

Oostmijzerdijk 11 Schermerhorn

Wijzigingsplan

gemeente	Alkmaar
IMRO-code	NL.IMRO.0361.WP00128-0305
versie	Vastgesteld
datum	16 januari 2024

Inhoudsopgave

1	TOELICHTING	4
1	Inleiding	5
1.1	Aanleiding en doel	5
1.2	Ligging plangebied	5
1.3	Geldend bestemmingsplan	6
1.4	Leeswijzer	7
2	Planbeschrijving	8
2.1	Inleiding	8
2.2	Landschap en ruimtelijke opbouw	8
2.3	Ruimtelijke en functionele structuur plangebied	8
2.4	Toekomstige situatie	10
2.4.1	Uitgangspunten herontwikkeling	10
2.4.2	Planbeschrijving	10
2.5	Voorwaarden wijzigingsbevoegdheid	11
3	Beleid	13
3.1	Inleiding	13
3.2	Rijksbeleid	13
3.2.1	Nationale Omgevingsvisie (NOVI)	13
3.2.2	Besluit ruimtelijke ordening (Bro)	13
3.2.3	Visie Erfgoed en Ruimte	14
3.2.4	Nationaal waterbeleid	14
3.3	Provinciaal en regionaal beleid	15
3.3.1	Omgevingsvisie Noord-Holland 2050 en Omgevingsverordening NH2020	15
3.3.2	Woonagenda 2020-2050	18
3.3.3	Woonakkoord regio Alkmaar	18
3.4	Gemeentelijk beleid	19
3.4.1	Omgevingsvisie Alkmaar 2040	19
3.4.2	Beeldkwaliteitsplan Schermer 2005	19
3.4.3	Welstandsnota Alkmaar 2016	20
3.4.1	Duurzaam Alkmaar 2020-2024	20
3.4.2	Parkeernormennota Alkmaar 2020 – 2027	20
3.5	Conclusie beleidskader	20
4	Milieu- en omgevingsaspecten	21
4.1	Algemeen	21
4.2	Water	21
4.3	Bodem	22
4.4	Archeologie	22
4.5	Cultuurhistorie	23
4.6	Natuur	23
4.7	Verkeer en parkeren	24
4.8	Geluid wegverkeer	24
4.9	Luchtkwaliteit	25
4.10	Externe veiligheid	26
4.11	Bedrijven en milieuzonering	26
4.12	Duurzaamheid	27

4.13	Vormvrije m.e.r.-beoordeling.....	28
4.14	Conclusie milieu- en omgevingsfactoren	29
5	Juridische planbeschrijving	30
5.1	Algemeen	30
5.2	Verbeelding	30
5.3	Planregels	30
6	Financiële uitvoerbaarheid.....	32
7	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	33
7.1	Participatie en vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro	33
7.2	Procedure wijzigingsplan	34

TOELICHTING

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

De aanleiding voor het opstellen van voorliggende wijzigingsplan is het voornemen om op de locatie tussen Oostmijzerdijk 10 en 12 in Schermerhorn een (stolp)woning op te richten. Deze ontwikkeling is niet passend binnen het ter plaatse geldende bestemmingsplan. Er geldt een agrarische bestemming met bouwvlak. Binnen de agrarische bestemming die ter plaatse geldt is echter een wijzigingsbevoegdheid opgenomen op basis waarvan de agrarische bestemming kan worden gewijzigd naar een woonbestemming waarmee kan worden toegestaan dat een nieuwe (particuliere) woning kan worden gerealiseerd.

Door toepassing van de wijzigingsbevoegdheid, kan de voorgenomen ontwikkeling planologisch worden mogelijk gemaakt. In de wijzigingsbevoegdheid is een aantal voorwaarden opgenomen. Aan deze voorwaarden moet zijn voldaan voordat de wijzigingsbevoegdheid kan worden toegepast. Daarnaast moet worden aangetoond dat het plan passend is binnen het geldend beleid, geen strijd is met wet- en regelgeving op het gebied van milieu- en omgevingsfactoren en dat het plan financieel uitvoerbaar is. Het onderhavige wijzigingsplan geeft hier invulling aan.

Het onderhavige wijzigingsplan bestaat uit een verbeelding, bijbehorende regels en de toelichting. Het wijzigingsplan gaat deel uit maken van het bestemmingsplan 'Kleine kernen' (het moederplan).

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied ligt aan de Oostmijzerdijk, tussen de nummers 10 en 12, nabij de kern van Schermerhorn. Het betreft het kadastraal perceel C1460. De locatie is ruim een hectare groot. Op afbeelding 1.1 is de locatie op de luchtfoto weergegeven.

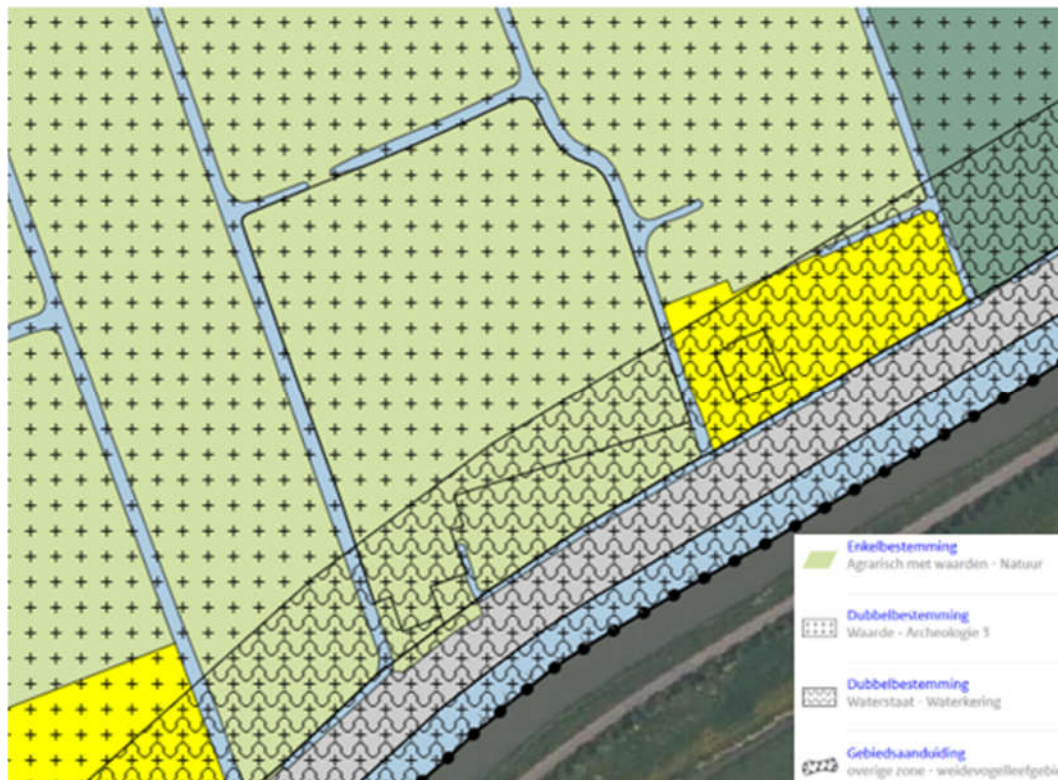


Afbeelding 1.1: luchtfoto met ligging plangebied (rood omlijnd)

1.3 Geldend bestemmingsplan

Voor het plangebied geldt het bestemmingsplan Landelijk Gebied 2014. Dit bestemmingsplan is op 30 september 2014 vastgesteld door de gemeenteraad van de voormalige gemeente Schermer. Op 25 april 2019 is een partiële herziening van dit bestemmingsplan vastgesteld. De gronden van het plangebied hebben de bestemming 'Agrarisch met waarden - Natuur'. Voor een groot deel van het perceel geldt een bouwvlak. Op grond van het bestemmingsplan zou het gehele bouwvlak (circa 9.000 m²) met bedrijfsgebouwen en een bedrijfswoning bebouwd kunnen worden.

Naast de agrarische bestemming geldt voor de gronden van het gehele plangebied de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3' ter bescherming van mogelijk aanwezige archeologische waarden. Daarnaast geldt voor het zuidelijk deel van het plangebied de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering' ter bescherming van het waterstaatsbelang van de waterkering (de Oostmijzerdijk).



Abbeelding 1.2: Uitsnede bestemmingsplan 'Landelijk Gebied 2014' (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

Zoals in paragraaf 1.1 is aangegeven is in de bestemming 'Agrarisch' een wijzigingsbevoegdheid opgenomen op basis waarvan de bestemming kan worden gewijzigd naar 'Wonen'.

Hierbij gelden op grond van artikel 5.7.1 de volgende voorwaarden:

- aangetoond moet worden dat de agrarische bedrijfsvoering op de locatie niet meer levensvatbaar is;
- het gehele agrarisch bedrijf ter plaatse moet definitief zijn beëindigd of worden beëindigd;
- nieuwe niet-agrarische functies mogen geen afbreuk doen aan de bestaande stedenbouwkundige, cultuurhistorische of groenblauwe kwaliteiten of karakteristieken van het gebied;
- nieuwe niet-agrarische functies alleen mogen worden gerealiseerd binnen het bouwvlak waarbij het bouwvlak dient te worden verkleind ten opzichte van het agrarische bouwvlak en nieuwe bebouwing niet is toegestaan;
- nieuwe niet-agrarische functies mogen geen beperking betekenen van bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van omringende agrarische bedrijven en woonfuncties;

- f. nieuwe niet-agrarische functies moeten op voldoende afstand zijn gelegen van gevoelige functies zoals woningen, om hinder te voorkomen;
- g. er mag geen onevenredig grote verkeersbelasting op de wegen ontstaan;
- h. parkeren mag alleen op de bij de betreffende bebouwing behorende gronden plaatsvinden;
- i. functiewijziging is niet toegestaan voor gronden met de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten'.

