

Ursemmerweg 4 Ursem

Ontwerpbestemmingsplan



projectnummer	18_160
versie	NL.IMRO.0361.BP00184-0201
datum	19 december 2022

Inhoudsopgave

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 Het project	8
2.1 Bestaande situatie	8
2.2 Toekomstige situatie	9
2.2.1 Ruimtelijke en functionele structuur	9
2.2.2 Landschappelijke inpassing	10
3 Beleid	12
3.1 Inleiding	12
3.2 Rijksbeleid	12
3.2.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)	12
3.2.2 Besluit ruimtelijke ordening (Bro)	12
3.2.3 Visie Erfgoed en Ruimte	13
3.2.4 Nationaal waterbeleid	13
3.3 Provinciaal beleid	14
3.3.1 Omgevingsvisie Noord-Holland 2050 en Omgevingsverordening NH2020	14
3.3.2 Leidraad Landschap en Cultuurhistorie 2018	18
3.4 Gemeentelijk beleid	18
3.4.1 Omgevingsvisie Alkmaar 2040	18
3.4.2 Beeldkwaliteitsplan De Schermer	19
3.4.3 Welstandsnota Alkmaar 2016	19
3.4.4 Parkeernormennota Alkmaar 2020 – 2027	19
3.5 Conclusie beleidskader	20
4 Milieu- en omgevingsaspecten	21
4.1 Archeologie	21
4.2 Cultuurhistorie	22
4.3 Bodemkwaliteit	22
4.4 Water	23
4.5 Natuur	24
4.6 Bedrijven en milieuzonering	25
4.7 Verkeer en parkeren	26
4.8 Geluid - wegverkeerslawaaï	27
4.9 Luchtkwaliteit	27
4.10 Externe veiligheid	28
4.11 Duurzaamheid	29
4.12 M.e.r.-beoordeling	30
4.13 Conclusie milieu- en omgevingsaspecten	31
5 Juridische planbeschrijving	32
5.1 Algemeen	32
5.2 Verbeelding	32

5.3	Planregels	32
5.4	Handhaafbaarheid	34
6	Financiële uitvoerbaarheid.....	36
7	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	37
7.1	Inspraak en overleg	37
7.2	Procedure.....	37

TOELICHTING

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Van Dam Mechanisatie B.V. te Ursem heeft het voornemen om de huidige terrein- en gebouw-opzet aan de Ursemmerweg 4 aan te passen en uit te breiden. Tevens is een nieuwe ontsluiting van het perceel voorzien en wordt de burgerwoning aan de Ursemmerweg 2 als bedrijfswoning bij de locatie betrokken. Het geheel zal landschappelijk worden ingepast.

Met voorliggend bestemmingsplan wordt een nieuw ruimtelijk regime van kracht, waarbij de voorgenomen ontwikkeling planologisch mogelijk wordt gemaakt.

1.2 Ligging plangebied

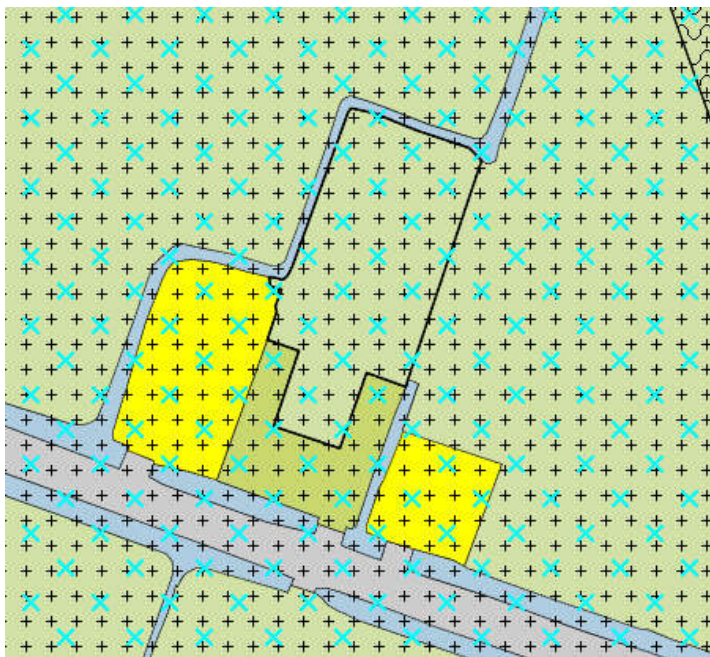
Het perceel ligt aan de Ursemmerweg 4, aan de westzijde van de kern Ursem. Het bedrijf Van Dam Mechanisatie B.V. is gevestigd achter een karakteristieke stolpboerderij, die onderdeel uitmaakt van een klein cluster van drie woningen binnen het landelijk gebied van de droogmakerij de Schermer.



