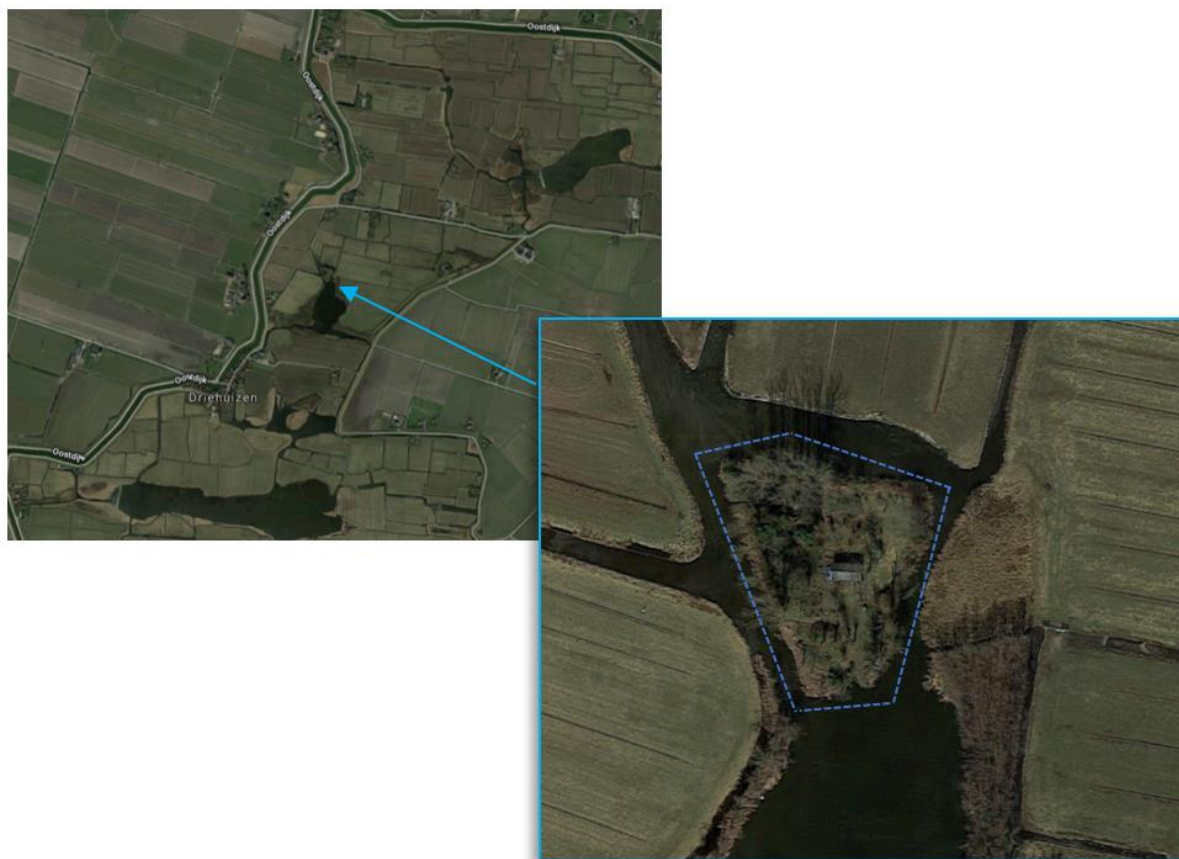
Het eiland heeft een bestemming 'Agrarisch met waarden – Natuur', zonder bouwvlak. Op deze gronden is een recreatiewoning niet toegestaan. Echter, het gebruik als recreatiewoning is reeds twee keer onder het overgangsrecht gebracht. Vaste jurisprudentie bepaalt dat dat slechts onder bijzondere omstandigheden aanvaardbaar kan zijn. In dit geval is daar geen sprake van en daarom wordt nu meegewerkt aan een planologische procedure om de recreatiewoning mogelijk te maken. Om het initiatief te realiseren is een omgevingsvergunning aangevraagd om voor de strijdigheid af te wijken van het bestemmingsplan. Het voorliggende document is de ruimtelijke onderbouwing waarmee wordt aangetoond dat de afwijking van het bestemmingsplan ruimtelijk aanvaardbaar is.

In dit hoofdstuk wordt hierna de locatie beschreven en wordt het initiatief evenals het bestemmingsplan toegelicht. In hoofdstuk 2 wordt het relevante beleid behandeld en in hoofdstuk 3 wordt ingegaan op de omgevingsaspecten die voor de ontwikkeling aan de orde zijn.

1.2 Locatie

De projectlocatie is gelegen op het Ariseiland in het Arismeer, dat is gelegen in de Eilandspolder. Het eiland is kadastraal bekend Schermer, Sectie W, nummer 338. Hemelsbreed is het eiland circa 500 meter verwijderd van het dorp Driehuizen, dat ten zuidwesten van het eiland is gelegen. Het eiland is alleen per boot bereikbaar.

De navolgende afbeelding toont de projectlocatie en toont de ligging in de omgeving.



Afbeelding: het Ariseiland in zijn omgeving (bron: google.nl/maps)

1.3 Planbeschrijving

Het initiatief bestaat uit het vernieuwen van de verouderde recreatiewoning inclusief bijbehorende bebouwing tot een compacte recreatiewoning.

De bestaande recreatiebebouwing is sinds enkele decennia aanwezig op het eiland. Deze recreatiewoning met bijgebouwen is in 2014 door de toenmalige eigenaar verkocht aan de huidige eigenaren. Deze vorige eigenaar kocht het eilandje in 1998 aan van de eerdere eigenaren. Voor 1998 was de bebouwing aanwezig op het eilandje en was de bebouwing reeds in gebruik als recreatiewoning. Dit is ook door de gemeente Schermer bevestigd in een brief d.d. 8 oktober 1985. Vanaf 1998 heeft de vorige eigenaar het recreatiehuisje meerdere dagen per week gebruikt om recreatief in te wonen. Dit heeft deze persoon ook schriftelijk verklaard.

De charme van het eiland heeft de initiatiefnemers gevoed met de wens om de bebouwing te vervangen met duurzame bebouwing, enerzijds omdat het eiland geen aansluitingen voor water en elektriciteit heeft en anderzijds omdat het een gevoelig gebied betreft waar met respect voor de aanwezige natuur om dient te worden gegaan. De rust en de behoefte aan contact met de natuur heeft er ten slotte toe geleid dat de initiatiefnemers voorliggend eilandje hebben aangekocht en geen recreatiewoning op een vakantiepark. In 2018 is een principeverzoek ingediend voor de herbouw van de recreatiebebouwing. Op 3 juli 2019 is hierop positief gereageerd door de gemeente.

Bestaande situatie

Op het eiland staan op dit moment vier bouwwerken:

- een schuur in de vorm van een blokhut van ongeveer 19m²;
- een huisje van ongeveer 50m²;
- een losstaand wc-gebouw van ongeveer 3m²;
- een tuinschuurtje van ongeveer 12m².

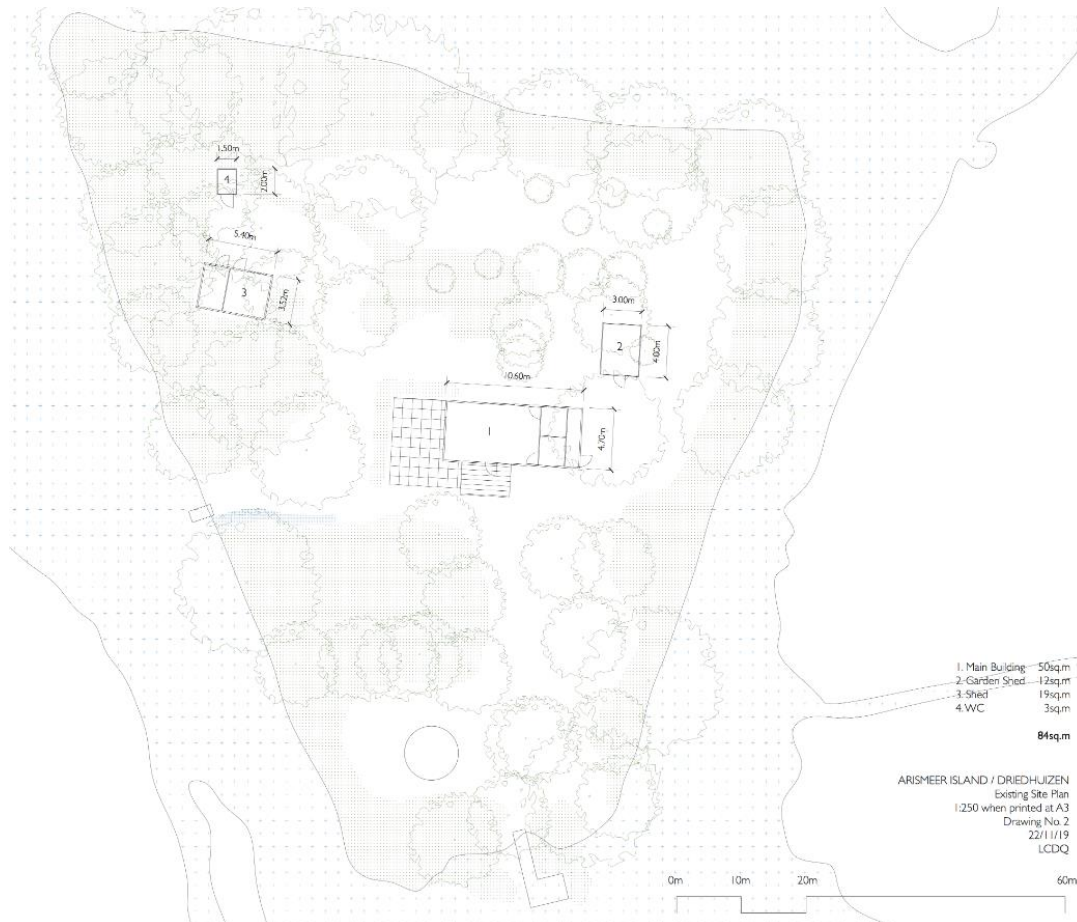
In totaal is er dus ongeveer 84 m² aan bebouwing aanwezig op het eiland. De bebouwing wordt gebruikt ten behoeve van verblijfsrecreatie. De eigenaren overnachten er net zoals de vorige eigenaren er sinds de jaren '70 hebben gedaan.