Voor de wijziging in de bestemming Wonen en Tuin gelden in aanvulling op lid 5.7.1 de volgende voorwaarden:

- a. de er dient een stedenbouwkundig verantwoorde verdeling tussen de gronden met de bestemming Wonen, Tuin en Agrarisch met waarden - Natuur zonder bouwvlak te ontstaan;
- b. de woonfunctie is uitsluitend gesitueerd in de voormalige bedrijfswoning;
- c. de woonfunctie mag de bedrijfsvoering en de ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende agrarische bedrijven en de woonfunctie van omliggende woningen niet beperken;
- d. de eventuele extra parkeerplaatsen worden op het eigen bouwperceel gerealiseerd;
- e. stolpen mogen gesplitst worden in meerdere woningen indien geen afbreuk wordt gedaan aan het oorspronkelijke karakter van de stulp en per gesplitste woning is een grondoppervlak van minimaal 100 m² vereist;
- f. indien alle bedrijfsbebouwing wordt gesloopt en dit minimaal 1000 m² bedraagt, is één extra woning toegestaan;
- g. het gebruik van op het tijdstip van wijziging aanwezige voormalige agrarische bedrijfsgebouwen ten behoeve van hobbymatig gebruik en/of opslag is toegestaan;
- h. Artikel 18 is van overeenkomstige toepassing.

In paragraaf 2.3 is gemotiveerd op welke wijze aan deze voorwaarden wordt voldaan.

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 van dit wijzigingsplan wordt een beschrijving van de huidige en toekomstige situatie van het plangebied gegeven. Vervolgens wordt in hoofdstuk 3 ingegaan op het vigerende beleid, waarbij het beleid op verschillende bestuursniveaus aan bod komt. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de verschillende milieu- en omgevingsaspecten, waarna in hoofdstuk 5 de juridische aspecten worden toegelicht. Vervolgens wordt in hoofdstuk 6 ingegaan op de uitvoerbaarheid en ten slotte worden in hoofdstuk 7 de maatschappelijke uitvoerbaarheid en de procedure uitgewerkt.

2 Planbeschrijving

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 polder Mijzen en de ruimtelijke en functionele structuur van het plangebied.

2.2 Landschap en ruimtelijke opbouw

Het plangebied aan de Oostmijzerdijk te Schermerhorn is gelegen in de Polder Mijzen. De polder ligt tussen de Beemster en de Schermer en grenst met de zuidelijke punt aan het dorp Schermerhorn. De Polder Mijzen is omstreeks het jaar 1000 ontstaan. De polder behoort tot het Noordhollands laagveengebied. De polder Mijzen was omringd door water van de meren de Beemster en de Schermer. De Schermer en de Beemster waren door een binnenwater, het Zwet met elkaar verbonden. De voormalige meren de Beemster en de Schermer waren opengewaaide veenrivieren en waaiden steeds verder uit door getijdenwerking, stormvloed en de slappe veenoevers. De veengebieden werden steeds kleiner en de meren groter.

Vanaf de hogere geestgronden ging men in de middeleeuwen de hoge veengrond in de noordelijke punt van het Schermereiland ontginnen. Door de ontwatering klonk het veen in en nam het overstromingsgevaar verder toe. In de 13e eeuw werd de polder Mijzen omdijkt, waardoor de waterhuishouding beter beheerst kon worden. Vele nieuwe dijken en ophogingen volgden. Een van de oudste dorpen van het Schermereiland en omgeving was (West) Mijzen.

De Beemster is in 1612 drooggelegd en de Schermer in 1635. De voormalige eilanden liggen nu wat hoger in het landschap dan de droogmakerijen. Toch ligt de polder Mijzen tegenwoordig nog zo'n twee meter beneden NAP.

De polder Mijzen kenmerkt zich door de fijnmazige zeer onregelmatige veenpolderverkaveling en staat in contrast met de naastgelegen grote droogmakerijen de Schermer en Beemster. De verkaveling van de polder Mijzen is nog vrijwel in tact. Polder Mijzen ligt ingesloten tussen de ringdijken van de droogmakerijen de Schermer en de Beemster. De polder Mijzen is een zeer open landschap met brede sloten en erven langs de buitenranden/ dijken van de polder.

De bebouwing in de polder is grotendeels geconcentreerd in het noordelijk lint langs de Mijzerdijk. In het buitengebied zijn boerenerven te vinden met stolpen, schuren en enkele kapbergen. Stolpboerderijen zijn typische bouwvormen in het gebied. Aan de Oostmijzerdijk staan meerdere stolpen, welke met hun dakvorm kenmerkend en karakteristiek zijn.

2.3 Ruimtelijke en functionele structuur plangebied

Het plangebied ligt aan de Oostmijzerdijk, tussen de nummers 10 en 12, nabij de kern van Schermerhorn. Het betreft het kadastraal perceel C1460. De locatie is ruim een hectare groot. De locatie is jarenlang bebouwd geweest met agrarische bedrijfsgebouwen en een stolpboerderij. Omdat deze in vervallen staat zijn geraakt, zijn de gebouwen circa 5 jaar terug gesloopt. Op afbeelding 2.1 is de voormalige situatie op een luchtfoto weergegeven.



Afbeelding 2.1: Voormalige situatie

Door de agrarische beoordelingscommissie is geconcludeerd dat een zelfstandig agrarisch bedrijf op de braakliggende locatie niet levensvatbaar is. Met de bedrijfsbeëindiging en sloop van de bebouwing is bekeken op welke wijze tot een nieuwe invulling van het perceel kan worden overgegaan met als uitgangspunt een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.



Afbeelding 3.1: Huidige situatie

2.4 Toekomstige situatie

2.4.1 Uitgangspunten herontwikkeling

De eigenaar heeft het voornemen om de agrarische bestemming van een deel van het perceel te wijzigen naar een woonbestemming en een stolpwooning op te richten. Het agrarisch bouwvlak wordt wegbestemd.

Herontwikkeling van het perceel kan leiden tot een ruimtelijke kwaliteitsverbetering als wordt aangesloten bij de historische karakteristiek. In het beeldkwaliteitsplan Schermer d.d. 20 oktober 2005 is wat betreft strategie aangegeven dat aan de noordzijde van het Zwet, aan de Oostmijzerdijk ruimte bestaat om bestaande boerenerven te transformeren naar woonerven. Hier kunnen verzamelerven worden ontwikkeld.

Het landelijk gebied heeft een grote aantrekkingskracht als woongebied: een mooi landschap met rust en ruimte. Nieuwe bebouwing en beplanting dient daarom zorgvuldig ingepast te worden. Er dient een goede keuze gemaakt te worden in de aard en positionering van de nieuwe bebouwing. Er mag geen afbreuk worden gedaan aan de bestaande stedenbouwkundige, cultuurhistorische, landschappelijke en groen-blauwe karakteristieken van het gebied. Door nieuwe ontwikkelingen goed aan te laten sluiten bij de kenmerkende kwaliteiten van het landschap wordt nieuwe kwaliteit bereikt en wordt de identiteit van de plek behouden of versterkt.

In de visie Mijzenpolder (Mooi Noord-Holland, maart 2017) zijn uitgangspunten ten aanzien van erftransformaties omschreven. De visie is vastgesteld door de gemeente Koggenland, niet door de gemeente Alkmaar. Desondanks is deze visie als leidraad genomen bij het opstellen van het schetsontwerp. Belangrijk hierbij is onder andere het respecteren van de historisch gegroeide landschapsstructuur, het creëren van samenhang op het erf en toepassing van beplanting afstemmen op de inpassing in het landschap.

2.4.2 Planbeschrijving

De herontwikkeling dient aan te sluiten bij de karakteristiek en de sfeer van de Oostmijzerdijk. De nieuwe ontwikkeling zal zich voegen naar het karakter van de plek: kleinschalig, groen en streekeigen. Door nieuwe ontwikkelingen goed aan te laten sluiten bij de kenmerkende kwaliteiten van het landschap wordt nieuwe kwaliteit bereikt en wordt de identiteit van de plek behouden of versterkt.

Bij de indeling van het plangebied is sprake van een referentie naar een traditioneel boeren erf. Een nieuwe stolpwooning wordt bepalend voor het aanzicht. Doordat de stolp teruggerooid ligt op de kavel, ontstaat een voorerf. Dit voorerf wordt sober ingericht met een grasvlak en een of enkele grote bomen. Om een fraai doorzicht te behouden vanaf de dijk, wordt er gekozen om de randen van de kavel vrij te houden van bebouwing en de randen niet dicht te zetten met een dichte singel. In plaats daarvan komt er een rij met knotbomen. Naast de stolp zorgt de inpassing van een kleine hoogstam fruitboomgaard voor het versterken van de sierlijke voorzijde als onderdeel van een nieuw woonerf.

Het erf wordt ontsloten via het bestaande kavelpad. Vanaf dit pad is de kavel bereikbaar. Op deze manier is er geen nieuwe inrit noodzakelijk vanaf de dijk. De Oostmijzerdijk ligt circa 2 meter hoger dan het erf met de bebouwing.