Afbeelding 1.1: luchtfoto's met ligging plangebied (bron: Google Maps)

1.3 Geldend bestemmingsplan

Voor de locatie geldt het bestemmingsplan Landelijk Gebied 2014, vastgesteld op 30 september 2014 door de toenmalige gemeente Schermer en de 1^e partiële herziening van dit bestemmingsplan dat op 25 april 2019 is vastgesteld. In het bestemmingsplan is de locatie bestemd als 'Agrarisch met waarden – Cultuurhistorie'. Dit als gevolg van de agrarische activiteiten die oorspronkelijk binnen het bedrijf plaatsvonden. De gronden voor en naast de bedrijfswoning zijn als 'Tuin' bestemd. De aanwezige waterlopen zijn als 'Water' bestemd. Het perceel van de woning aan de Ursemmerweg 2 maakt ook onderdeel uit van het plangebied. Dit perceel heeft de bestemming 'Wonen'. Tevens geldt voor de locatie de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4' ter bescherming van eventueel aanwezige archeologische waarden.



Afbeelding 1.2: uitsnede bestemmingsplan 'Landelijk gebied 2014' (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

De gronden met de bestemming 'Agrarisch met waarden – Cultuurhistorie' zijn, los van de specifieke functieaanduidingen die voor deze locatie niet van toepassing zijn, bestemd voor:

- a. een agrarisch grondgebonden bedrijf, niet zijnde bollenteelt of glastuinbouw;
- b. agrarische bedrijfswoningen;
- c. grasland of weiland al dan niet in gebruik voor hobbymatige beweiding door dieren;
- d. bestaande paardenbakken en paddocks;
- e. bestaande intensieve veehouderij;

met daaraan ondergeschikt:

- f. het behoud en/ of herstel dan wel ontwikkeling van de in het bestemmingsgebied voorkomende dan wel eigen cultuurhistorische en landschappelijke waarden;
- g. het behoud van de cultuurhistorische verkaveling voor zover het de hoofdstructuur van de waterlopen betreft;
- h. het behoud van de openheid van het landschap;
- i. 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.

Omdat het bedrijf in de loop der jaren veranderd is van een agrarisch bedrijf naar een agrarisch aanverwant bedrijf, is de huidige situatie wat betreft gebruik in strijd met het bestemmingsplan. Het agrarisch bouwvlak biedt daarnaast geen ruimte voor de gewenste uitbreiding. Waar in het bestemmingsplan voor het landelijk gebied aan agrarische bedrijven in de directe nabijheid veel ruimte is geboden voor uitbreiding, is bij het bouwvlak in het bestemmingsplan alleen rekening gehouden met de reeds bestaande bebouwing. Hierdoor is er geen flexibiliteit bij een toekomstige uitbreiding van het bedrijf.

Aanvullend op het bestemmingsplan Landelijk Gebied 2014 en de 1^e partiële herziening, geldt ter plaatse ook het Parapluplan Parkeren 2018. In dit parapluplan is bepaald dat voorzien moet worden in voldoende parkeerplaatsen.

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 van dit bestemmingsplan 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 Het project