Afbeelding: zicht op de recreatiewoning vanuit het zuiden



Afbeelding: zicht op de recreatiewoning vanuit het oosten



Afbeelding: bestaande situatie



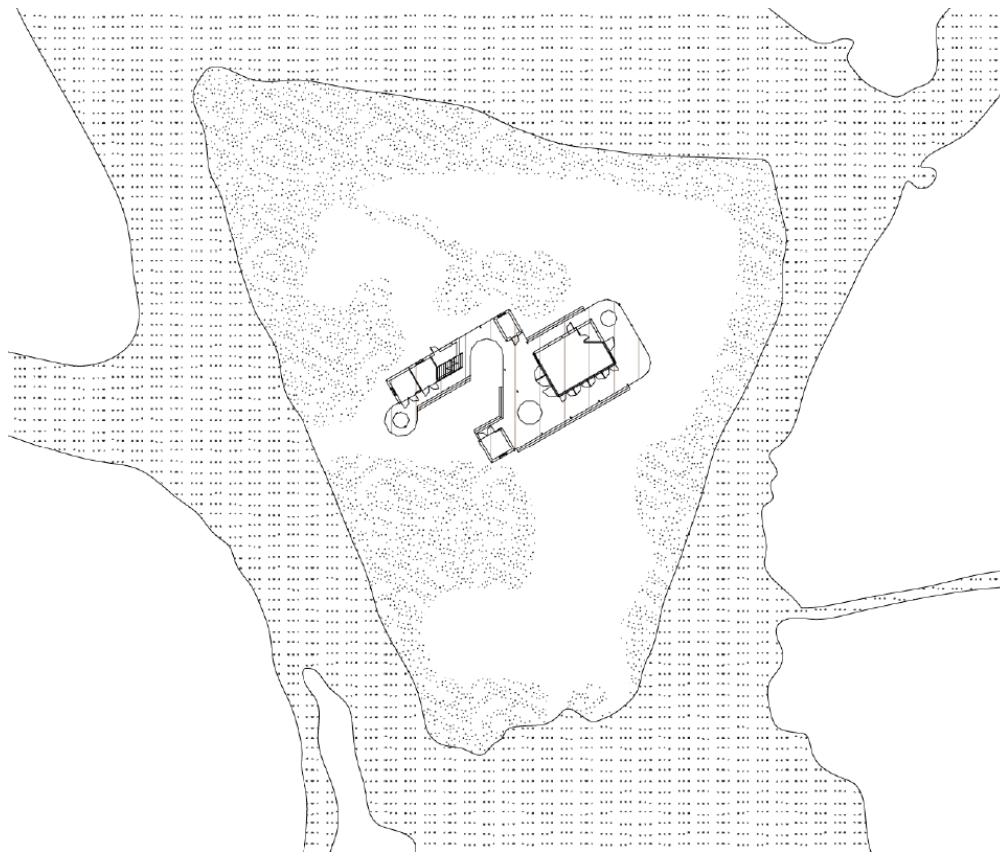
Afbeelding: zicht op de recreatiewoning inclusief bijbehorend bouwwerk vanuit het noorden



Op het perceel zijn verder twee steigers aanwezig waarvan één voor het aanleggen van een boot aan de zuidzijde en een kleine steiger aan de westzijde van het eiland met droge voeten te kunnen bereiken. Het eiland is voor het grootste deel omgeven door rietkragen, wilgen en houtrillen. Dat zorgt ervoor dat het centrum (huisje) van het eiland niet zichtbaar is vanaf de Kleine Dijk (westen) en Oostdijk (Noorden) en nauwelijks zichtbaar is vanaf de omringende weilanden (graasgebied). De voorgaande afbeelding toont dit. De noordkant van het eiland is dichter begroeid dan de zuidkant. Vanaf het huisje tot aan de steiger is gras, wat lage begroeiing, aan de westkant een vijver met lage begroeiing en aan de oostzijde liggen hoge rietkragen overgroeid met bramenstruiken. Behalve inheemse planten, struiken en bomen staan er ook een aantal fruitbomen (noordzijde).

Nieuwe situatie

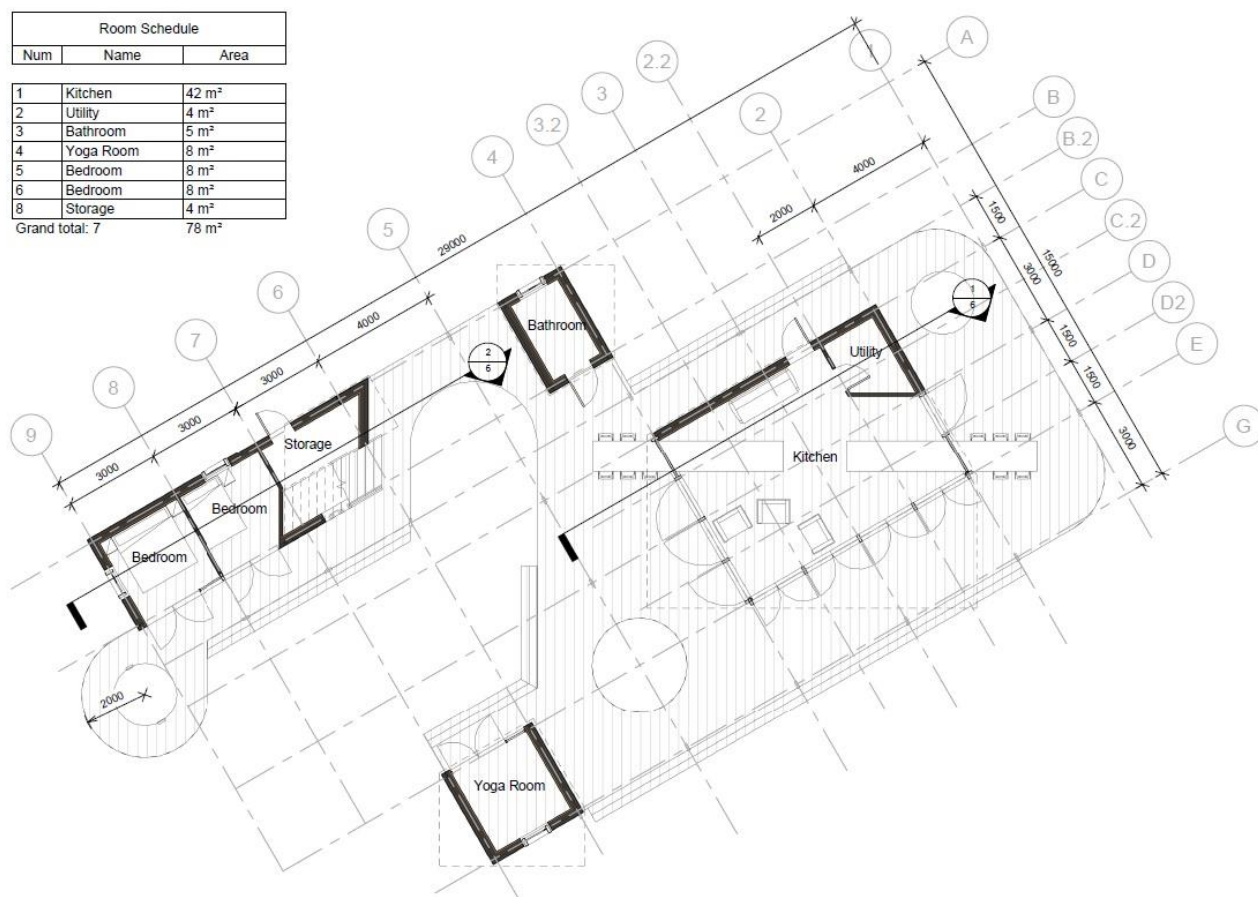
In de nieuwe situatie wordt de bestaande bebouwing van het eiland verwijderd en vervangen door een nieuwe recreatiewoning. Het nieuwe samenstel van bebouwing wordt gecentreerd op het eiland wat een positief effect heeft op de omgeving door het minder intensieve gebruik van het eiland aan de randen.



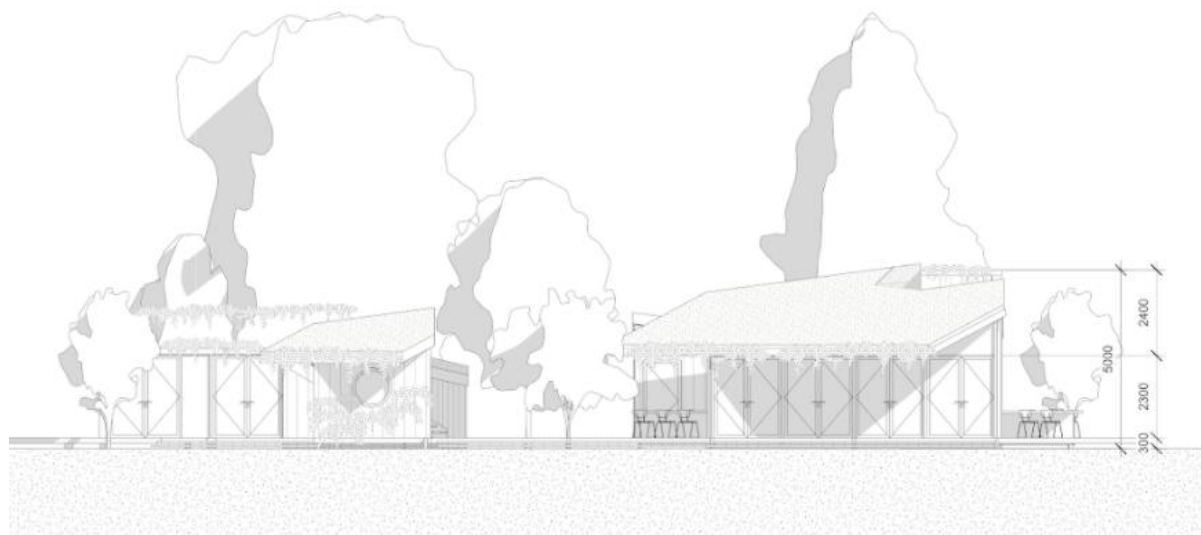
Afbeelding: nieuwe situatie

Er wordt 6 m² grondoppervlakte minder aan bebouwing opgericht dan in de bestaande situatie aanwezig is. Er worden vlonders aangebracht om de grond op het eiland op de plekken rondom de recreatiebebouwing te ontzien en de aanwezige flora en fauna zoveel als mogelijk met rust te laten wanneer de bebouwing in gebruik is.