Een deel van het perceel zal, in aansluiting op het omliggende gebied, een extensieve agrarische functie krijgen (hobbymatig houden van schapen, eventueel in combinatie met een kleine boomgaard). Waterlopen en het verkavelingspatroon blijven intact. Door het wegbestemmen van het agrarische bouwvlak van circa 9.000 m², blijft de openheid richting de toekomst geborgd. Met de bouw van de stolp blijft de openheid grotendeels bestaan.

De beeldkwaliteit van het erf wordt bepaald door de samenhang tussen de bebouwing, de erfinrichting en de omgeving. Deze dienen met elkaar in overeenstemming te zijn. Bij de indeling van het plangebied is sprake van een referentie naar de traditionele opbouw van het boeren erf. Een stolpboerderij vooraan op het perceel, en een schuur (bijgebouw) achterop het perceel.



Afbeelding 2.3: Schetsontwerp herinrichtingsplan (bron: Ervenconsulenten.nl)

Er is een beeldkwaliteitsplan opgesteld waarin de gewenste beeldkwaliteit verder uitgewerkt¹. De nieuwe stolp kan zowel traditioneel als op een eigentijdse wijze (onder architectuur) vormgegeven worden. Deze type bebouwing past binnen het, van oorsprong agrarische erf en sluit aan bij het agrarische en landelijke karakter van het lint. Daarnaast moet uitgegaan worden van de oorspronkelijke maatvoering van de stolp. De voorgevel is representatief en georiënteerd op de dijk.

2.5 Voorwaarden wijzigingsbevoegdheid

In paragraaf 1.3 zijn de voorwaarden opgenomen die in het bestemmingsplan 'Landelijk Gebied 2014' zijn gekoppeld aan de mogelijke toepassing van de wijzigingsbevoegdheid. In onderstaande tabel is aangegeven op welke wijze aan deze voorwaarden wordt voldaan.

Voorwaarde bestemmingswijziging naar Wonen	Toelichting
Aangetoond moet worden dat de agrarische bedrijfsvoering op de locatie niet meer levensvatbaar is.	Door de agrarische beoordelingscommissie is geconcludeerd dat een zelfstandig agrarisch bedrijf op de braakliggende locatie niet levensvatbaar is
Het gehele agrarisch bedrijf ter plaatse moet definitief zijn beëindigd of worden beëindigd.	Het agrarisch bedrijf is een aantal jaar terug reeds beëindigd. De voormalige agrarische bedrijfsgebouwen en bedrijfswoning zijn gesloopt.
Nieuwe niet-agrarische functies mogen geen afbreuk doen aan de bestaande stedenbouwkundige, cultuurhistorische of groenblauwe kwaliteiten of karakteristieken van het gebied.	In hoofdstuk 2 en het beeldkwaliteitsplan is gemotiveerd dat in het ontwerp rekening is gehouden met de bestaande kwaliteiten van het gebied.

¹ Beeldkwaliteitsplan Oostmijzerdijk 11 Schermerhorn. Ervenconsulenten.nl, 11 oktober 2023

Nieuwe niet-agrarische functies alleen mogen worden gerealiseerd binnen het bouwvlak waarbij het bouwvlak dient te worden verkleind ten opzichte van het agrarische bouwvlak en nieuwe bebouwing niet is toegestaan.	Het agrarisch bouwvlak wordt met dit wijzigingsplan opgeheven. Binnen de woonbestemming is een bouwvlak voor de nieuwe woning opgenomen.
Nieuwe niet-agrarische functies mogen geen beperking betekenen van bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van omringende agrarische bedrijven en woonfuncties.	In paragraaf 4.11 is gemotiveerd dat bedrijven in de omgeving niet beperkt worden door de voorgenomen ontwikkeling.
Nieuwe niet-agrarische functies moeten op voldoende afstand zijn gelegen van gevoelige functies zoals woningen, om hinder te voorkomen.	De meest dichtstbijzijnde woning bevindt zich op meer dan 80 meter afstand van de te realiseren woning.
Er mag geen onevenredig grote verkeersbelasting op de wegen ontstaan.	In paragraaf 4.7 is gemotiveerd dat er verkeerskundig geen aandachtspunten zijn.
Parkeren mag alleen op de bij de betreffende bebouwing behorende gronden plaatsvinden.	Parkeren zal plaatsvinden binnen de woonbestemming.
Functiewijziging is niet toegestaan voor gronden met de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten'.	Niet van toepassing.
Er dient een stedenbouwkundig verantwoordte verdeling tussen de gronden met de bestemming Wonen, Tuin en Agrarisch met waarden - Natuur zonder bouwvlak te ontstaan.	Hier is invulling aan gegeven. In hoofdstuk 2 en in het beeldkwaliteitsplan is dit gemotiveerd.
De woonfunctie is uitsluitend gesitueerd in de voormalige bedrijfswoning.	De voormalige agrarische bedrijfswoning is al gesloopt omdat deze in een vervallen staat verkeerde. De nieuwe woning wordt op ongeveer dezelfde plek teruggebouwd.
De woonfunctie mag de bedrijfsvoering en de ontwikkelingsmogelijkheden van omringende agrarische bedrijven en de woonfunctie van omringende woningen niet beperken.	In paragraaf 4.11 is gemotiveerd dat bedrijven in de omgeving niet beperkt worden door de voorgenomen ontwikkeling. De meest dichtstbijzijnde woning bevindt zich op meer dan 80 meter afstand van de te realiseren woning.
De eventuele extra parkeerplaatsen worden op het eigen bouwperceel gerealiseerd.	Parkeren zal plaatsvinden binnen de woonbestemming.
Stolpen mogen gesplitst worden in meerdere woningen indien geen afbreuk wordt gedaan aan het oorspronkelijke karakter van de stulp en per gesplitste woning is een grondoppervlak van minimaal 100 m2 vereist.	De regels van de geldende woonbestemming uit het bestemmingsplan zijn in dit wijzigingsplan van toepassing verklaard.
Indien alle bedrijfsbebouwing wordt gesloopt en dit minimaal 1000 m2 bedraagt, is één extra woning toegestaan.	Niet van toepassing.
Het gebruik van op het tijdstip van wijziging aanwezige voormalige agrarische bedrijfsgebouwen ten behoeve van hobbymatig gebruik en/of opslag is toegestaan.	Niet van toepassing.
Artikel 18 is van overeenkomstige toepassing.	De regels van de geldende woonbestemming uit het bestemmingsplan zijn in dit wijzigingsplan van toepassing verklaard.

3 Beleid

3.1 Inleiding

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

3.2 Rijksbeleid

3.2.1 *Nationale Omgevingsvisie (NOVI)*

Vanaf 2024 treedt de nieuwe Omgevingswet in werking. De Omgevingswet bundelt alle huidige wetten over de leefomgeving. Daarbij hoort ook één rijksvisie op de leefomgeving: de Nationale Omgevingsvisie (NOVI). In de NOVI zijn de maatschappelijke opgaven samengevat in 4 prioriteiten:

- ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie
- duurzaam economisch groeipotentieel
- sterke en gezonde steden en regio's
- toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Met betrekking tot 'sterke en gezonde steden en regio's' is in de NOVI aangegeven dat vooral in steden en stedelijke regio's nieuwe locaties nodig zijn voor wonen en werken. Het liefst binnen de bestaande stadsgrenzen, zodat de open ruimten tussen stedelijke regio's behouden blijven. Tegelijk streeft men naar een verbetering naar de leefbaarheid en klimaatbestendigheid in steden en dorpen. Schonere lucht, voldoende groen en water en genoeg publieke voorzieningen waar mensen kunnen bewegen (wandelen, fietsen, sporten, spelen), ontspannen en samenkomen. .

Betekenis voor het project

Voorliggend bestemmingsplan sluit aan op het thema 'toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied' uit de NOVI. Met het plan wordt een voormalig agrarisch bouwperceel op een locatie in het landelijk gebied gewijzigd naar Wonen. Een nieuw agrarisch bedrijf is hier niet levensvatbaar. De nieuwe woning zal voldoen aan de huidige duurzaamheids-eisen.

3.2.2 *Besluit ruimtelijke ordening (Bro)*

In artikel 3.1.6, lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is voorgeschreven dat indien bij een bestemmingsplan 'een nieuwe stedelijke ontwikkeling' mogelijk wordt gemaakt, in de toelichting van het bestemmingsplan een verantwoording daarvan moet plaatsvinden. Deze voorwaarde geldt ook bij een wijzigingsplan.

Artikel 3.1.6, lid 2 Bro luidt:

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

Betekenis voor het project

De ladder hoeft enkel doorlopen te worden als sprake is van een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'. Met onderhavig wijzigingsplan wordt één nieuwe woning op de locatie mogelijk gemaakt

en wordt een agrarisch bouwvlak wegbestemd. Uit jurisprudentie volgt dat bij woningbouw pas sprake is van een stedelijke ontwikkeling bij de bouw van meer dan 11 woningen².

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

3.2.3 Visie Erfgoed en Ruimte

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

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

Betekenis voor het project

In paragraaf 4.4 en 4.5 wordt nader ingegaan op de archeologische en cultuurhistorische waarden in het plangebied

3.2.4 Nationaal waterbeleid

Europese Kaderrichtlijn Water

Sinds december 2000 is de Europese Kaderrichtlijn Water van kracht. De belangrijkste doelstelling is het geven van een kader voor het beheer van oppervlaktewater en grondwater op basis van stroomgebieden en stroomgebiedsdistricten. De richtlijn wil het duurzaam gebruik van water bevorderen en de gevolgen van overstroming en droogte beperken. Daarnaast wil de richtlijn de aan water gebonden natuur beschermen en verbeteren met als uitgangspunt een goede ecologische toestand van het water.