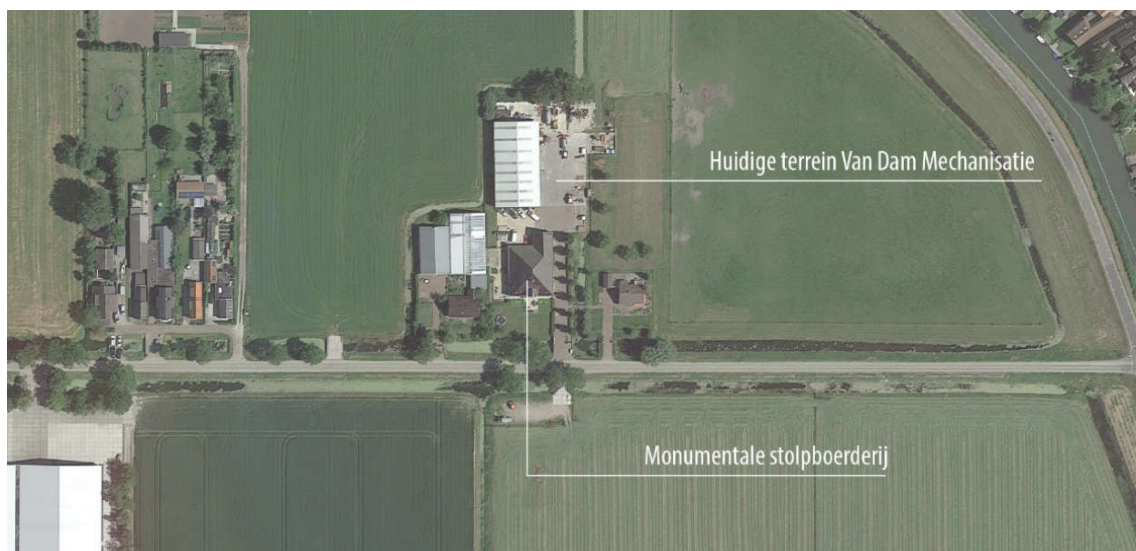
2.1 Bestaande situatie

Van Dam Mechanisatie B.V. is gevestigd aan de Ursemmerweg 4 in Ursem. De bedrijfswoning staat vooraan het perceel en betreft een monumentale stolpboerderij. De stolpboerderij is volgens de waardestelling van algemeen belang uit cultuur- en architectuurhistorisch oogpunt als merendeels gaaf bewaard voorbeeld van rijke landelijke bouwkunst uit de late 19de-eeuw. De boerderij heeft ensemblewaarde vanwege de prominente landschappelijke situering. Achter de stolp is het bedrijfsterrein met loods van het bedrijf gesitueerd.

Van Dam Mechanisatie B.V. is in 2001 opgericht. Het bedrijf ondersteunt klanten bij reparatie, onderhoud, keuren en aan- en verkoop van tractoren en machines. De klanten komen hoofdzakelijk uit de agrarische sector (veehouderij, akkerbouw, loonbedrijven). Daarnaast worden ook bedrijven ondersteund die werkzaam zijn in de groenvoorziening, bouwbedrijven en overheden.

De werkzaamheden bestaan grotendeels uit onderhoud en reparatie van tractoren en machines, onderhoud van aggregaten, constructie en verbetering, GPS opbouw, en verkoop van tractoren en machines. Omdat Van Dam Mechanisatie B.V. een erkend VA-keur bedrijf is (VCA en CUVM gecertificeerd), is men bevoegd tractoren, kranen, heftrucks, machines, gereedschappen, etc. te keuren.

De bedrijfsvoering van de onderneming heeft de afgelopen jaren diverse veranderingen ondergaan. Het productaanbod is steeds verder uitgebreid en men is onder andere officieel dealer geworden van Kubota tractoren, Dieci verreikers, Kverneland landbouwmachines en Vicon hooibouwmachines. In de agrarische sector is zowel een groei aanwezig van het aantal mechanisatievoertuigen alsmede een toenemende grootte van deze voertuigen. Oorzaak is zowel de technische innovatie als de economische ontwikkeling in de sector. Van Dam Mechanisatie heeft moderne, grote agrariërs als klant die steeds grotere machines gebruiken. Daarnaast heeft een groeiend klantenbestand geleid tot meer verkeersbewegingen op en rond het terrein. De beschikbare ruimte in zowel de gebouwen als op het buitenterrein zijn hier niet op ingesteld.



Afbeelding 2.1: Huidige situatie

In de huidige situatie is de beschikbare ruimte al flink aan het knellen. Noodzakelijkerwijs worden veel voertuigen en materialen buiten gestald, wat het zicht niet ten goede komt en zorgt voor een rommelig beeld vanaf de Schermerdijk. De beschikbare ruimte in de gebouwen wordt hoofdzakelijk als werkruimte gebruikt. Ruimte om klanten te ontvangen en producten op een geschikte wijze te presenteren is niet aanwezig. Men wil voorkomen dat de huidige beschikbare ruimte remmend werkt op de ontwikkeling van de groei. Naar de toekomst kan binnen de huidige grenzen en bebouwing niet tegemoet worden gekomen aan de stijgende vraag van klanten. Zonder uitbreiding stagneert de ontwikkeling van de onderneming, komt de groei tot stilstand en kan de continuïteit in gevaar komen.