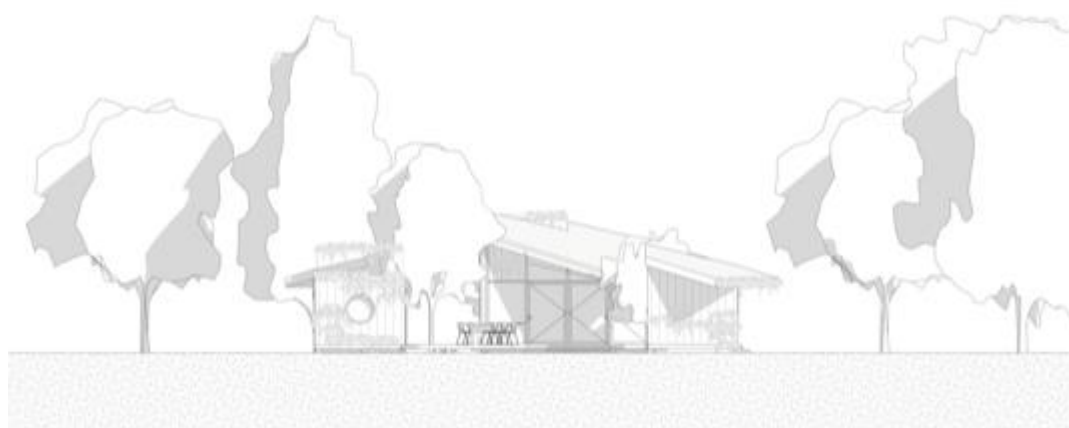
De nieuwe bebouwing wordt maximaal 5 meter hoog wat een bescheiden hoogte is in relatie tot de omgeving. De bestaande situatie is iets lager (ca 1 meter lager). Samen met het gebruik van natuurlijke materialen voor de constructie en de wanden zorgt dit ervoor dat de bebouwing niet opvalt. Zie hiervoor de visualisaties op pagina 12. Het gebruik van begroeide schuine daken versterkt dit effect en zorgt ervoor dat de nieuwe bebouwing tevens bijdraagt aan de natuurlijke diversiteit op het eiland en de omgeving.



Afbeelding: plattegrond nieuwe situatie



Afbeelding: aanzicht vanuit zuidelijke richting



Afbeelding: aanzicht vanuit westelijke richting



Afbeelding: boven en onder; impressies nieuwe situatie

Motivering ontwerp

De motivering van het ontwerp is ook opgenomen in een van de bijlagen bij deze ruimtelijke onderbouwing. Hierin is tevens een beschrijving van de begroeiing, zichtlijnen en natuurinclusieve maatregelen opgenomen. Uitgangspunt voor het ontwerp is de unieke omgeving waarin het eiland zich bevindt. Het prachtige water- en vogelrijke gebied van de Eilandspolder is de inspiratiebron en ook het vertrekpunt voor het ontwerp. Een plek om te ontsnappen aan de hectiek van de buitenwereld, tot rust te komen in een natuurlijke context en de natuur op een optimale manier te beleven. Het 'onthaasten' begint al op het moment dat je in het (roei) bootje stapt aan de Kleine Dijk. Een tochtje van ongeveer 10 min. Vanaf de Kleine Dijk (Westen) en de Oostdijk (Noorden) maar ook varend over het Arismeer, ben je je niet bewust van het eiland. Dat komt door de dichtbegroeide randen en houtrillen die het eiland omzomen. Pas op het moment dat je aanlegt bij de steiger word je je bewust van het feit dat het een eiland betreft en van enige menselijke aanwezigheid. Het eiland is een plek om de natuur ten volle te beleven als bezoeker, waarbij de bezoeker als gast in de natuur moet worden gezien.

Belangrijkste uitgangspunt voor het ontwerp is het omarmen van de natuur en de biodiversiteit van de omgeving waarbij de inbreuk op het natuurlijk leven tot een minimum is beperkt. Dit komt op verschillende manieren tot uitdrukking:

- De randen en houtrillen van het eiland (rijk aan biodiversiteit) blijven ongemoeid door de centrale positie van het ontwerp op het eiland. Deze randen zorgen tevens voor een afscherming van de buitenwereld.
- Er wordt bewust gekozen voor een zwevend platform met hierop de units. De natuur is op 'inclusieve' wijze, zowel onder als boven en tussen de delen verwerkt. Door de vorm van het platform, is de natuur integraal onderdeel van het totaal ontwerp. Het platform 'zweeft' en wordt gemaakt van een lichte constructie van hout. De palen worden met een schroeffundering met een elektrische handmachine op kleef bevestigd. In het platform zitten grote gaten die licht en groei toelaten van (on)kruid en planten. De natuur blijft ongemoeid waardoor allerlei soorten plantjes en insecten ongestoord hun gang kunnen gaan. Zo wordt flora en fauna gestimuleerd, ook onder het platform, en wordt de natuur actief betrokken in en rond de leefruimte.
- De ambitie om natuurinclusief te bouwen zie je terug in o.a. het gebruik van (extensieve begroeide) groene daken. De groene daken vormen met elkaar een mooi lijnenspel en worden zo een verlengstuk van de omringende natuurlijke omgeving. Het beplantingsschema is zorgvuldig gekozen en bestaat uit wel 12 soorten sedum aangevuld met een variatie van planten waarmee soortenrijkdom (biodiversiteit) ontstaat. Daarnaast zorgt het groene dak voor een isolerende werking, zowel in de zomer (verkoeling) als in de winter (warmte retentie). Zie ook bijlage natuurinclusieve maatregelen.
- De leef-/eetruimte is georiënteerd op het zuiden, waardoor zonlicht ook in de winter doordringt. Door een groot overstek blijft de zon in de zomer buiten. De overstek vormt een ideale omgeving voor het plaatsen van (nest)kasten voor zwaluwen en vleermuizen (zie bijlage natuur inclusieve maatregelen). De overstek zorgt tevens voor een beperking van de lichtreflectie.

- Op het dak liggen zonnepanelen voor het opwekken van de elektriciteit. In combinatie met het groene dak renderen de zonnepanelen beter omdat ze beter presteren bij een temperatuur van maximaal 25°C. Daarbij bufferen groene daken het regenwater.
- Vanaf de Kleine Dijk en Oost Dijk is geen enkel teken van menselijke aanwezigheid op het eiland te bespeuren. Het eiland is vanaf beide locaties zelfs niet te onderscheiden van de omringende weilanden. Dichterbij, dus vanaf de omringende weilanden (graasgebied) en vanaf het Arismeer is de huidige bebouwing niet of nauwelijks zichtbaar. Dit geldt eveneens voor de toekomstige bebouwing (zie de 'renders' als onderdeel van de aanvraag)
- De doorzichten, gezien vanaf het eiland, zijn gericht op het unieke landschap en in het bijzonder die van het Arismeertje. De natuurbeleving is in de leef-/eetruimte het meest aanwezig. De openheid en zichtlijnen zorgen voor een optimale connectie tussen de buiten- en binnenruimte. De connecties tussen binnen en buiten lijken onbegrensd en gaan op natuurlijke wijze in elkaar over door bijvoorbeeld de raampartijen die volledig open kunnen als ook het keukenblad dat van binnen naar buiten doorloopt, niet gehinderd door de begrenzing.
- Duurzaamheid is zichtbaar in de keuze van materialen (houtbouw) en methoden. De muren van de elementen zijn van verduurzaamd zwartgeblakerd hout (gebaseerd op een van oorsprong Japanse traditie) dat aan de oppervlakte wordt gebrand waardoor een verkoolde laag gecreëerd wordt die weerstand biedt tegen weersinvloeden. Het huis wordt geïsoleerd met duurzaam houtwol. Impregneermiddelen worden tot het minimum beperkt door onder andere gebruik te maken van dit zwart gebrand hout. Duurzaamheid wordt ook zoals genoemd ook benadrukt door de groene daken en gebruik van solarpanelen.
- Voor de constructie van de units wordt bewust gekozen voor lokale ondernemers uit de omgeving van het Arismeer, zoals Siem Woestenburg. Zijn kennis en kunde is onontbeerlijk voor dit project, maar ook om de lokale economie positief te steunen. Zijn werkplaats is groot genoeg om alle onderdelen te vervaardigen. De montage zal met een zo laag mogelijke impact op het eiland en de directe omgeving worden gedaan (met onder andere elektrisch materieel). Het demonteren /afbreken van de bestaande gebouwtjes evenals de montage van het nieuwe ontwerp zal zorgvuldig op elkaar worden afgestemd en met zo min mogelijk transport bewegingen worden uitgevoerd. Dit alles natuurlijk in goede overeenstemming met betrokkenen en in ieder geval buiten het broedseizoen (15 maart t/m 15 juni).

Het ontwerp is uniek door de puurheid, met respect voor het unieke landschap. Hierbij is een mooie middenweg gekozen tussen de noodzakelijke benodigdheden voor een comfortabel verblijf met een minimale impact op het milieu alsmede oog voor de constructie- en bouwkosten.

De navolgende visualisaties laten zien dat de impact van de nieuwe bebouwing op de omgeving beperkt is. Vooral op het eiland zelf is de nieuwe bebouwing zichtbaar. Daarbuiten is het zicht op de nieuwe bebouwing minder. De keuze van de materialen en de beperkte hoogte dragen hieraan bij.