De Commissie Waterbeheer 21^e eeuw heeft onderzocht welke maatregelen genomen kunnen worden om Nederland ook in de toekomst veilig en leefbaar te houden. De adviezen van de commissie staan in het rapport 'Waterbeleid voor de 21^e eeuw'. De belangrijkste aanbevelingen waren: anticiperen in plaats van reageren, meer ruimte naast techniek en 'vasthouden-bergen-afvoeren'.

Naar aanleiding van de aanbevelingen van de Commissie Waterbeheer 21^e eeuw, heeft het kabinet zijn standpunt bepaald in de nota 'Anders omgaan met water' (2000). Deze Nota benadrukt dat het antwoord op de problemen niet alleen ligt in technische oplossingen, maar vooral ook in het ruimte geven aan water (flexibel peilbeheer en ruimtelijke maatregelen in de vorm van calamiteitenberging, piekberging en voorraadbeheer, etc.). Daarnaast moet meer gebruik worden gemaakt van de mogelijkheid om water vast te houden. Als meer water vasthouden niet zomaar gaat, moeten er voorzieningen worden aangelegd om tijdelijk water te bergen. Pas als deze twee mogelijkheden, vasthouden en bergen, zijn gebruikt mag het overtollige water worden afgevoerd.

² Uitspraak van de ABRS d.d. 18-12-2013 met kenmerk ECLI:NL:RVS:2015:2921

Nota “Anders omgaan met water, Waterbeleid in de 21^e eeuw”

Met de nota Anders omgaan met water, Waterbeleid in de 21^e eeuw wil het Rijk een ander waterbeleid realiseren. Er moet geanticipeerd worden op een stijgende zeespiegel, een stijgende rivierafvoer, bodemdaling en een toename van de neerslag. Nieuwe ruimtelijke besluiten mogen de problematiek van veiligheid en wateroverlast niet ongemerkt vergroten. Bij nieuwe ruimtelijke besluiten moeten de gevolgen voor veiligheid en wateroverlast expliciet in beeld worden gebracht.

De nota geeft twee drietrapsstrategieën als uitgangspunten. Voor waterkwantiteit bestaat die uit vasthouden, bergen en afvoeren. Voor waterkwaliteit is het schoonhouden, scheiden en zuiveren. Deze strategieën vertalen zich voor het stedelijk gebied in aandachtspunten als: meer ruimte voor water, relatie tussen het stedelijk water en het water in het omliggende gebied, vergroting van het waterbergend vermogen met name in de stadsranden, verbetering van de waterkwaliteit, vergroting van de belevingswaarde van water, en kansen voor natuur en recreatie in en rondom stedelijk water.

Nationaal Water Programma 2022-2027

In het Nationaal Water Programma 2022-2027 (NWP) beschrijft de Rijksoverheid de hoofdlijnen van het nationale waterbeleid en de uitvoering ervan in de rijkswateren en -vaarwegen. Dit staat in één programma waarmee de Rijksoverheid anticipeert op de inwerkingtreding van de Omgevingswet.

Het NWP beschrijft de nationale beleids- en beheerdoelen op het gebied van klimaatadaptatie, waterveiligheid, zoetwater & waterverdeling, waterkwaliteit & natuur, scheepvaart, en de functies van de rijkswateren. Het NWP geeft een overzicht van de ontwikkelingen binnen het waterdomein en legt nieuw ontwikkeld beleid vast voor de periode 2022 – 2027. Uitgangspunt is schoon, veilig en voldoende water dat klimaatadaptief en toekomstbestendig is.

Betekenis voor het project

Onderdeel van het wijzigingsplan is de watertoets. In de watertoets is aangegeven wat de gevolgen van het plan zijn voor de waterhuishouding en op welke wijze water (regen-, afval- en oppervlaktewater) wordt ingepast in het plan. De watertoets is afgestemd met de betreffende waterbeheerder. In paragraaf 4.2 wordt hier nader op ingegaan.

3.3 Provinciaal en regionaal beleid

3.3.1 Omgevingsvisie Noord-Holland 2050 en Omgevingsverordening NH2020

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

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

Betekenis voor het project

Hieronder zijn de artikelen toegelicht die voor de onderhavige ontwikkeling relevant zijn.

Artikel 6.10 Kleinschalige woningbouwontwikkelingen

Het plangebied maakt onderdeel uit van het werkingsgebied 'Noord-Holland Noord – Landelijk gebied'. In artikel 6.10 van de Omgevingsverordening is bepaald dat een ruimtelijk plan in dit werkingsgebied kan voorzien in een functiewijziging van een agrarisch bouwperceel naar wonen indien wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- ter plaatse van de bestaande stedelijke functie is ten minste één bedrijfswoning planologisch toegestaan;
- de functiewijziging naar een woonfunctie beperkt de bedrijfsvoering en de ontwikkelingsmogelijkheden van omringende agrarische bedrijven niet;
- de bestaande bedrijfsbebouwing op de overige gronden wordt gesloopt en aan deze gronden wordt een bestemming toegekend zonder bouw mogelijkheden.

In het onderhavige geval is sprake van een agrarisch bouwvlak waarbinnen een agrarisch bedrijf met bedrijfswoning is toegestaan. Het initiatief leidt niet tot een belemmering van ontwikkelingsmogelijkheden van omringende agrarische bedrijven (zie paragraaf 4.11). De bedrijfsbebouwing is reeds gesloopt. Er wordt voldaan aan de voorwaarden uit artikel 6.10.

Artikel 6.41: Bijzonder provinciaal landschap

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

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

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

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

is. Ruimtelijke ontwikkelingen in het open landschap die leiden tot (verdere) verdichting of verrommeling zijn een aantasting van deze kernkwaliteit.	ren van de bomen, is vanaf de Oostmijzerdijk richting het plangebied veel meer openheid en doorzicht op het landschap ontstaan. Met de bouw van een stolpwooning blijft deze openheid grotendeels bestaan. Met het wegbestemmen van het agrarisch bouwvlak van circa 9.000 m² blijft deze openheid richting de toekomst ook geborgd.
Het ideale habitat voor weidevogels heeft een combinatie van de volgende ruimtelijke sleutelfactoren: omvangrijke aaneengesloten gebieden gekenmerkt door openheid, het ontbreken van verstoring (door opgaande elementen, zoals bebouwing, beplanting en masten en door infrastructuur en activiteiten die geluid en onrust veroorzaken), de aanwezigheid van micro-reliëf, graslandareaal en een relatief hoog waterpeil. De aanwezigheid van deze combinatie van factoren in het BPL Eilandspolder is onvervangbaar. Ruimtelijke ontwikkelingen die het habitat voor de weidevogels verkleinen zijn in beginsel een aantasting. Verstoring of het toevoegen van opgaande elementen die leiden tot een verkleining van het habitat, of ruimtelijke ontwikkelingen die een verlaging van het waterpeil tot gevolg hebben zijn eveneens een aantasting van deze kernkwaliteit. Ruimtelijke ontwikkelingen die leiden tot verstoring, maar vallen binnen de verstoringzone van bestaande elementen zoals bijvoorbeeld gebouwen en wegen, verkleinen het habitat niet.	De locatie valt binnen een gebied dat geschikt habitat biedt voor weidevogels. Momenteel kan het geldende bouwvlak binnen het plangebied volgens het bestemmingsplan volledig worden bebouwd. Met de voorgenomen ontwikkeling zal dit bouwvlak worden opgeheven. De agrarische bedrijfsvoering is reeds beëindigd waardoor geen verstoring meer optreedt als gevolg van bedrijfsactiviteiten op het perceel en het komen en gaan van zwaar verkeer. Met de voorgenomen ontwikkeling ontstaat de mogelijkheid om een deel van het perceel natuurlijk in te richten en/of extensief agrarisch in gebruik te nemen. Er zal bovendien terughoudend worden omgegaan met de toepassing van opgaande beplanting. Met de onderhavige ontwikkeling wordt per saldo een bijdrage geleverd aan het weidevogelleefgebied ten opzichte van de voormalige situatie en de bouw- en gebruiksmogelijkheden die het bestemmingsplan nu biedt.
<i>Ruimtelijke dragers</i>	
De ontginningsgeschiedenis van het gebied heeft geresulteerd in een karakteristieke, langgestrekte en kortere bebouwingslinten en enkele kortere bebouwingslinten. Ruimtelijke ontwikkelingen zijn mogelijk mits er voldoende doorzichten in het lint blijven bestaan en dienen zorgvuldig te worden ingepast in de karakteristiek van het lint. Ruimtelijke ontwikkelingen die bestaande doorzichten volledig blokkeren zijn een aantasting van de kernkwaliteit. Tweedelijsbebouwing in de linten is een aantasting van de kernkwaliteit. Er is sprake van tweedelijs bebouwing als de ontsluiting hiervan parallel aan het lint gelegd wordt of 'hofjes' gecreëerd worden	Met de onderhavige ontwikkeling neemt het doorzicht naar het landschap toe ten opzichte van de voormalige situatie en de bouw mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt. De inpassing van een stolpboerderij is passend binnen het, van oorsprong agrarische erf en sluit aan bij het agrarische en landelijke karakter.
Stolpenstructuren zijn kenmerkend en uniek voor Noord-Holland. Verstoringen van de onderlinge visuele samenhang binnen de stolpenstructuur en de relatie met het erf en het landschap zijn een aantasting van de kernkwaliteit.	Aan de Oostmijzerdijk staan meerdere stolpen, welke met hun dakvorm kenmerkend en karakteristiek zijn. Met het plan wordt een stolp toegevoegd. Het plan versterkt de stolpenstructuur.