Inmiddels zijn zeven mensen binnen het bedrijf werkzaam. Twee zoons en een dochter van de oprichter, dhr. van Dam, zijn werkzaam binnen het bedrijf. Zij zouden op termijn graag het bedrijf willen voortzetten. Om de toekomstbestendigheid van het bedrijf veilig te stellen, worden een aantal aanpassingen in de terrein- en gebouwopzet voorgesteld.

2.2 Toekomstige situatie

2.2.1 Ruimtelijke en functionele structuur

Zoals hiervoor aangegeven is de wens tot uitbreiding van het bouwvlak, gelegen in het feit dat er meer ruimte nodig is, zowel in gebouwen als op het buitenterrein, om de bestaande activiteiten op een goede wijze te kunnen voortzetten. Door de uitbreiding kan Van Dam Mechanisatie B.V. haar marktpositie behouden, kan men blijven voldoen aan de klantvraag en is men in staat om mee te blijven groeien in de markt. Hierdoor wordt de continuïteit voor de toekomst gewaarborgd. Daarnaast zal met de uitbreiding de ruimtelijke kwaliteit verbeteren doordat geen sprake meer zal zijn van buitenopslag. Gelet op de dure voertuigen en machines is dit verzekerings-technisch ook noodzakelijk.

In afbeelding 2.1 is de gewenste nieuwe situatie weergegeven. Het huidige bedrijfsgebouw zal worden uitgebreid haaks op het bestaande volume. De nieuwe bebouwing zal onder andere plaats bieden aan een ontvangstruimte, showroom en magazijn. Tevens kan ten westen van het huidige gebouw een overkapping ten behoeve van materieel worden gerealiseerd. Aansluitend op het bestaande erf wordt extra terreinverharding aangelegd ten behoeve van de noodzakelijke manoeuvreerruimte.

In de huidige situatie bevindt de ontsluiting van het bedrijf zich tussen huisnummer 2 en 4. Beide woningen zijn in eigendom bij de familie Van Dam. Gelet op de toename aan verkeersbewegingen, is er behoefte om meer scheiding aan te brengen tussen werk en privé. Voorgesteld wordt om de entree van het bedrijf om te leggen ten oosten van huisnummer 2. Dit leidt tevens tot meer manoeuvreerruimte waardoor voertuigen makkelijker en veiliger kunnen draaien.



Afbeelding 2.1: Situatietekening toekomstige situatie (bron: Studio Groenburg – B4o)

2.2.2 Landschappelijke inpassing

Ten behoeve van een goede landschappelijke inpassing is een beeldkwaliteitsplan¹ opgesteld. Op grond van een analyse van het plangebied en zijn omgeving is een model voor de herinrichting van het plangebied geschetst. De gewenste beeldkwaliteit is uitgewerkt waarbij duidelijke keuzes zijn gemaakt om een hoogwaardige ontwikkeling van het plangebied te waarborgen. De in het beeldkwaliteitsplan opgenomen randvoorwaarden geven richting aan de verdere uitwerking van het plan. In de regels van dit bestemmingsplan is een voorwaardelijke verplichting opgenomen waarmee is geborgd dat de landschappelijke inpassing plaatsvindt conform het beeldkwaliteitsplan.

De voorgenomen ontwikkeling van Van Dam Mechanisatie B.V. past binnen de gemeentelijke doelstelling voor de Schermer om verzamelerven met een groen carré of omzoming te realiseren. Om het nieuwe erf als groen verzamelerv vorm te geven is het voor de inpassing gewenst om rondom het hele bouwperceel, inclusief de woningen, een brede groene omzoming te realiseren (zie afbeelding 2.1) met een dubbele bomenrij. Dit draagt goed bij aan het zicht vanuit de omgeving op een groen erf, houdt de bedrijvigheid grotendeels uit het zicht en houdt genoeg ruimte beschikbaar voor ontwikkeling van het bedrijf. Vanaf de Ursemmerweg wordt een doorzicht vrijgehouden naar het achterliggende open landschap. Hiervoor kan een uitsparing in het groene carré worden gemaakt. Om het beeld van het groene eiland te versterken wordt de watergang die nu rondom de helft van het perceel loopt doorgetrokken zodat het perceel in zijn geheel omzoomd is door water.