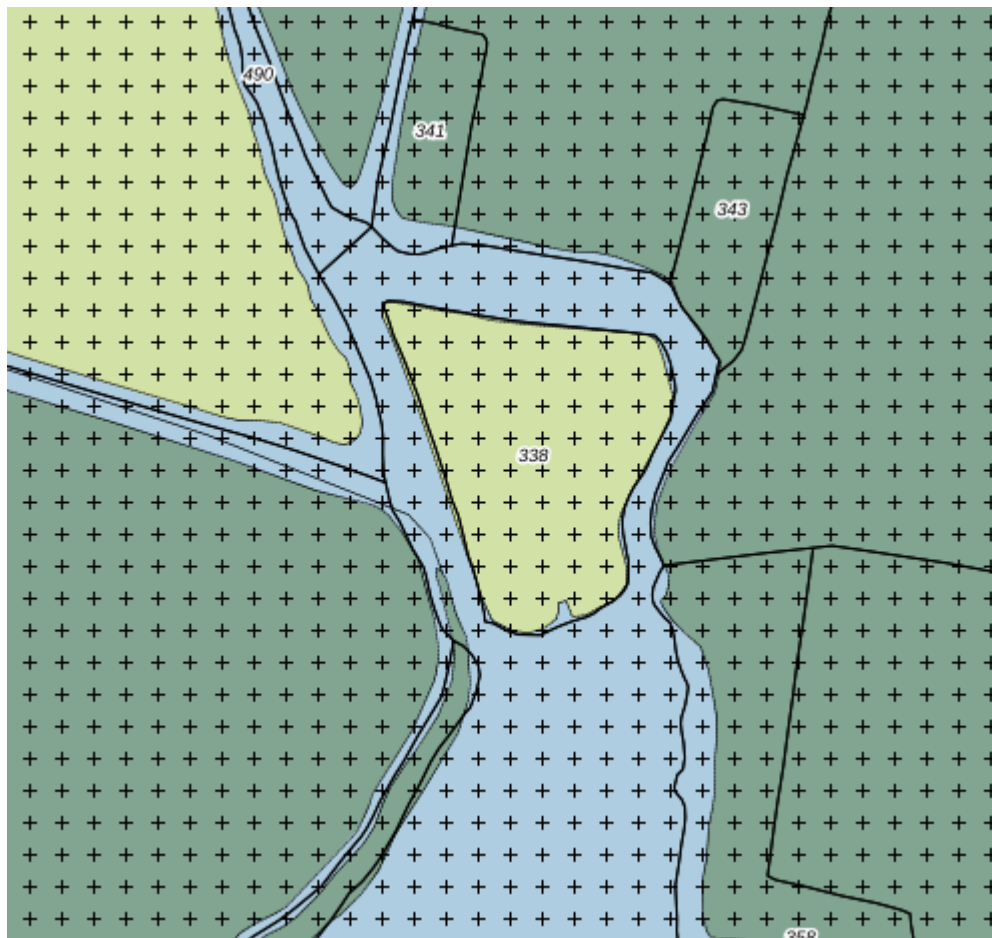
Afbeelding: visualisaties van het zicht op het eiland in de nieuwe situatie: vanaf het westen (lb), zuiden (rb), oosten (ro), noorden (lo)

1.4 Bestemmingsplan

1.4.1 Bestemmingsplan Landelijk Gebied 2014 en partiële herziening

Op 30 september 2014 is het bestemmingsplan Landelijk Gebied 2014 vastgesteld. Op 25 april 2019 is de 1^e partiële herziening van dit bestemmingsplan gewijzigd vastgesteld. Deze partiële herziening is opgesteld naar aanleiding van een uitspraak van de Raad van State. Tevens zijn er enkele ambtshalve wijzigingen meegenomen in deze partiële herziening.

In het bestemmingsplan heeft de projectlocatie de bestemming 'Agrarisch met waarden - Natuur'. Het eiland is ook geprojecteerd op de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 3' en heeft de gebiedsaanduiding 'overige zone – weidevogelleefgebied'. De navolgende afbeelding toont de verbeelding van het bestemmingsplan ter plaatse van het Arismeer.



Afbeelding: uitsnede verbeelding bestemmingsplan ter plaatse

Bestemming Agrarisch met waarden - Natuur (artikel 5)

De bestemming Agrarisch met waarden - Natuur staat agrarische grondgebonden bedrijven toe en de daarbij behorende bedrijfswoningen binnen een bouwvlak. Omdat er op het Ariseiland geen bouwvlak aanwezig is, is er geen bedrijvigheid toegestaan. Wat op het eiland wel is toegestaan is het gebruik als grasland of weiland al dan niet in gebruik voor hobbymatige beweiding door dieren, met daaraan ondergeschikt:

- het behoud en/ of herstel dan wel ontwikkeling van de in het gebied voorkomende dan wel eigen ecologische, natuurlijke en landschappelijke waarden;
- het behoud van de openheid van het landschap;
- extensief dagrecreatief medegebruik;

Met de daarbij behorende voorzieningen zoals (ontsluitings-) wegen agrarische kavelpaden, nutsvoorzieningen, groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen en water ten behoeve van wateraanvoer en -afvoer, waterberging en sierwater.

Het gebruik als recreatiewoning past niet in de bestemming.

Overgangsregeling

Het bestemmingsplan kent een overgangsregeling voor bouwwerken en voor gebruik. Hierin is geregeld dat bouwwerken die aanwezig zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van het

bestemmingsplan, gedeeltelijk mogen worden vernieuwd en veranderd. Uitgezonderd zijn echter bouwwerken die zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd waren met het hiervoor geldende bestemmingsplan, inclusief de overgangsbepalingen van dat plan.

Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en daarmee in strijd is, mag worden voortgezet. Ook voor de gebruiksovergangsregeling geldt dat het overgangsrecht niet geldt voor het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

De recreatiebebouwing valt onder het overgangsrecht.

Dubbelbestemming Waarde - Archeologie 3 (artikel 24)

Deze dubbelbestemming is bedoeld voor het behoud van de aanwezige archeologische waarden. Ter plaatse van deze bestemming is een archeologisch rapport noodzakelijk voor (bouw)werkzaamheden. Dit is niet nodig indien het één of meer van de volgende punten betreft:

1. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
2. een bouwwerk met een oppervlakte van ten hoogste 500 m²;
3. een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden dieper dan 40 cm en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst.

In voorliggend geval wordt er minder oppervlakte teruggebouwd dan in de bestaande situatie aanwezig is en blijft het ruim beneden de grens van 500 m². Er is in dit geval geen strijd met de bestemming en er is geen archeologisch rapport nodig.

Gebiedsaanduiding Overige zone – weidevogelleefgebied (artikel 31.2)

De gronden ter plaatse van de aanduiding 'overige zone-weidevogelleefgebied' zijn, naast voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming van het leefklimaat van de weidevogels. Verstorende activiteiten, buiten de huidige agrarische activiteiten, het aanleggen, verbreden en verharderen van nieuwe wegen, nieuwe fietspaden en nieuwe parkeervoorzieningen, het aanleggen, verdiepen, verbreden en dempen van sloten, watergangen en overige waterpartijen met peilverlaging tot gevolg niet zijn toegestaan op de gronden ter plaatse van deze aanduiding. Van verstorende activiteiten is in voorliggend geval geen sprake. Zie hiervoor paragraaf 3.6.

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning buiten de bouwvlakken op de in lid 31.2.1 bedoelde gronden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren het aanplanten van bomen en/of houtgewas en het aanbrengen van hoogopgaande beplanting en laanbeplanting. Er is geen sprake van het uitvoeren van een van deze werkzaamheden, dus van een strijdigheid met artikellid 31.2.2 is geen sprake.

Conclusie

De voorliggende ontwikkeling is in strijd met de bestemming Agrarisch met waarden – Natuur (artikel 5). Er is in dit geval echter sprake van een overgangsrechtelijke situatie. Het gebruik als recreatiewoning is reeds twee keer onder het overgangsrecht gebracht. Uit ruimtelijk oogpunt

bestaat er geen bezwaar tegen vervanging van de bestaande bebouwing. Uitgangspunten zijn dat de bebouwing moet passen binnen de bestaande structuur en het totaal oppervlak aan bebouwing niet groter mag worden dan bestaand. Ook moet het ontwerp passen in zijn omgeving. Op basis hiervan heeft de gemeente Alkmaar in de principe-uitspraak van 3 juli 2019 aangegeven medewerking te willen verlenen aan een bevestiging van het ontstane planologische recht. De planbeschrijving in paragraaf 1.3 toont aan dat aan de voorwaarden die aan medewerking zijn verbonden is voldaan.

1.4.2 Parapluplan Parkeren 2018

Op 13 april 2018 is het Parapluplan Parkeren 2018 vastgesteld. Dit bestemmingsplan heeft als doel om parkeernormen juridisch vast te leggen voor het gehele grondgebied van de gemeente. In de regels is bepaald dat bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen en/of een omgevingsvergunning voor een wijziging van de functie dient te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid voor motorvoertuigen. Dit dient plaats te vinden op eigen terrein dat bij dat bouwwerk of terrein waarvoor vergunning wordt verleend hoort. Daarbij moet worden voldaan aan het geldende parkeernormen beleid.

Artikel 4

Bij een omgevingsvergunning voor het bouwen en/of een omgevingsvergunning voor een wijziging van de functie kan worden afgeweken van het hiervoor genoemde op basis van artikel 4.3. Dit artikel geeft aan dat dat mogelijk is:

- a. voor zover op andere geschikte wijze in de benodigde parkeergelegenheid en/of laad- en losruimte wordt voorzien;
- b. het voldoen aan deze regels door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit.

Duidelijk is dat in dit geval parkeren op eigen terrein niet mogelijk is, omdat het een gevoelig gebied betreft waar geen auto's kunnen komen. Net zoals dat in de bestaande situatie gebeurt (en al zo gaat sinds de recreatiewoning er is), worden auto's geparkeerd in Driehuizen. Zie verder ook paragraaf 3.1.

2 Ruimtelijk beleid

2.1 Rijksbeleid

2.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is op 22 november 2011 onder aanvaarding van een aantal moties door de Tweede Kamer aangenomen en deze is op 13 maart 2012 in werking getreden. In de structuurvisie is aangegeven dat het Rijk drie hoofddoelen heeft:

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

Uit deze drie hoofddoelen komen onderwerpen voort die van nationaal belang zijn. Structuurvisies hebben geen bindende werking voor andere overheden dan de overheid die de visie heeft vastgesteld. De nationale belangen uit de structuurvisie die juridische borging vragen, worden daarom geborgd in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Deze AMvB is gericht op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen en zorgt voor sturing en helderheid van deze belangen vooraf.

2.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Op 30 december 2011 zijn het Barro en Rarro (Regeling algemene regels ruimtelijke ordening) in werking getreden. In het Barro zijn regels opgenomen met betrekking tot onderwerpen die een nationaal belang hebben. Het gaat hierbij onder meer om Rijksvaarwegen, de ecologische hoofdstructuur en primaire waterkeringen.

Het voorliggende initiatief is niet in strijd met belangen die in de SVIR en het Barro zijn verwoord.