Artikel 6.59: Ruimtelijke kwaliteit

Op grond van artikel 6.59 van de Omgevingsverordening moeten nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in het landelijk gebied voldoen aan de ruimtelijke kwaliteits-eis. Op de vorige bladzijdes is

toegelicht op welke wijze met het plan rekening wordt gehouden met de kernkwaliteiten van het BPL. Er wordt met het plan aangesloten op de uitgangspunten uit de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie. Er wordt voldaan aan de ruimtelijke kwaliteitseis.

Artikel 6.62: Klimaatadaptatie

Op grond van artikel 6.62 dient de toelichting van een ruimtelijk plan dat een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling mogelijk maakt, een beschrijving te bevatten van de wijze waarop in het plan rekening is gehouden met de risico's van klimaatverandering. Deze beschrijving dient in te gaan op het risico op wateroverlast, overstroming, hitte en droogte en de maatregelen en voorzieningen die worden getroffen om deze risico's te voorkomen of te beperken en de afweging die daarbij is gemaakt. Ten behoeve van de beschrijving is overleg met in ieder geval het waterschap in wiens beheergebied de ontwikkeling plaatsvindt noodzakelijk.

Met het plan vindt ten opzichte van de voorgaande situatie en de planologische situatie een afname plaats in bebouwd en verhard oppervlak en wordt meer groen toegevoegd. Hierdoor worden negatieve effecten van extreme neerslag, hitte en droogte tegengegaan.

Artikel 6.77 Regionale waterkeringen

Op grond van artikel 6.77 dient een ruimtelijke plan binnen het werkingsgebied 'beschermingszone regionale waterkering' te voorzien in een beschermingszone aan weerszijden van de waterkering waar geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen toegestaan zijn. Hiervan kan worden afgeweken indien hierover overeenstemming is bereikt tussen betrokken gemeenten, waterbeheerder en provincie. In paragraaf 4.2 is toegelicht dat de waterbeheerder akkoord is met het voorliggende plan. Met een dubbelbestemming Waterstaat – Waterkering is de bescherming van de waterkering in dit bestemmingsplan geborgd.

3.3.2 Woonagenda 2020-2050

In april 2020 is de Woonagenda provincie Noord-Holland 2020-2025 vastgesteld. Doelstelling van de woonagenda is dat de provincie Noord-Holland wil zorgen voor voldoende betaalbare, duurzame en toekomstbestendige woningen voor alle doelgroepen. De speerpunten van het provinciale woonbeleid zijn een woning voor iedereen, productie op peil: aanjagen woningbouwproductie, gezond, duurzaam en toekomstbestendig wonen in een aantrekkelijke provincie en een kwalitatief, betaalbaar en divers woningaanbod. Deze speerpunten zijn vertaald in de regionale woonakkoorden.

Betekenis voor het project

Met het plan wordt een bijdrage geleverd aan de vraag naar woningen voor verschillende doelgroepen. In paragraaf 3.3.3 is nader ingegaan op de regionale woningbouwprogrammering.

3.3.3 Woonakkoord regio Alkmaar

In de Woonagenda 2020-2025 van de provincie Noord-Holland is bepaald dat de regio's samen met de provincie Woonakkoorden opstellen. Hierin zijn afspraken over woningbouw, nieuwbouw en een overzicht van woningbouwplannen in het landelijk gebied opgenomen. Het Woonakkoord is de opvolger van het Regionaal Actieprogramma (RAP). De regio Alkmaar ziet het Woonakkoord als een goede basis om de woningbouw versneld te realiseren. Het akkoord biedt een actuele en krachtige impuls en inspiratie voor lokale woonvisies en prestatieafspraken, maar heeft zelf niet die status. Het Woonakkoord zet in op het toevoegen van minimaal 2.000 woningen per jaar binnen de regio tot 2030.

De regio Alkmaar zet in op binnenstedelijk bouwen. Er wordt prioriteit gegeven aan de ontwikkeling van woningen op inbreidingslocaties, nabij OV-knooppunten en in de nabijheid van andere voorzieningen. In de Regio Alkmaar is ruimte om een deel van de benodigde nieuwbouwopgave van de Metropoolregio Amsterdam (MRA) op te vangen door aanvullende woonmilieus en productmarktcombinaties te realiseren. De regio bouwt niet meer woningen dan nodig is

voor de woningbehoefte, maar zoekt wel naar flexibiliteit waar dat leidt tot een grotere vraagge-
richtheid van de nieuwbouw.

Betekenis voor het project

Het toevoegen van een woning op deze locatie is passend binnen het regionaal Woonakkoord. Zoals hiervoor aangegeven is er nog ruimte voor het vaststellen van nieuwe plannen. De ontwikkeling vindt plaats op een voormalig agrarisch bouwperceel, waar een agrarisch bouwvlak wordt wegbestemd. Het project zal opgenomen worden in de gemeentelijke lijst van woningbouwprojecten en meegenomen worden in de eerstvolgende ronde van regionale afstemming van woningbouwprojecten.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Omgevingsvisie Alkmaar 2040

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

In de Omgevingsvisie is aangegeven dat de dorpen in het landelijk gebied allemaal beschikken over hun eigen kenmerken. Kleinschalige woonontwikkelingen binnen de dorpen kunnen de bestaande dorpsstructuur bekrachtigen. Het ontwikkelen van generieke woningbouwplannen zonder contextuele inpassing zijn niet het uitgangspunt. Als leidraad geldt het dorpseigen ontwikkelen: de oorspronkelijke dorpsstructuur is leidend als ruimtelijk uitgangspunt voor nieuwe kleinschalige ontwikkelingen. De dorpen blijven compact, met uitzondering van Stompvoren, dat nog kan groeien door woningbouw in het westelijk deel als laatste afsluiting van het dorp. Het is belangrijk de gemeenschapszin en daarmee de vitaliteit in de dorpen te behouden. De toename van mobiliteit en de technologische vooruitgang maken het mogelijk in relatieve isolatie te kunnen beschikken over veel voorzieningen, zoals zorg of dagelijkse boodschappen. Het menselijke aspect van elkaar ontmoeten moet daar niet onder leiden en blijft centraal staan in de dorpen.

Betekenis voor het project

De voorgenomen ontwikkeling nabij de kern van Schermerhorn betreft een kleinschalige ontwikkeling op een voormalig agrarisch bouwperceel, dat leidt tot een versterking van de bestaande stolpenstructuur. Er wordt een agrarisch bouwvlak van circa 9.000 m² wegbestemd op een locatie waar een nieuw agrarisch bedrijf niet levensvatbaar is. Het plan is passend binnen de gemeentelijke Omgevingsvisie.

3.4.2 Beeldkwaliteitsplan Schermer 2005

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

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

In het beeldkwaliteitsplan is aangegeven dat het hier naast een kleine reeks burgerkorrels aan de westkant van de brug, vooral de ruime groene boerenkorrels zijn die hier de kleur van het

dorp bepalen. In het beeldkwaliteitsplan is wat betreft strategie aangegeven dat aan de noordzijde van het Zwet, aan de Oostmijzerdijk ruimte bestaat om bestaande boerenerven te transformeren naar woonerven. Hier kunnen verzamelerven worden ontwikkeld.

Betekenis voor het project

In hoofdstuk 2 en het opgestelde beeldkwaliteitsplan voor deze locatie is toegelicht hoe de uitgangspunten en randvoorwaarden uit het Beeldkwaliteitsplan Schermer 2005 vertaald zijn in het plan.

3.4.3 Welstandsnota Alkmaar 2016

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

Betekenis voor het project

De aan te vragen omgevingsvergunning voor bouwen zullen worden getoetst aan de gemeentelijke welstandsnota.

3.4.1 Duurzaam Alkmaar 2020-2024

Het Programma Duurzaam Alkmaar 2020-2024 geeft weer op welke wijze de gemeente Alkmaar de komende jaren de opgaven uit het klimaatakkoord oppakt. Naast een aantal grote onderdelen als de uitvoering van de warmtevisie, de RES-opgave en grote projecten als het energieleverend geluidsscherm en het Europese Horizon2020 project gaat het om onderdelen als mobiliteit, landbouw, innovatie, isolatie, klimaatadaptatie en vergroening. Met de uitvoering van het programma draagt de gemeente bij aan de uitvoering van de landelijke doelstellingen voor 2030.

Betekenis voor het project

In paragraaf 4.12 is toegelicht op welke wijze het aspect duurzaamheid wordt toegepast in het project. Er wordt met het project aangesloten op de het Programma Duurzaam Alkmaar 2020-2024.

3.4.2 Parkeernormennota Alkmaar 2020 – 2027

De Parkeernormennota 2020 – 2027 van de gemeente Alkmaar is een leidraad voor het beoordelen van de parkeeropgave van stedenbouwkundige visies en plannen voor (her-)ontwikkeling van de fysieke leefomgeving. Daarnaast vormt de nota het kader dat invulling geeft aan het begrip “voldoende parkeer- of stallingsruimte” in bestaande en op ontwikkeling gerichte nieuwe bestemmingsplannen. Ten slotte is de nota ook het beoordelingskader voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen en/of wijzigen van de functie. De parkeeropgave wordt in al deze gevallen op basis van de Parkeernormennota bepaald.

Betekenis voor het project

In paragraaf 4.7 wordt ingegaan op het aspect parkeren in relatie tot dit plan. In de regels van dit bestemmingsplan is geborgd dat er conform de parkeernota voldoende parkeerplaatsen worden gerealiseerd.