Door de robuuste beplanting rondom het erf zal er vanuit het landschap gezien weinig te zien zijn van de nieuwe bebouwing. In het oostelijk deel van het erf, achter Ursemmerweg 2 komt

¹ Beeldkwaliteitsplan Ursemmerweg 4 Ursem, Studio Groenburg – B4o, 30 november 2022

ruimte voor parkeren, omzoomd door een haag waardoor deze parkeerplekken ook vanaf de weg weinig zichtbaar zijn.

Het erf wordt ingedeeld met een traditionele indeling, waarbij het voorerf een meer representatief karakter krijgt. Voor de stolp kunnen sierborders komen. Geen heesters, zodat de open ruimte op het voorerf behouden blijft. Naast en achter de stolp is ruimte voor een moestuin en gebruiksfuncties.

Rond de stolp blijft voldoende ruimte vrij, zodat deze los blijft van het daarachter gelegen terrein met de loodsen en hierdoor ruimtelijk goed tot zijn recht komt. Achter de stolp komen bomen en heesters die typerend zijn voor het gebied. Deze dragen bij aan het beperken van het zicht op de loodsen.



Afbeelding 2.2: Impressies toekomstige bebouwing (bron: Sander Douma Architecten)

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 2022 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 'toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied' is in de NOVI aangegeven dat het landgebruik in balans wordt gebracht met natuurlijke systemen en ontwikkelingen in het landelijk gebied niet ten koste gaan van landschappelijke kwaliteiten. Dit draagt bij aan een landelijk gebied waar het prettig wonen en recreëren is en waarin ruimte is en blijft voor vitale landbouw.

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 nieuwe, toekomstbestendige functie gegeven aan een voormalig agrarisch bouwperceel.

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.

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

Met onderhavig bestemmingsplan wordt mogelijk gemaakt dat de bestaande bedrijfsbebouwing wordt uitgebreid. Het bouwvlak wordt vergroot. Hierbij zal de naastgelegen burgerwoning aan de Ursemmerweg 2 als bedrijfswoning binnen het bouwvlak worden betrokken. Daarnaast is van het oppervlak veel ruimte nodig voor de ontsluiting en manoeuvreerruimte voor de voertuigen.

Het landbouwmechanisatiebedrijf is sinds 2001 gevestigd op de locatie. Het aanwezige bedrijfsgebouw is vergund ten behoeve van het aanwezige bedrijf. In paragraaf 2.2 is ingegaan op

de noodzaak tot uitbreiding. Deze noodzaak komt voort uit de groei die het bedrijf heeft door-
gemaakt. Binnen het bouwvlak dat in het bestemmingsplan is opgenomen is geen ruimte voor
uitbreiding. De wens is om de activiteiten op de bedrijfslocatie te concentreren waarmee een
efficiënte bedrijfsvoering ontstaat en extra verkeersbewegingen worden voorkomen.

Een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' is in het Bro gedefinieerd als: *“stedelijke ontwikkeling: ruim-
telijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel,
woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen”*.

Volgens vaste rechtspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State is een
ontwikkeling op gronden waaraan een agrarische bestemming is toegekend geen nieuwe stede-
lijke ontwikkeling (uitspraak van 25 mei 2016, ECLI:NL:RVS:2016:1438)

Er is bovendien sprake van een zorgvuldig ruimtegebruik. In de huidige situatie heeft het bedrijf
een groot tekort aan ruimte waardoor veel voertuigen en materialen buiten worden gestald. Dit
is niet wenselijk binnen het Bijzonder provinciaal landschap. Met het voorgestelde plan kan de
opslag volledig inpandig plaatsvinden en kan de locatie via een verzamelerf met groene omzo-
ming en waterloop zorgvuldig worden ingepast in het landschap. De ruimtelijke kwaliteit zal ver-
beteren.

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 een beschrijving
moet worden opgenomen van de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden.