2.1.3 Ladder duurzame verstedelijking

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) geeft regels waar concrete ruimtelijke projecten aan moeten voldoen. Zo is in het Bro de ladder voor duurzame verstedelijking verankerd. Deze ladder is gericht op vraaggericht programmeren en het zorgvuldig benutten van ruimte. Op 1 juli 2017 is het Bro gewijzigd, waarbij een nieuwe Laddersystematiek geldt. In artikel 3.1.6, lid 2 Bro is voorgeschreven dat indien bij een bestemmingsplan 'een nieuwe stedelijke ontwikkeling' mogelijk wordt gemaakt, de toelichting van het bestemmingsplan een beschrijving van de behoefte bevat en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling buiten het bestaand stedelijk gebied mogelijk maakt, een motivering is opgenomen waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

De voorliggende ontwikkeling betreft de vernieuwing van een recreatiewoning met bijbehorende bouwwerken. Een recreatiewoning wordt niet aangemerkt als stedelijke ontwikkeling. Bovendien is er hier sprake van een bestaande recreatiewoning in een overgangsrechtelijke situatie, waarvan de gemeente heeft aangegeven dat zij bereid is medewerking te verlenen onder voorwaarden die in de

conclusie van paragraaf 1.4.1 zijn aangegeven. Van een nieuwe situatie is derhalve geen sprake. Bovendien neemt het aantal vierkante meters bebouwing niet toe, maar af. Het voorgenoemde in acht nemende leidt tot de conclusie dat er geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Desalniettemin moet bij iedere ruimtelijke ontwikkeling in afwijking van het bestemmingsplan worden onderbouwd dat er wordt voorzien in een behoefte¹. Het spreekt voor zichzelf dat recreatiewoningen op een locatie als het voorliggende zeer schaars zijn en dat de behoefte aan de recreatiewoning die hier wordt gerealiseerd daardoor groot is. De investering die in voorliggend geval wordt gedaan om de recreatiewoning te vernieuwen getuigt van de levensvatbaarheid van deze functie. Hiermee voldoet het plan aan artikel 3.1.6 Bro.

2.2 Provinciaal beleid

2.2.1 Omgevingsvisie NH2050

Op 19 november 2018 heeft de provincie Noord-Holland de “Omgevingsvisie NH2050 – Balans tussen economische groei en leefbaarheid” vastgesteld. Deze Omgevingsvisie vervangt de Structuurvisie Noord-Holland 2014. De provincie wil balans tussen economische groei en leefbaarheid. Dit betekent dat in heel Noord-Holland een basiskwaliteit van de leefomgeving wordt gegarandeerd. De provincie ontwikkelt zoveel mogelijk natuurinclusief en met behoud van (karakteristieke) landschappen, clustert ruimtelijke economische ontwikkelingen rond infrastructuur en houdt rekening met de ondergrond.

Ambities

Noord-Holland heeft een relatief hoog welvaarts- en welzijnsniveau. Om deze ook voor de toekomst vast te kunnen houden, richt de provincie zich op een goede balans tussen economische groei en leefbaarheid. Zodanig dat bij veranderingen in het gebruik van de fysieke leefomgeving de doelen voor een gezonde en veilige leefomgeving overeind blijven. Dit is de hoofdambitie. Als subambities zijn er een aantal opgenomen:

1. Leefomgeving
 - a. Klimaatverandering: Noord Holland moet voorbereid zijn op klimaatverandering en waterrobuust worden ingericht.
 - b. Gezondheid en veiligheid: De ambitie is het behouden en waar mogelijk verbeteren van de kwaliteit van bodem-, water- en lucht, externe veiligheid, geluidbelasting en (ontwikkelingen in) de ondergrond. Gestreefd wordt naar een gezonde leefomgeving, wat inhoudt: een woonwerkomgeving waar je zo min mogelijk wordt blootgesteld aan ongezonde stoffen en veiligheidsrisico's en die een gezonde levensstijl ondersteunt.
 - c. Biodiversiteit en natuur: De ambitie is om de biodiversiteit in Noord-Holland te vergroten, ook omdat daarmee andere ambities/doelen kunnen worden bereikt. Dit betekent dat ontwikkelingen zoveel mogelijk natuurinclusief zullen zijn.

¹ Zie bijvoorbeeld: RvS, uitspraak van 5 april 2017, ECLI:NL:RVS:2017:943

2. Gebruik van de leefomgeving

- a. Economische transitie: De ambitie is een duurzame economie, met innovatie als belangrijke motor. Economische ontwikkelingen dienen qua aard, omvang en vorm aan te sluiten bij de regio of plek.
- b. Wonen en werken: De ambitie is dat vraag en aanbod van woon- en werklocaties (kwantitatief en kwalitatief) beter met elkaar in overeenstemming zijn.
- c. Mobiliteit: De ambitie is dat de inwoners en bedrijven van Noord-Holland zichzelf of producten effectief, veilig en efficiënt kunnen verplaatsen, waarbij de negatieve gevolgen van de mobiliteit op klimaat, gezondheid, natuur en landschap steeds nadrukkelijk meegewogen worden. Clustering van functies is een belangrijk duurzaamheidsprincipe.
- d. Landschap: De ambitie is het benoemen, behouden en versterken van de unieke kwaliteiten van de diverse landschappen en de cultuurhistorie.

3. Energietransitie

De ambitie is dat Noord-Holland als samenleving in 2050 volledig klimaatneutraal en gebaseerd is op (een maximale inzet op opwekking van) hernieuwbare energie.

Vijf bewegingen

Vanuit de ambities zijn een vijftal bewegingen opgesteld die laten zien hoe Noord-Holland wil omgaan met de opgaven die op onze samenleving afkomen en die de provincie wil faciliteren.

1. Dynamisch schiereiland: Benutten van de unieke ligging, waarbij de kustverdediging voorop staat, waar toeristische- en recreatieve kansen worden benut en waar natuurwaarden worden toegevoegd.
2. Metropool in ontwikkeling: De Metropoolregio Amsterdam gaat steeds meer als één stad functioneren en de reikwijdte wordt groter.
3. Sterke kernen, sterke regio's: deze beweging gaat over de ontwikkeling van centrumgemeenten die daarmee het voorzieningenniveau in de gehele regio waarin ze liggen vitaal houden en de kernen hun herkenbare identiteit behouden.
4. Nieuwe energie: het benutten van de economische kansen van de energietransitie en circulaire economie.
5. Natuurlijk- en vitaal landelijke omgeving: het ontwikkelen van natuurwaarden in combinatie met het versterken van de (duurzame) agrifoodsector.

Het voorliggende initiatief waarbij een bestaande recreatiewoning wordt vernieuwd is niet in strijd met de ambities en bewegingen uit de Omgevingsvisie2050. De vernieuwing vindt plaats binnen een Natura 2000-gebied, maar doet (zoals in deze ruimtelijke onderbouwing wordt gemotiveerd) geen afbreuk aan de waarden en doelstellingen van dit gebied. De extensieve recreatie in combinatie met de duurzame bouw(wijze) en het duurzame gebruik respecteert de bijzondere en gevoelige omgeving. Het versterkt, bevestigt en benoemt de unieke kwaliteiten van het gebied door de recreatieve functie.

2.2.2 Provinciale Ruimtelijke Verordening

Vanaf 17 november geldt de Omgevingsverordening NH2020. Deze verordening vervangt alle bestaande verordeningen die betrekking hebben op de leefomgeving, zoals de Provinciale Ruimtelijke

Verordening, de Provinciale Milieuverordening, de Waterverordeningen en de Wegenverordening. Op basis van het overgangsrecht van de Omgevingsverordening (artikel 12.2) geldt de Provinciale Ruimtelijke Verordening voor de voorliggende aanvraag. De aanvraag is namelijk gedaan voor de inwerkingtreding van de Omgevingsverordening NH2020.

In de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) wordt een aantal algemene regels vastgesteld omtrent de inhoud van en de toelichting op bestemmingsplannen over onderwerpen in zowel het landelijke als het bestaand bebouwd gebied van Noord-Holland waar een provinciaal belang mee gemoeid is. De laatste wijziging van de PRV is op 27 mei 2019 door Provinciale Staten vastgesteld. In deze wijziging is een verbod op nieuwvestiging en uitbreiding van geitenhouderijen opgenomen in de PRV. De gewijzigde PRV is op 7 juni 2019 in werking getreden. De verordening is een juridische doorvertaling van het beleid uit de Omgevingsvisie.

Artikel 5c

Artikel 5c bevat bepalingen over kleinschalige ontwikkelingen². Kleinschalige ontwikkelingen zijn buiten bestaand stedelijk gebied alleen mogelijk binnen een bestaand bouwblok dat al voorziet in een stedelijke functie. In voorliggend geval is sprake van een overgangsrechtelijke situatie met een gebouw dat al decennia lang aanwezig is. Op basis daarvan kan worden geconcludeerd dat er hier sprake is van een stedelijke functie en van bestaand stedelijk gebied. De bebouwde oppervlakte neemt niet toe, maar af waardoor ook kan worden geconcludeerd dat er in feite sprake van een bouwblok dat qua oppervlakte niet wordt uitgebreid.

Artikel 15 van de PRV is via artikel 5c gekoppeld als toetsingsartikel. Artikel 15 PRV geeft aan dat wanneer er sprake is van een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling in het landelijk gebied, er rekening moet worden gehouden met de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie. Hierna wordt aan deze leidraad aandacht besteed.

Het ensemble Schermer-Beemster ligt in het hart van Noord-Holland en maakt onderdeel uit van het voormalig Nationaal landschap Laag Holland. Het ensemble bestaat uit veenpolderlandschap en droogmakerijenlandschap. De veenpolders Eilandspolder en polder Mijzen zijn overwegend in gebruik als grasland. Het veen ligt ingeklemd tussen twee zeer markante en cultuurhistorisch waardevolle droogmakerijen; de Schermer en de Beemster. De Schermer grenst aan de noordzijde aan provinciaal monument de Westfriese Omringdijk. De veenpolders en droogmakerijen verschillen sterk in hun verschijningsvorm, dit levert boeiende landschappelijke contrasten op. De N243 en N244 lopen in oostwest richting door het ensemble en verbinden Schermer en Beemster.

De voormalige meren (Purmer, Schermeer, Beemster en Wormer) waren opengewaaide veenrivieren, die door getijdenwerking en stormvloeden steeds verder uitwaaiden. Ook de bodemdaling als gevolg van de ontwatering van het veen speelde hierbij een rol; de venen langs de veenrivieren waren in de middeleeuwen in ontginning genomen. De overheersende windrichting van toen is nog herkenbaar in de richting van de droogmakerijen, namelijk zuidwest-noordoost. Door de aanwezigheid van de oude strandwal bij Akersloot ontstond de haakvorm van de Schermeer.