3.5 Conclusie beleidskader

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

4 Milieu- en omgevingsaspecten

4.1 Algemeen

Diverse milieuaspecten vormen belangrijke input bij de ontwikkeling van het plangebied. In dat verband dient bij de afweging van het al dan niet toelaten van bepaalde ruimtelijke ontwikkelingen te worden onderzocht welke milieuaspecten daarbij een rol (kunnen) spelen. Tevens is het van belang milieubelastende functies ruimtelijk te scheiden van milieugevoelige functies.

4.2 Water

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

Het plangebied maakt onderdeel uit van het beheersgebied van het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK). HHNK heeft samen met haar partners haar waterbeleid op lange termijn (Deltavisie) en op middellange termijn (Waterplan 2022-2027) opgesteld. In het Waterprogramma 2022-2027 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 Waterplan 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.

Betekenis voor het project

Het plangebied maakt onderdeel uit van het beheersgebied van het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK). Voor het plan is advies aangevraagd bij HHNK in het kader van de watertoets via www.dewatertoets.nl³. Er geldt een normale procedure. Vanwege de ligging nabij de een primaire waterloop, is door HHNK nader contact opgenomen⁴. De resultaten zijn in onderstaande tekst verwerkt.

Gebiedsbeschrijving

Het plan bevindt zich in de Polder Mijzen in het peil vak 04520 – 01 met een dynamisch peil van -2,55 m ten opzicht van NAP.

Waterkwantiteit

Er geldt op grond van de regels van de Keur een compensatieplicht vanaf een toename aan verharding van 800 m². Die toename aan verharding heeft te maken met het versneld afvoeren

³ Wateradvies, HHNK, 20 juni 2023

⁴ Reactie Watertoets Oostmijzerdijk te Schermerhorn, HHNK, 13 juli 2023

van regenwater richting het watersysteem. De bebouwing en verharding is circa 5 jaar terug al verwijderd. In de nieuwe situatie is sprake van een afname aan verhard en bebouwd oppervlak. Tevens is geen sprake van het dempen van water. Er voor de voorgenomen ontwikkeling geen sprake van noodzakelijke watercompensatie. Het deel van de wegsloot dat in het verleden gedempt is, wordt ruimschoots gecompenseerd door de aanleg van een nieuwe waterloop. Het onderhoud moet worden gedaan door de aanliggende eigenaren van deze watergang.

Waterkwaliteit

Er is ter plaatse geen riolering aanwezig voor afvalwater. De lozing van afvalwater moet wel worden gezuiverd. Voor deze lozing wordt een IBA I (= 6m³ septic tank) als minimale zuiveringstechniek beschouwd. Deze zuiveringstechniek voldoet aan het beleid van het hoogheemraadschap ten aanzien van nieuwe lozingen van huishoudelijk afvalwater op het oppervlaktewater in niet-kwetsbaar gebied. In een 6 m³ septic tank wordt al het afvalwater (toiletwater én was-, spoel- en douchewater) behandeld voordat er op het oppervlaktewater wordt geloosd. De septic tank dient, zo vaak als voor de goede werking noodzakelijk is, te worden geleegd. De hierbij vrijkomende afvalstoffen mogen niet op het oppervlaktewater worden geloosd. Regenwater en drainagewater dienen buiten de zuiveringstechnische voorzieningen om te worden geleid.

Waterkering

De woning wordt niet binnen het zogenaamde profiel van vrije ruimte van de waterkering gebouwd.

Vergunning

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

Geconcludeerd kan worden dat er vanuit het oogpunt van water geen belemmeringen zijn voor het initiatief. Voor de sloop en bouw zal een watervergunning worden aangevraagd in verband met de ligging binnen de beschermingszone van de waterkering.

4.3 Bodem

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

Betekenis voor het project

Door de Omgevingsdienst is aangegeven dat het terrein asbestverdacht is, in verband met het bouwjaar van de inmiddels gesloopte bebouwing. Bovendien is er aan de noordzijde van de locatie een gedempte sloot bekend. Voor de aan te vragen omgevingsvergunning voor bouwen zal een verkennend bodemonderzoek worden uitgevoerd.

4.4 Archeologie

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

Betekenis voor het project

De gemeente Alkmaar beschikt over een archeologische verwachtingskaart (vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 26 september 2016). Deze kaart dient als beleidsinstrument bij het opstellen van bestemmingsplannen en de op de kaart aangegeven archeologische waarden dienen planologisch te worden verankerd. Op de verwachtingskaart 2016 heeft het te ontwikkelen gebied een waarde C. Dat wil zeggen dat bij verstoringen van meer dan 500 m² en dieper dan 40cm er archeologische verplichtingen aan de omgevingsvergunning gekoppeld kunnen worden. Het oppervlak dat verstoord wordt ten behoeve van de te realiseren woning is kleiner dan deze vrijstellingsgrens. Tevens vinden de bodemingrepen plaats op gronden die reeds verstoord zijn als gevolg van de gesloopte bebouwing. Archeologisch onderzoek is niet noodzakelijk. Wel geldt een wettelijke meldingsplicht bij het doen van toevalsvondsten aan het bevoegd gezag. Voor eventuele toekomstige ingrepen is de dubbelbestemming Waarde – Archeologie 3 in dit wijzigingsplan opgenomen.

4.5 Cultuurhistorie

Op grond van de Modernisering Monumentenwet (MoMo) dient in een bestemmingsplan een beschrijving te worden opgenomen van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden.

Betekenis voor het project

De structuur van het perceel blijft intact en met het plan worden doorzichten naar het landschap behouden. Door het wegbestemmen van het agrarisch bouwvlak blijft de openheid naar de toekomst toe geborgd. Door de nieuw te bouwen stolpwooning wordt de stolpenstructuur aan de Oostmijzerdijk versterkt. Het bouwplan leidt niet tot aantasting van cultuurhistorische waarden.

4.6 Natuur

Bij elk ruimtelijk plan moet, met het oog op de natuurbescherming, rekening worden gehouden met de Wet natuurbescherming.

Betekenis voor het project

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

Gebiedsbescherming

Het plangebied ligt op circa 1 kilometer afstand van het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied, de Eilandspolder. Gezien de afscherming van het Natura 2000-gebied door de bebouwde kom van Schermerhorn en de beperkte omvang en aard van het plan worden geen directe negatieve gevolgen verwacht van de plannen zoals licht, geluid of optische verstoring.

De gemeente Alkmaar heeft een stikstofberekening laten uitvoeren voor de bouw- en de gebruikname van 11 woningen, deze berekeningen zijn geprojecteerd op een stikstofkaart. Het plangebied bevindt zich op de grens tussen een gele zone (geen depositie bij de realisatie van 5 woningen) en oranje zone (geen depositie bij de realisatie van 2 woningen). Omdat het bouwplan betrekking heeft op één woning is een projectspecifieke berekening daarom niet vereist. Bij de bouw van de woning wordt rekening gehouden met de landelijke wetgeving omtrent gasloos bouwen.

Het plangebied bevindt zich niet binnen de begrenzing van het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Externe werking is niet aan de orde.

Het plangebied maakt voor een klein deel onderdeel uit van het weidevogelleefgebied. Momenteel kan het geldende bouwvlak binnen het plangebied volgens het bestemmingsplan volledig worden bebouwd. Met de voorgenomen ontwikkeling zal dit bouwvlak worden opgeheven. De

agrarische bedrijfsvoering is reeds beëindigd waardoor geen verstoring meer optreedt als gevolg van bedrijfsactiviteiten op het perceel en het komen en gaan van zwaar verkeer. Met de voorgenomen ontwikkeling ontstaat de mogelijkheid om een deel van het perceel natuurlijk in te richten en/of extensief agrarisch in gebruik te nemen. Er zal bovendien terughoudend worden omgegaan met de toepassing van opgaande beplanting. Met de onderhavige ontwikkeling wordt per saldo een bijdrage geleverd aan het weidevogelleefgebied ten opzichte van de voormalige situatie en de bouw- en gebruiksmogelijkheden die het bestemmingsplan nu biedt.

Soortenbescherming

Het plangebied bestaat uit kort gemaaid gras en biedt geen plaats voor beschermde plantensoorten. Er worden geen bomen gekapt. Het plangebied is tevens ongeschikt als permanent leefgebied voor beschermde diersoorten. Het gebied zal, gezien de ligging en aard van het plangebied, hooguit dienst doen als incidenteel foerageergebied of incidentele route voor kleine algemene diersoorten. De voorgenomen ontwikkeling zal dan ook geen afbreuk doen aan de gunstige staat van instandhouding van aanwezige planten- en diersoorten. Aangezien voor de algemeen voorkomende soorten een vrijstelling van de Wet natuurbescherming geldt, worden vervolgcacties niet noodzakelijk geacht. Wel zal rekening moeten worden gehouden met de algemene zorgplicht uit de Wet natuurbescherming. Dat houdt in dat er niet willens en wetens schade mag worden toegebracht aan beschermde natuurwaarden. Mochten tijdens de uitvoering beschermde soorten worden waargenomen, dienen maatregelen te worden getroffen om schade zoveel mogelijk te voorkomen.

Vanuit de Wet natuurbeschermingen zijn er geen belemmeringen die de uitvoerbaarheid van het plan in de weg staan.

4.7 Verkeer en parkeren

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

Betekenis voor het project

Hieronder wordt ingegaan op de aspecten verkeer en parkeren.