² nieuwe bebouwing voor stedelijke functies die gelet op de kleinschaligheid en beperkte ruimtelijke gevolgen niet wordt aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid onder i, van het Besluit ruimtelijke ordening

De Beemster werd in 1612 als eerste van de reeks grote droogmakerijen van de Gouden Eeuw drooggelegd, de Schermer als laatste in 1635. De droogmakerijen werden met geometrische precisie ingericht. De Schermer is vormgegeven volgens geometrische principes gebaseerd op de klassieke oudheid. Waar in het raster van de Beemster de hiërarchie in wegen- en slotenpatroon ontbrak, werden in de Schermer duidelijke hoofdassen aangebracht in de vorm van de Noorder- en Zuidervaart die de voor de Schermer specifieke binnenboezem vormden. De Noordervaart had een verbinding naar de markt van Alkmaar. Aan deze hoofdvaarten werd een regelmatig stelsel van wegen en waterlopen gekoppeld. Hier werd de kavelstructuur gebaseerd op smallere kavelstroken. De Schermer kreeg twee dorpen: Zuidschermer en Stompvoren (voorheen Noordschermer; de kerk bleef zonder spits).

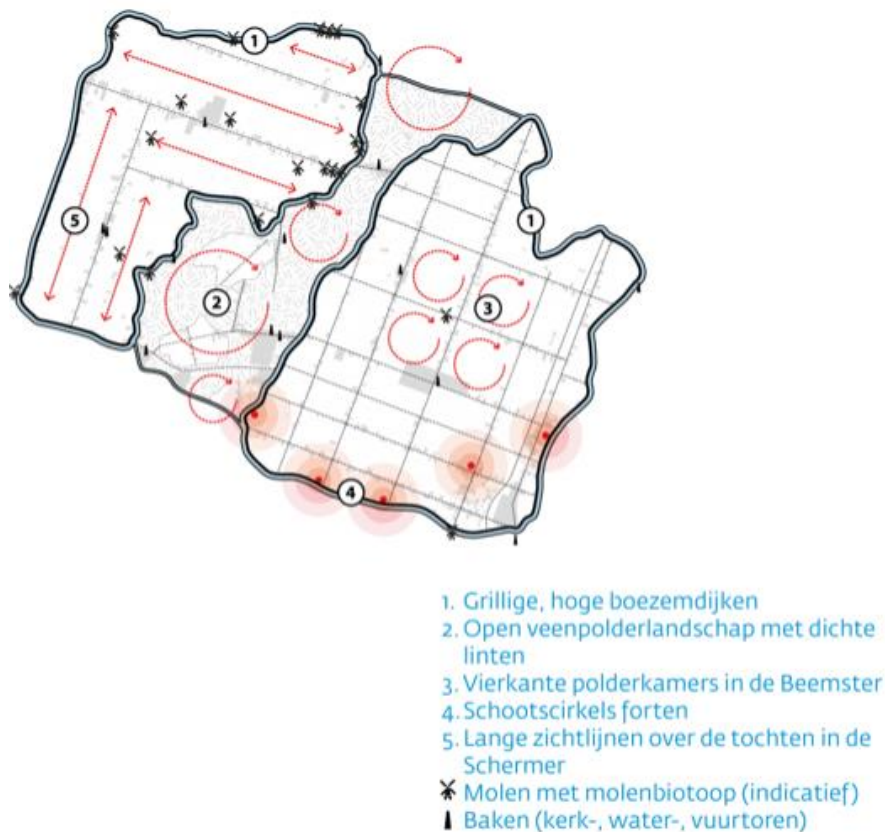
Landschappelijke karakteristiek

Dit ensemble wordt gekenmerkt door de samenkomst van het fijnmazige veenpolderlandschap van de Eilandspolder en de polder Mijzen ('oud' land) en twee grote droogmakerijen Schermer en Beemster ('nieuw' land) aan weerszijden. De Eilandspolder en de polder Mijzen kenmerken zich door de zeer onregelmatige veenpolderverkavelingen. Deze verkavelingen zijn nog vrijwel intact en hebben, afhankelijk van hun ontginningsperiode, een strokenverkaveling of een meer blokvormige verkaveling. De bebouwing in de Eilandspolder concentreert zich in de ontginningslinten van Graft en Grootschermer en de dijklinten van Schermerhorn en de Rijk.

Openheid en ruimtebeleving

Het ensemble toont grote verschillen in de beleving van de openheid en de verschillende indelingen van ruimte (water- en wegstructuren). Beide geometrische droogmakerijen hebben een rand van grillige hoge boezemdijken. Het maaiveld van de polder ligt aanzienlijk lager dan de dijk. De markante randen vormen een scherpe grens tussen de verschillende landschappelijke eenheden.

De Eilandspolder is een zeer open landschap met enkele ruimtelijke onderbrekingen in de vorm van bebouwingslinten (gedeelde ruimte). In het veen liggen enkele kleinere droogmakerijen. Ze zijn niet of nauwelijks waarneembaar vanuit het hoger gelegen veengebied.



Afbeelding: open structuren in de Schermer en Beemster (bron: Leidraad Landschap en Cultuurhistorie)

Ruimtelijke dragers

In het tussenliggende veengebied van de Eilandspolder en de polder Mijzen zijn de lintdorpen Grootchermer, De Rijp, Graft en Schermerhorn beeldbepalend en dragende structuren.

Ambities en ontwikkelprincipes

Als ambities voor het ensemble is opgenomen dat de Eilandspolder en polder Mijzen fijnmazige veenpolders met bijzondere verkavelingen moeten blijven. Dit betekent dat het patroon van waterlopen dient te worden behouden en dat de verdichting van het landschap beperkt dient te blijven.

Conclusie

Het voorliggende initiatief heeft geen (negatieve) invloed op de fijnmazigheid van de Eilandspolder of de openheid van het ensemble. Aan de structuur van het gebied wordt immers niets veranderd. Er wordt enkel een bestaande bebouwing in dezelfde oppervlakte teruggebracht. De bebouwing ligt beschermt door het aanwezige groen in de vorm van struiken en bomen. Vanaf de omgeving is de bebouwing niet te zien.

Artikel 8

Via artikel 8 is de Provinciale Milieuverordening (PMV) gekoppeld aan de PRV. Onverminderd het bepaalde in de PMV wordt in de toelichting van een bestemmingsplan aangegeven in hoeverre rekening is gehouden met de in het gebied voorkomende bijzondere aardkundige waarden.

Zoals uit de voorgaande beschrijving en toetsing aan de Leidraad Landschap & Cultuurhistorie blijkt, wordt er rekening gehouden met de landschappelijke waarden en worden er geen veranderingen aangebracht aan de (aardkundige) structuur van het gebied of het eiland.

Artikel 25

Artikel 25 gaat over weidevogelleefgebieden. Binnen deze gebieden maken bestemmingsplannen geen nieuwe bebouwing mogelijk, anders dan binnen een bestaand bouwblok of een uitbreiding daarvan. Zoals eerder aangegeven kan de situatie worden gezien als een bestaand bouwblok dat qua oppervlakte niet wordt uitgebreid. Er is daarom geen strijd met artikel 25. Bovendien toont het uitgevoerde ecologische onderzoek dat wordt behandeld in paragraaf 3.6 aan dat er geen invloed is op aanwezige broedvogelsoorten.

Artikel 32

Omdat er geen sprake is van de realisatie van windturbines is er geen strijd met artikel 32, dat is verbonden aan het gebied dat is aangewezen voor 'kleinschalige oplossingen voor duurzame energie.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat er geen strijd is met de PRV.

2.3 Gemeentelijk beleid

2.3.1 Beleidsnota Erfgoed 2016 - 2026

Op 15 september 2016 heeft de gemeenteraad de beleidsnota erfgoed 2016-2026 met bijbehorende erfgoedverordening en archeologische verwachtingskaart vastgesteld. 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 etc. Het beleid heeft, 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, architectuur- en bouwhistorie hebben belangrijke gegevens opgeleverd over de geschiedenis en haar bewoners. Door onderzoek blijft de kennis groeien en leidt dit steeds tot nieuwe inzichten. Het beleid richt zich op een integrale benadering van te onderzoeken of te ontwikkelen objecten en gebieden. De initiatiefnemer krijgt hierdoor snel een heldere eenduidige visie.

Nieuw element voor de vakgroep Erfgoed is het cultuurlandschap. Waar in stedelijke omgeving de structuur en ontstaansgeschiedenis afleesbaar is in de bebouwing wordt deze in het landschap bepaald door een samenspel van verkavelingsstructuur, infrastructuur, water en groen. Bebouwing speelt hier een andere rol. De ruimte wordt niet door de bebouwing bepaald, maar de bebouwing ondersteunt de ruimte. Het uitgestrekte weidse landschap kan niet zonder de accenten van de stolpboerderijen, molens en kerken die ruimte afleesbaar en beleefbaar maken. Het landschap heeft

naast een cultuurhistorische waarde ook een natuurwaarde en/of economische waarde als productielandschap. Er zijn op Alkmaarse grondgebied verschillende landschapstypen, die elk te verklaren zijn vanuit hun eigen ontstaansgeschiedenis. Aan de westzijde ligt de overgang naar het kustlandschap en aan de oostzijde liggen de droogmakerijen en het veen-weidelandschap.

Voor het Arismeer is de inpassing in het bijzondere landschap van de Eilandspolder van belang. De bestaande bebouwing op zich heeft geen waarde. De nieuwe bebouwing die op duurzame manier tot stand komt en een duurzaam gebruik kent (zonnepanelen, zonneboiler etc), zorgt ervoor dat het bijzondere landschap beleefd kan worden zonder dat er een negatieve beïnvloeding plaatsvindt.

2.3.2 Welstandsnota Alkmaar 2016

Het welstandsregime ter plekke van het Arismeer is vastgelegd in de Welstandsnota Alkmaar 2016. Voor de nieuwbouw gelden de uitgangspunten van het welstandsgebied 'Landelijk Gebied'. Dit is een bijzonder welstandsgebied. De waarde is vooral gelegen in het groene karakter waarbij de bebouwing een bescheiden rol speelt. De structuur van polders is onderdeel van de identiteit van de gemeente. In zowel de droogmakerijen als in de veenweidegebieden is de cultuurhistorie aan het landschap af te lezen. Ook diverse panden en objecten zijn cultuurhistorisch waardevol. Een deel hiervan is aangewezen als monument of als waardevol object in het bestemmingsplan opgenomen. Uitgangspunt voor welstand is het behoud van de oorspronkelijke structuurelementen en cultuurhistorisch waardevolle bebouwing. Bij de beoordeling zal onder meer aandacht geschonken worden aan de landschappelijke inpassing. Van belang is daarbij de mate van afwisseling en individualiteit in de massa in combinatie met een terughoudende vormgeving en traditioneel gebruik van materialen en kleuren.

Het voorliggende initiatief betreft de vervanging van bebouwing zonder waarde. Met de bebouwing die ervoor terugkomt wordt gebouwd met respect voor de omgeving. Dit komt terug in de stijl en het materiaalgebruik. Het gebouw heeft tot doel te kunnen genieten van het omringende landschap zonder daarbij het landschap negatief te beïnvloeden. Hierover zal in overleg worden getreden met de Welstandscommissie.

3 Omgevingsaspecten

In dit hoofdstuk wordt de voorliggende afwijking van het bestemmingsplan getoetst aan de relevante omgevingsaspecten. Per aspect wordt aangegeven of er belemmeringen zijn te verwachten voor de afwijking van het bestemmingsplan.

3.1 Verkeer en parkeren

In het kader van een nieuwe ontwikkeling moet gekeken worden wat de verkeersgeneratie is, wat de parkeerbehoefte is en hoe de ontsluiting geregeld wordt van de nieuwe functie om voldoende parkeerplaatsen te waarborgen en ongewenste verkeerssituaties tegen te gaan.

Verkeer

Het betreft hier een recreatiewoning die alleen in het weekend en in vakanties wordt gebruikt. De eigenaren komen met de auto naar Driehuizen, parkeren daar en gaan met de boot naar het eiland. Dit betekent twee verkeersbewegingen per auto per weekend en twee per boot per weekend. Etenswaaren en drinken worden meegenomen zodat het gehele weekend op het eiland kan worden vertoefd. Mocht er een keer visite komen, dan verdubbelt het aantal verkeersbewegingen. Duidelijk is dat deze hoeveelheid verkeersbewegingen verwaarloosbaar zijn. Zeker als deze worden afgezet tegen de verkeersbewegingen die er zijn vanwege de horecagelegenheid in Driehuizen. Vanuit deze horecagelegenheid is er ook botenverhuur, waardoor de vaarbewegingen ook verwaarloosbaar zijn als ze worden afgezet tegen de vaarbewegingen vanuit de horecagelegenheid. Bovendien zijn de verkeersbewegingen er in de bestaande situatie ook al sinds de jaren '80.

Parkeren

Zoals onder 'verkeer' is aangegeven is de hoeveelheid verkeer zeer beperkt. De basis voor de parkeertoets is gelegen in de door de gemeenteraad van Alkmaar vastgestelde Parkeernormennota 2017 – 2027. In deze nota zijn parkeernormen vastgesteld die gebruikt worden bij nieuwe ontwikkelingen op het gebied van woningbouw, kantoren, winkels en andere voorzieningen. De parkeernormen zorgen ervoor dat het parkeren bij nieuw- of verbouw (ook) in de verre toekomst op een goede wijze plaatsvindt. Goede parkeernormen dragen bij aan de leefbaarheid en bereikbaarheid van ontwikkeling. Omdat het hier om sloop-nieuwbouw gaat en de functie van het pand niet veranderd, wordt zowel de oude als de nieuwe parkeerbehoefte in beeld gebracht.

Zowel voor de huidige als de nieuwe parkeervraag zijn normaal gesproken de grootte van het pand en de ligging van het pand van belang. Het perceel valt volgens de parkeernormennota in de categorie Overstad en Overig. In dit geval valt de recreatiewoning, gelet op de omgeving en de aard van het gebruik, in de categorie 'Bungalowpark'. Deze categorie maakt geen onderscheid in de grootte van de bungalows, de parkeernorm is ongeacht de grootte 1,5 parkeerplaats per bungalow.

Omdat het hier om sloop-nieuwbouw gaat kan de oude parkeervraag wegvallen tegen de nieuwe parkeervraag, het zogenaamde salderen. In dit geval is de oude parkeervraag 1,5 parkeerplaatsen en de nieuwe parkeervraag ook 1,5 parkeerplaats. Dit betekent dat er geen parkeerplaatsen hoeven te worden gerealiseerd vanuit de ontwikkeling.

3.2 Geluid

De Wet geluidhinder (Wgh) bevat geluidnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidsniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaaï en industrielawaai. De Wgh geeft aan dat een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij het voorbereiden van de vaststelling van een bestemmingsplan, wijzigingsplan of het nemen van een omgevingsvergunning indien het plan een geluidgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron. Het akoestisch onderzoek moet uitwijzen of de wettelijke voorkeursgrenswaarde bij geluidgevoelige objecten wordt overschreden en zo ja, welke maatregelen nodig zijn om aan de voorkeursgrenswaarde te voldoen.

Een recreatiewoning is geen geluidgevoelige functie in het kader van de Wet geluidhinder. Onderzoek naar geluid in relatie tot de Wet geluidhinder is dan ook niet aan de orde.

3.3 Externe veiligheid

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege handelingen met gevaarlijke stoffen. De risico's dienen te worden beoordeeld op twee maatstaven, te weten het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. De externe veiligheidsregelgeving is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), de Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen en Besluit Buisleidingen en Externe Veiligheid. De regelgeving is gekoppeld aan de Wet ruimtelijke ordening.

In de directe omgeving van de projectlocatie zijn geen Bevi-inrichtingen aanwezig. Ook zijn er geen wegen, spoorwegen of is water aanwezig waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd. Buisleidingen zijn op voldoende afstand gesitueerd. Er zijn daarom geen belemmeringen in het kader van het deelaspect externe veiligheid.

3.4 Milieuzonering

Ten aanzien van de planontwikkeling dient rekening te worden gehouden met eventuele milieuhinder. Uitgangspunt hierbij is dat bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden beperkt en dat ter plaatse van een milieugevoelige functie, sprake is van een aanvaardbaar leef- en verblijfsklimaat. Voor de afstemming tussen milieugevoelige functies en bedrijven dient milieuzonering te worden toegepast. Hierbij wordt gebruik gemaakt van de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' uit 2009. Het doel van de VNG-publicatie is het bieden van een handreiking voor maatwerk in de gemeentelijke ruimtelijke ordeningspraktijk en de publicatie biedt mogelijkheden voor maatwerk en flexibiliteit bij het inpassen van bedrijvigheid in de fysieke omgeving en bij het inpassen van woningen en andere gevoelige functies nabij bedrijven.

Het Arismeer is gelegen op ruime afstand van omliggende functies. Het dichtstbij zijnde agrarische bedrijfsperceel is gelegen op 350 meter afstand. De conclusie is dat er geen belemmeringen zijn voor de uitvoerbaarheid op dit omgevingsaspect.

3.5 Luchtkwaliteit

In Titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen van de Wet milieubeheer, worden normen gesteld aan de luchtkwaliteit. Om te vermijden dat er nieuwe situaties ontstaan waarin de grenswaarden worden overschreden of bestaande overschrijdingen toenemen, moet bij het opstellen van ruimtelijke plannen getoetst worden aan de wettelijke grenswaarden. De gevolgen van een ruimtelijk besluit voor de luchtkwaliteit hangen direct samen met de eventuele verkeersaantrekkende werking van het plan ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan dan wel de bestaande toestand.

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

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

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

Duidelijk is dat het voorliggende geval geen grote ontwikkeling is en dat de invloed op de luchtkwaliteit ter plaatse NIBM is. De verkeersaantrekkende werking van de recreatiewoning is verwaarloosbaar. Geconcludeerd kan worden dat het project geen negatief effect heeft op de luchtkwaliteit.

3.6 Ecologie

Voor de bescherming van diersoorten is de Wet natuurbescherming van toepassing. Bij de beoordeling van de toelaatbaarheid van nieuwe bouwwerken en/of andere activiteiten moet rekening worden gehouden met de mogelijke aanwezigheid van te beschermen planten- en diersoorten op grond van de Wet natuurbescherming. Indien uit gegevens dan wel onderzoek blijkt dat er sprake is van (een) beschermde soort(en) en het bouwwerk en/of de activiteit beschadiging of vernieling van voortplantings- of rustplaatsen dan wel ontworteling of vernieling veroorzaakt, zal de betreffende bouwwerkzaamheid c.q. activiteit pas kunnen plaatsvinden na ontheffing c.q. vrijstelling op grond van de Wet natuurbescherming.

Om te beoordelen of er als gevolg van de ontwikkeling beschermde plant- of diersoorten kunnen worden verstoord is door ecologisch adviesbureau Els & Linde een ecologische quick scan uitgevoerd. Het rapport hiervan is bijgevoegd als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing (Quick scan ecologie Arismeer te Driehuizen, Els & Linde, 22 maart 2020). Uit het onderzoek blijkt dat er vanuit het aspect ecologie geen belemmeringen bestaan voor de uitvoerbaarheid van het project.

Soortenbescherming

Onderzocht is of er effecten op beschermde natuurwaarden kunnen ontstaan. Er moet rekening gehouden worden met de aanwezigheid van marters, Noordse woelmuizen, rietzangers en weidevogels in de directe omgeving van de planlocatie. Werkzaamheden dienen buiten de kwetsbare periodes van deze soorten uitgevoerd te worden. Voor de werkzaamheden is een ecologisch werkprotocol noodzakelijk. Er zal buiten de kwetsbare periodes van deze soorten plaatsvinden en er zal gewerkt worden volgens een werkprotocol. Een aanvullend soortgericht onderzoek is derhalve niet noodzakelijk. Voor de overige soorten, zoals de broedvogels, is de zorgplicht van toepassing.

Gebiedsbescherming

De planlocatie ligt in het beschermde Natura 2000-gebied Eilandspolder. Gebleken is dat er geen verhoogde depositie van de stikstofoxiden is op de Natura 2000-gebieden. Ter onderbouwing hiervan is een Aeriusberekening uitgevoerd en is een memo bijgevoegd bij deze ruimtelijke onderbouwing (memo stikstofdepositie, 5 januari 2021). Voor wat betreft de gebruiksfase zal er sowieso geen sprake zijn van stikstofuitstoot omdat het eiland per elektrische boot wordt bereikt en de nieuwe recreatiebebouwing volledig zelfvoorzienend is door de opwekking van elektriciteit met zonnepanelen. De palen die nodig zijn voor de fundatie van de bebouwing worden geschroefd met een elektrisch aangedreven machine. Een effect op het gebied (en diersoorten) is hierdoor niet aanwezig. Bij de Aeriusberekening is uitgegaan van vervoer per tractor in plaats van per elektrische boot. Uit deze worst case simulatie blijkt dat zelfs bij gebruikmaking van een dieseltractor de kritische depositiewaarde niet wordt overschreden. Duidelijk is daarom dat ook bij een elektrische boot dit niet het geval zal zijn.