Verkeer

Volgens de CROW-publicatie 381 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' wordt voor vrijstaande en twee-onder-één-kapwoningen op deze locatie een verkeersaantrekkende werking van circa 8 motorvoertuigen per dag per woning aangehouden. Met het wegbestemmen van het agrarisch bouwvlak wordt nieuw agrarisch verkeer over de dijk voorkomen. De bestaande inrit blijft gehandhaafd. Verkeerskundig zijn er geen aandachtspunten.

Parkeren

De gemeente hanteert voor het bepalen van de parkeerbehoefte de Parkeernormennota 2020 – 2027. Het plangebied valt in de categorie 'Overstad en Overig'. Voor woningen met een BVO > 125 m² geldt ter plaatse een parkeernorm van minimaal 1,7 en maximaal 2,0 parkeerplaatsen per woning. Op het toekomstig erf is voldoende ruimte om minimaal 2 auto's op eigen terrein te parkeren.

In de regels van dit bestemmingsplan is geborgd dat er conform de Parkeernormennota 2020 – 2027 voldoende parkeerplaatsen worden gerealiseerd.

4.8 Geluid wegverkeer

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

Betekenis voor het project

De locatie ligt binnen de wettelijke onderzoekzone de Oostmijzerdijk. Uit onderstaande uitsnede van de geluidkaart van Atlas Leefomgeving volgt dat op de locatie wordt voldaan aan de wettelijke voorkeursgrenswaarde. Er is sprake van een aanvaardbare geluidbelasting.



Afbeelding 4.1: Uitsnede geluidkaart Atlas Leefomgeving (www.atlasleefomgeving.nl)

4.9 Luchtkwaliteit

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

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

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

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

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

Betekenis voor het project

Op grond van het bovenstaande wordt geconcludeerd dat sprake is van een 'klein project' welke niet of nauwelijks bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Een onderzoek naar de luchtkwaliteit is niet nodig.

Uit de informatie die beschikbaar is via de Monitoringstool NSL blijkt dat de jaargemiddelde concentraties fijn stof en stikstofdioxide in 2018, 2020 en 2030 langs wegen in de nabijheid van het plangebied onder de 35 µg/m³ liggen. Ter plaatse van het gehele plangebied zal dan ook worden voldaan aan de grenswaarden omdat de concentraties luchtverontreinigende stoffen afnemen naarmate een locatie verder van de weg ligt. Met betrekking tot luchtkwaliteit is in het plangebied sprake van een goed woon- en leefklimaat.

4.10 Externe veiligheid

Vanuit een goede ruimtelijke ordening is het van belang te kijken naar gevaarleverende functies in of in de nabijheid van het plangebied. De Normen voor externe veiligheid zijn vastgelegd in onder andere het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), Besluit externe veiligheid transportroutes (BEVT) en het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Betekenis voor het project

Het plangebied is getoetst op het aspect externe veiligheid. Hierbij is gebruik gemaakt van de gegevens op de Risicokaart (www.risicokaart.nl). Ten noorden van het plangebied ligt op circa 190 meter afstand een aardgastransportleiding (W-571-01) van de Gasunie. Het invloedsgebied (1% letaliteit) van deze leiding bedraagt 140 meter. De ontwikkelingen in het plangebied worden niet belemmerd door het aspect externe veiligheid.

Betekenis voor het project

In het kader van het wijzigingsplan is het aspect externe veiligheid onderzocht. Uit raadpleging van de website www.atlasleefomgeving.nl volgt dat in de nabijheid van de ontwikkeling zich geen risicovolle inrichtingen bevinden. In de omgeving van het plangebied zijn geen risicovolle inrichtingen of ondergrondse buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen aanwezig. Wel is sprake van transport van gevaarlijke stoffen over de N243. Maatgevend voor de omvang van het groepsrisico zijn het aantal GF3 transporten met een invloedsgebied van 355 meter. Het plangebied is gelegen op ruim 730 meter van de N243 en daarmee buiten het invloedsgebied.

Door de Veiligheidsregio Noord-Holland Noord is het planvoornemen getoetst aan de uitgangspunten die in de handreiking 'bluswatervoorziening en bereikbaarheid VRNHN 2021' beschreven zijn. De rijweg (Oostmijzerdijk) is voldoende breed, zodat deze als opstelplaats bij openwater (Beemsterringvaart) dienst kan doen en er is voldoende werkruimte (bij voorkeur een ruimte van 4,5x10 m) rondom een opgesteld voertuig. Voor de toegang van de brandweer vindt bij de uitwerking van het plan nader overleg met de Veiligheidsregio plaats.

De ontwikkeling in het plangebied wordt niet belemmerd door het aspect externe veiligheid.

4.11 Bedrijven en milieuzonering

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering. Onder milieuzonering verstaan we het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen en recreëren anderzijds. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit het aanhouden van een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Die onderlinge afstand moet groter zijn naarmate de milieubelastende functie het milieu sterker belast. Milieuzonering heeft twee doelen:

- woonfuncties nabij bestaande en opvolgende bedrijvigheid zijn alleen mogelijk als ter plaatse van de woningen een goed woon- en leefklimaat kan worden gerealiseerd
- bestaande bedrijven worden niet onevenredig geschaad in hun bedrijfsvoering.

Hoe gevoelig een gebied is voor milieubelastende activiteiten is mede afhankelijk van het omgevingstype.

Betekenis voor het project

Hieronder is onderscheid gemaakt tussen mogelijke hinder van bedrijven en het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen op agrarische gronden.

Bedrijven

In de directe omgeving zijn een aantal woningen aanwezig. Het meest nabijgelegen agrarisch bedrijf bevindt zich op meer dan 200 meter afstand, aan de overzijde van de ringvaart. Bovendien is op het perceel nu al een agrarische bedrijfswoning toegestaan. Bedrijven in de omgeving worden bovendien niet beperkt door de voorgenomen ontwikkeling. Vanuit het oogpunt van milieuzonering zijn er daarom geen belemmeringen voor de uitvoerbaarheid van het plan.

Agrarische gronden

De gronden in de directe omgeving van het plangebied hebben een agrarische bestemming op basis waarvan een grondgebonden agrarische bedrijfsvoering, niet zijnde bollenteelt, glastuinbouw, akkerbouw of tuinbouw is toegestaan. Op grond van de agrarische bedrijfsvoering dat wel is toegestaan (veeteelt) kan worden geconcludeerd dat geen sprake is van toepassing van gewasbeschermingsmiddelen. Dit aspect staat een goed woon- en leefklimaat in het plangebied niet in de weg.

Conclusie

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

4.12 Duurzaamheid

In de uitvoering van het wijzigingsplan zal aandacht worden besteed aan het aspect duurzaamheid. Duurzaam bouwen betreft een wijze van plannen, bestemmen, ontwerpen, bouwen, inrichten en beheren (inclusief slopen en hergebruik) van de te realiseren woningen.

Duurzaamheidsaspecten waar bij de bouw van de woningen aan moet worden gedacht zijn: energiehuishouding, materiaalgebruik, watergebruik, gezondheid, comfort, toekomstbestendigheid, etc.

De gemeente Alkmaar heeft het duurzaamheidsbeleid vastgesteld in haar Duurzaamheidsprogramma 2016 – 2020. Met als basis de doelstellingen die afgesproken zijn in de regio Alkmaar. Er wordt gewerkt naar een toename van het aandeel duurzame energie en een afname van het gebruik van fossiele energie. Ook in het coalitieakkoord van Alkmaar wordt er duidelijk gesproken over duurzaamheid. Zo wordt er ingezet op zonne-energie en de verduurzaming van woningen.

De gemeente hanteert de volgende uitgangspunten voor de nieuwbouw:

- gasloos bouwen
- energieneutraal bouwen / lokale opwekking duurzame energie
- circulair bouwen / wateradaptie
- duurzame mobiliteit

De toe te passen maatregelen voor een energiezuinige woning zijn grofweg onder te verdelen in drie stappen:

1. Duurzaam ontwerpen / duurzaam casco
2. Duurzame warmte-koude voorziening
3. Duurzame energieopwekking

Betekenis voor het project

De initiatiefnemers van het onderhavige bouwplan streven naar een energiezuinige woning. Er wordt niet aangesloten op het gasnet maar gebruik gemaakt van een warmtepomp. Daarnaast worden zonnepanelen op het dak geplaatst en wordt zo veel mogelijk gebruik gemaakt van duurzame materialen.

4.13 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

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

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

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

Betekenis voor het project

De vormvrije m.e.r.-beoordeling is in de volgende tabel opgenomen.