Conclusie

Het initiatief is voldoende onderzocht op het voorkomen van beschermde flora en fauna. Er zijn geen aanwijzingen voor aanwezigheid van vleermuizen, gierzwaluwen en huismussen. Uit de uitgevoerde quickscan blijkt dat er geen negatieve gevolgen zijn voor de beschermde gebieden en soorten. Effecten van de op 1 januari 2015 aanwezige woningen zijn uit te sluiten (bron: beheerplan Eilandspolder) de activiteiten die dit met zich meebrengt kunnen worden voortgezet.

De nieuw te realiseren recreatiewoning en het gebruik dient ten opzichte van de huidige recreatiewoning zoveel mogelijk gelijk te blijven. Een belangrijke voorwaarde in de realisatie fase is dat er zorgvuldig gehandeld wordt. Omdat uitsluitend gebruik gemaakt wordt van handgereedschap en elektrische apparatuur kan hieraan voldaan worden.

Zorgvuldig handelen

- Het is noodzakelijk dat er voor de aan- en afvoer van materialen alleen gebruik gemaakt wordt van de bestaande aanlegsteigers aan de zuidzijde of westzijde van het eiland.
- Verstorende werkzaamheden dienen buiten de broedperiode uitgevoerd te worden.
- Verstorende werkzaamheden dienen buiten de winterperiode plaats te vinden.
- Naast het zorgvuldig handelen geldt te allen tijde de zorgplicht.

3.7 Archeologie en cultuurhistorie

Archeologie

Begin 1992 ondertekende Nederland het Verdrag van Valletta/Malta. Daarmee heeft de zorg voor het archeologische erfgoed een prominentere plaats gekregen in het proces van de ruimtelijke planvorming. Uitgangspunten van het verdrag zijn het vroegtijdig betrekken van archeologische belangen in de planvorming, het behoud van archeologische waarden in situ (ter plaatse) en de introductie van het zogenaamde 'veroorzakerprincipe'. Dit principe houdt in dat degene die de ingreep pleegt financieel verantwoordelijk is voor behoudsmaatregelen of een behoorlijk onderzoek van eventueel aanwezige archeologische waarden. Ondertussen is dit vertaald in de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) die op 1 september 2007 van kracht is geworden. Met name de Erfgoedwet is door de Wamz aangepast en gaat concreet in op de bescherming van archeologische waarden in bestemmingsplannen.

Zoals in paragraaf 1.4 reeds is beschreven is er in het bestemmingsplan een archeologische dubbelbestemming opgenomen die voorschrijft wanneer archeologisch onderzoek nodig is. In dit geval vindt sloop en nieuwbouw plaats. Archeologisch onderzoek is niet vereist. Er geldt een meldplicht voor toevalsvondsten.

Geconcludeerd wordt dat vanuit het aspect archeologie er geen belemmeringen zijn voor de uitvoerbaarheid van het project.

Cultuurhistorie

Zoals in paragraaf 2.2 reeds is beschreven is er geen strijd met de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie van de provincie Noord-Holland. De nieuwe bebouwing is ontworpen om op te gaan in het landschap en met respect om te gaan met het landschap. Dit komt tot uiting in het materiaalgebruik. Ook heeft de bebouwing tot doel om de bijzondere cultuurhistorische waarde van het landschap te kunnen beleven zonder er een negatieve invloed op uit te oefenen. Het extensieve gebruik van het eiland en de duurzaamheidsmaatregelen dragen hieraan bij. Vanuit cultuurhistorisch oogpunt bestaan daarom geen belemmeringen voor de uitvoerbaarheid van het initiatief.

3.8 Bodemkwaliteit

De bodemkwaliteit is van belang indien er sprake is van functieveranderingen of een ander gebruik. De bodem moet geschikt zijn voor de toekomstige functie. Om te beoordelen of de grond geschikt is voor de nieuwe bebouwing en voortzetting van de recreatiefunctie, is door GRS Milieu een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. De rapportage hiervan is bijgevoegd als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing.

Resultaten bodemonderzoek

Op basis van de onderzoeksresultaten dient de hypothese onverdacht formeel te worden verworpen. De bovengrond is licht verontreinigd met enkele zware metalen. De ondergrond is niet verontreinigd. Het grondwater is licht verontreinigd met barium. De verhoogde concentratie met barium is naar verwachting van natuurlijke herkomst. De oorzaak van de overige verhoogde gehalten is onduidelijk. Lichte verontreinigingen zijn in het kader van de Wet bodembescherming geen aanleiding tot het laten uitvoeren van een nader bodemonderzoek.

Met dit onderzoek zijn milieuhygiënisch gezien geen belemmeringen aangetroffen voor de voorgenomen nieuwbouw en dus ook niet voor de uitvoerbaarheid van voorliggende afwijking van het bestemmingsplan.

3.9 Waterhuishouding

In het Besluit ruimtelijke ordening is bepaald dat de betrokken waterbeheerders moeten worden geraadpleegd bij het opstellen van bestemmingsplannen (of het voeren van vergelijkbare procedures). In het kader van het wettelijk vooroverleg (artikel 3.1.1 Bro) dat verplicht is bij ruimtelijke procedures, wordt vooroverleg gepleegd met de waterbeheerder, het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier.

Beleid Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier

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 (voorheen waterbeheersplan) 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.

Watertoets

De watertoets is een instrument om ruimtelijke plannen, zoals bestemmingsplannen en omgevingsvergunningen, te toetsen op de mate waarin rekening wordt gehouden met waterhuishoudkundige aspecten. Het gaat daarbij onder meer om aspecten als waterkwaliteit (ruimte voor water) en waterkwantiteit en veiligheid (overstroming).

Waterkering

De projectlocatie is niet gelegen binnen een waterkering.

Waterkwaliteit

Uitgangspunt voor het plan is dat hemelwater en afvalwater apart dient te worden ingezameld. Voorwaarde is dan wel dat het hemelwater als schoon kan worden beschouwd. Geadviseerd wordt om met het oog op de waterkwaliteit altijd het gebruik van uitloogbare materialen zoals koper, lood en zink maximaal te voorkomen en dat er geen bestrijdingsmiddelen worden gebruikt op de verharding. Zo wordt voorkomen dat er ongewenste stoffen in het oppervlaktewater terechtkomen, waardoor een negatief effect ontstaat op de waterkwaliteit.

Het afstromend hemelwater van schone oppervlakken (daken en erfverharding) kan in de tuin en middels oppervlakkige afstroming naar het oppervlaktewater worden afgevoerd. Het gebruik van uitloogbare materialen wordt bij de uitvoering van het bouwwerk voorkomen.

Waterberging

Op grond van de Keur van het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier, moet bij een toename van meer dan 800 m² bebouwd of overig verhard oppervlak binnen stedelijk gebied, minstens 10% van het extra bebouwde of verharde oppervlak worden gecompenseerd door middel van nieuw oppervlaktewater. Dit water moet worden gerealiseerd binnen hetzelfde peilvak en dient blijvend in open verbinding te staan met de rest van het watersysteem.

Het voorliggende project voorziet niet in een toename van de hoeveelheid bebouwing, deze blijft hetzelfde. Er is verder geen sprake van verharding op het eiland. Watercompensatie is daarom niet aan de orde.

Conclusie

Uit de beschreven watertoets blijkt dat er voor de uitvoerbaarheid van het project geen belemmeringen zijn op het aspect waterhuishouding.

3.10 Duurzaamheid

De voorliggende recreatiebebouwing heeft geen gas-, water- of elektriciteitsaansluiting. De benodigde energie wordt verkregen met behulp van zonnepanelen die op het dak van de bebouwing worden geplaatst. Geconcludeerd wordt dat het een zeer duurzame ontwikkeling is.

3.11 Besluit milieueffectrapportage

In het Besluit milieueffectrapportage wordt onderscheid gemaakt in MER-beoordelingsplichtige activiteiten en MER-plichtige activiteiten. Voor stedelijke ontwikkelingsprojecten waar op grond van het Besluit niet direct een MER-beoordelingsplicht of MER-plicht geldt, moet een toets worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd.

Vooropgesteld wordt dat het begrip 'stedelijk ontwikkelingsproject' ruimte voor interpretatie laat. Mede daardoor kan ook discussie ontstaan over de vraag wanneer sprake is van een wijziging van een dergelijk project. Niet iedere mogelijk gemaakte wijziging van een stedelijke ontwikkeling, hoe ondergeschikt ook, kan aangemerkt worden als een wijziging van een stedelijk ontwikkelingsproject. Dat hangt af van de concrete omstandigheden van het geval. Daarbij spelen onder meer aspecten als aard en omvang van de voorziene wijziging van de stedelijke ontwikkeling een rol.

De voorliggende ontwikkeling betreft de vervanging van recreatiebebouwing. Ten opzichte van de bestaande situatie vindt er geen verandering plaats in het ruimtebeslag op het perceel en voorts toont deze ruimtelijke onderbouwing aan dat er relatief gezien weinig ruimtelijke effecten aan de orde zijn. Het voornemen is vanwege de geringe schaal en de beperkte ruimtelijke omvang niet aan te merken als een 'stedelijk ontwikkelingsproject' zoals bedoeld in het Besluit milieueffectrapportage.

Er is dan ook geen aanleiding een (vormvrije) MER-beoordeling uit te voeren.

4 Uitvoerbaarheid

4.1 Financiële uitvoerbaarheid

De financiële risico's die samenhangen met de ontwikkeling van dit plan zijn voor rekening van de aanvrager. De gemeente Alkmaar en de aanvrager sluiten een planschadeovereenkomst. Met deze overeenkomst worden afspraken gemaakt met betrekking tot de tegemoetkoming in schade. Mocht voorliggend plan aanleiding geven tot planschade als bedoeld in artikel 6.1 Wro dan is dit voor rekening van de aanvrager.

De kosten voor de behandeling van de omgevingsvergunning zijn verzekerd via de legesverordening van de gemeente Alkmaar.

4.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In het kader van de procedure voor de omgevingsvergunning wordt het plan 6 weken ter inzage gelegd. Gedurende die periode kan eenieder zienswijzen indienen omtrent de aanvraag.

Voorafgaand aan en tijdens de procedure van de voorliggende omgevingsvergunning is er veelvuldig contact geweest met de meest nabije burens op Kleine Dijk 2 en Kleine Dijk 3. Deze burens zijn nauw betrokken bij de plannen en er wordt voor gezorgd dat zij goed op de hoogte blijven van de ontwikkelingen. De burens zijn enthousiast over de ontwikkeling en het ontwerp en ondersteunen de initiatiefnemers af en toe ook in praktische zin.