Projectnaam	Oostmijzerdijk 11, Schermerhorn
Kenmerken van de projecten	
Omvang van het project (relatie met drempel D lijst)	D 11.2 Mogelijkheid tot stedelijk ontwikkelingsproject (drempelwaarde: ≥ 100 ha of ≥ 2000 woningen of bedrijfsvloeroppervlakte ≥ 200.000 m ²). Betreft de ontwikkeling van 1 woning.
Cumulatie met andere projecten	Geen
Gebruik natuurlijke hulpbronnen	Voor de bouw van de woning worden reguliere natuurlijke hulpbronnen gebruikt als bouw materiaal (beton, hout, grond).
Productie afvalstoffen	Enkel relevant tijdens de bouw
Verontreiniging en hinder	Aanleg: enkel tijdens de bouw. Toename van geluid, verkeer en luchtkwaliteit leidt niet tot relevante milieu-effecten.
Risico voor ongevallen	Nee
Plaats van de projecten	
Bestaande grondgebruik	Voormalig agrarisch bouwperceel
Rijkdom aan en kwaliteit en regeneratievermogen natuurlijke hulpbronnen van het gebied	Geen
Opnamevermogen milieu met aandacht voor wetlands, kustgebieden, berg- en bosgebieden, reservaten en natuurparken, H/V richtlijngebieden, gebieden waar milieunormen worden overschreden, gebieden met hoge bevolkingdichtheid, landschappelijk historisch cultureel of archeologische gebieden van belang.	Geen significant negatieve effecten op Natura 2000 gebied of andere gevoelige gebieden.
Kenmerken van het potentiële effect	
Bereik van het effect (geografisch en grootte getroffen bevolking)	Lokaal

Grensoverschrijdend karakter	Nee
Orde van grootte en complexiteit effect	Zeer beperkt
Waarschijnlijkheid effect	Uitsluitend tijdens de bouw
Duur, frequentie en omkeerbaarheid effect	Uitsluitend tijdens de bouw
CONCLUSIE	De bestemmingswijziging leidt niet tot relevante milieueffecten. Nadere analyse in een MER/m.e.r.-beoordeling is niet noodzakelijk.

4.14 Conclusie milieu- en omgevingsfactoren

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

5 Juridische planbeschrijving

5.1 Algemeen

In het kader van artikel 3.6 lid 1a van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is in het bestemmingsplan 'Landelijk Gebied 2014' bepaald dat de bestemming ter plaatse van het plangebied kan worden gewijzigd naar Wonen. In het bestemmingsplan zijn voor toepassing van de wijzigingsbevoegdheid voorwaarden gegeven. Met het voorliggende wijzigingsplan wordt gebruik gemaakt van de in het bestemmingsplan opgenomen wijzigingsbevoegdheid.

Krachtens artikel 3.6, lid 3 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) maken de regels van dit wijzigingsplan deel uit van het bestemmingsplan. Dit wijzigingsplan moet dus worden gelezen in combinatie met het bestemmingsplan 'Landelijk Gebied 2014' en de 1^e partiële herziening.

Het juridisch bindende deel van het wijzigingsplan bestaat uit de verbeelding en de planregels. 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 deel van het wijzigingsplan. De toelichting heeft geen bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij de onderbouwing van het plan en voor de uitleg van bepaalde bestemmingen en regels. In dit hoofdstuk wordt inzicht gegeven in de wijze waarop de gewenste ruimtelijke en functionele ontwikkeling van het plangebied juridisch is vertaald.

5.2 Verbeelding

De verbeelding geeft de bestemmingen van de gronden aan. In de planregels staat per bestemming en aanduiding vastgelegd wat de beperkingen en mogelijkheden van de gronden met de bestemming, zoals aangegeven op de verbeelding, zijn.

5.3 Planregels

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

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

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

- Artikel 1: Begrippen

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

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

In dit wijzigingsplan komen de volgende bestemmingen voor:

- Artikel 2: Agrarisch met waarden - Natuur

Het grootste deel van het plangebied behoudt de bestemming Agrarisch met waarden - Natuur, echter zonder bouwvlak. Hiermee kan op deze gronden nog een agrarische functie worden uitgeoefend. Het oprichten van gebouwen is hier niet toegestaan.

- Artikel 3: Tuin

De voorzijde van de woonpercelen heeft de bestemming Tuin. Met uitzondering van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet binnen deze bestemming worden gebouwd.

- Artikel 4: Water

De bestaande waterlopen en de nieuwe waterloop heeft de bestemming Water. Met uitzondering van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet binnen deze bestemming worden gebouwd.

- Artikel 5: Wonen

De bestemming Wonen is opgenomen voor de bestaande stolp met erf en de locatie waar de nieuwe woning met erf en bijgebouwen is voorzien. De bestemming is gelijk aan het bestemmingsplan Kleine Kernen waarbij een aanvullende bouw- en gebruiksbepaling is opgenomen voor de te behouden schuren en de maximale goot- en bouwhoogte van de te realiseren woning.

- Artikel 6: Waarde – Archeologie 3 (dubbelbestemming)

Ter bescherming van mogelijk aanwezige archeologische waarden is de bestemming Waarde – Archeologie 3 opgenomen. Binnen de desbetreffende zone moet worden onderzocht of er archeologische waarden aanwezig zijn en of die kunnen worden geschaad indien een ingreep plaatsvindt dieper dan 0,40 meter over een oppervlak van meer dan 500 m². De oppervlakte en de diepte zijn cumulatieve voorwaarden, dat wil zeggen: als de ingreep kleiner is dan de vrijstellingsdiepte of oppervlakte, dan kan archeologisch onderzoek achterwege blijven.

- Artikel 7: Waterstaat – Waterkering (dubbelbestemming)

De voor deze bestemming aangewezen gronden zijn, naast de daarvoor aangewezen bestemming, mede bestemd voor waterstaatkundige voorzieningen. Deze dubbelbestemming is primair ten opzichte van de overige aan deze gronden toegekende enkelbestemmingen.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

- Artikel 8: Overige regels

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

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

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

- Artikel 9: Overgangsregels

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

- Artikel 10: Slotregel

Dit artikel geeft de naam van het wijzigingsplan aan.

6 Financiële uitvoerbaarheid

Ingevolge artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient er in het kader van het wijzigingsplan een onderzoek te worden gedaan naar de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de financiële haalbaarheid van het plan. De maatschappelijke aspecten worden in hoofdstuk 7 toegelicht.

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

De kosten voor het bouwplan alsmede de plankosten worden gedragen door de initiatiefnemer. Hetzelfde geldt voor eventuele kosten als gevolg van planschade. Hiervoor zal een overeenkomst tussen initiatiefnemer en de gemeente worden gesloten. Om deze reden is een exploitatieplan niet nodig. De financiële uitvoerbaarheid van het plan is voldoende gewaarborgd.

7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.1 Participatie en vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro

Bewoners van woningen in de directe omgeving zijn over het planvoornemen geïnformeerd. Hier zijn geen bezwaren uit naar voren gekomen.

Overeenkomstig het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.1) is bij de voorbereiding van het wijzigingsplan vooroverleg gevoerd met de besturen van de instanties die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan betrokken zijn. De ontvangen vooroverlegreacties zijn hieronder samengevat en van beantwoording voorzien.

Rijkswaterstaat:

Ontvangen reactie: Geen opmerkingen.

Antwoord gemeente: De opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.

Liander:

Ontvangen reactie: Geen opmerkingen.

Antwoord gemeente: De opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen

ProRail:

Ontvangen reactie: Geen opmerkingen.

Antwoord gemeente: De opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen

Provincie Noord-Holland:

Ontvangen reactie: Er is gekeken naar paragraaf “water” op blz 20, waarbij er nieuwe versies van de Deltavisie en van het Waterprogramma zouden zijn. De provincie heeft verzocht dit te controleren bij het hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier. Verder geen opmerkingen.

Antwoord gemeente: Naar aanleiding van de provincie is het hoogheemraadschap om een reactie gevraagd: zie onder Hoogheemraadschap.

Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier:

Ontvangen reactie: De reactie op de watertoets (registratienummer Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier: 23.0725404) die het hoogheemraadschap geschreven heeft richting de planvormer is goed verwerkt. Mocht de inhoud van het plan wijzigen, dan wil het hoogheemraadschap graag een geactualiseerde versie ontvangen.
In reactie op de provincie: de Deltavisie is nog steeds van kracht, die is

niet vervangen door een nieuw document. Het Waterprogramma 2016-2021 is inderdaad vervangen door het Waterplan 2022-2027.

Antwoord gemeente: De opmerking zal worden verwerkt in het wijzigingsplan.

Veiligheidsregio Noord-Holland Noord:

Ontvangen reactie: De stukken doen vermoeden dat het een particulier initiatief betreft. Het vermoeden is daardoor eveneens dat de initiatiefnemer er voordeel bij kan hebben, als deze het voorlopig ontwerp en de erf inrichting met de Veiligheidsregio Noord-Holland Noord bespreekt. Bespreken van het voorlopig plan kan hulpverlening waarschijnlijk optimaliseren. De Veiligheidsregio Noord-Holland Noord stelt het op prijs als deze boodschap aan de initiatiefnemer wordt overgebracht. Zie ook meegestuurde adviesbijlage.

Antwoord gemeente: De initiatiefnemer zal worden gevraagd om contact op te nemen met de Veiligheidsregio.

Omgevingsdienst Noord-Holland-Noord:

Ontvangen reactie: Zie apart adviesdocument d.d. 24-8-2023

Antwoord gemeente: De opmerking zullen worden verwerkt in het wijzigingsplan

Historische Vereniging Alkmaar:

Ontvangen reactie: Geen opmerkingen.

Antwoord gemeente: De opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.

7.2 Procedure wijzigingsplan

In artikel 3.9a Wet ruimtelijke ordening is bepaald dat op de procedure voor wijziging van het bestemmingsplan afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing is. Dit houdt in dat de uitgebreide totstandkomingsprocedure wordt gevolgd, ook wel de uniforme openbare voorbereidingsprocedure genoemd.

Na het wettelijk vooroverleg (zie voorgaande paragraaf) is het ontwerp wijzigingsplan ter inzage gelegd. Gedurende de terinzagelegging heeft eenieder de mogelijkheid gehad een zienswijze op het ontwerp wijzigingsplan naar voren te brengen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

Het besluit tot vaststelling treedt in werking met ingang van de dag na verloop van de beroepstermijn. Tegen de vaststelling van een wijzigingsplan staat rechtstreeks beroep open bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.