Betekenis voor het project

In paragraaf 4.1 en 4.2 wordt nader ingegaan op de archeologische en cultuurhistorische waar-
den in het plangebied

3.2.4 Nationaal waterbeleid

Europese Kaderrichtlijn Water

Sinds december 2000 is de Europese Kaderrichtlijn Water van kracht. De belangrijkste doelstel-
ling 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 ecolo-
gische 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 bena-
drukt 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.

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 Waterplan

Op 10 december 2015 is het Nationaal Waterplan 2016 – 2021 vastgesteld. Het Nationaal Waterplan bevat de hoofdlijnen van het nationale waterbeleid voor de komende jaren en de daarbij behorende aspecten van het nationale ruimtelijke beleid. Op basis van de Waterwet is het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten tevens een structuurvisie. Het NWP is zelf bindend voor het Rijk. Het Rijk is in Nederland verantwoordelijk voor het hoofd-watersysteem. In het Nationaal Waterplan legt het Rijk onder meer de strategische doelen voor het waterbeheer vast. Rijkswaterstaat (RWS) neemt in het Beheer- en Ontwikkelplan voor de Rijkswateren (Bprw) de condities en maatregelen op voor het operationeel beheer om deze strategische doelen te bereiken. Het NWP is kader stellend voor het Bprw. Het kabinet vraagt andere overheden het NWP te vertalen in hun beleidsplannen.

In het Nationaal Waterplan 2016-2021 staan de volgende vijf ambities centraal:

- Nederland blijft de veiligste delta in de wereld;
- Nederlandse wateren zijn schoon en gezond en er is genoeg zoetwater;
- Nederland is klimaatbestendig en waterrobuust ingericht;
- Nederland is en blijft een gidsland voor watermanagement;
- Nederlanders leven waterbewust.

Betekenis voor het project

Onderdeel van het bestemmingsplan 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 4.4 wordt hier nader op ingegaan.

3.3 Provinciaal 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 uit de Omgevingsverordening NH2020 toegelicht die voor het onderhavige bestemmingsplan relevant zijn.

Artikel 6.33 Agrarische bedrijven

In artikel 6.33 is bepaald dat agrarisch aanverwante bedrijven als zelfstandig bedrijf zijn toegestaan, indien:

- het een uitbreiding van een bestaand agrarisch aanverwant bedrijf betreft;
- het agrarisch aanverwant bedrijf zich vestigt op een bestaand agrarisch bouwperceel;
- of het een verplaatsing van een bestaand agrarisch aanverwant bedrijf betreft en gemotiveerd wordt waarom niet binnen bestaand stedelijk gebied in de regio in de verplaatsing kan worden voorzien en waarom hergebruik van percelen die niet meer voor de agrarische functie worden benut niet mogelijk is;
- de omvang een bouwperceel na toepassing van onderdeel a, b of c ten hoogste 2 hectare bedraagt.

Aan bovenstaande voorwaarden wordt voldaan. Er is sprake van een bestaand agrarisch bouwperceel. De omvang is niet meer dan 2 hectare.

Artikel 6.41: Bijzonder provinciaal landschap

Het plangebied maakt onderdeel uit van het Bijzonder Provinciaal Landschap Schermer, zoals vastgelegd in de Omgevingsverordening NH2020. 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.

Op grond van de provinciale Omgevingsverordening NH2020 is een nieuwe stedelijke ontwikkeling in het Bijzonder provinciaal landschap niet toegestaan. In paragraaf 3.2.2 is reeds toegelicht dat de ontwikkeling niet als nieuwe stedelijke ontwikkeling wordt aangemerkt. In het kader van het vooroverleg met de provincie, is dit ook bevestigd.

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 bijzonder provinciaal landschap 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 geometrische opzet en de indeling van de droogmakerij met lange assen en het rechthoekige verkavelingspatroon laat de ontginningssgeschiedenis van de Schermer in de Gouden Eeuw	De te dempen watergang betreft geen oorspronkelijke watergang. De ontwikkeling vindt plaats in lijn met de geometrische indeling en het verkavelingspa-

zien. Dit patroon is 400 jaar nagenoeg onveranderd gebleven. Dat maakt de indeling van de Schermer uniek en van zeer hoge cultuurhistorische waarde. Ruimtelijke ontwikkelingen die de geometrische indeling van vaarten, tochten en ontsluitingswegen of het verkavelingspatroon wijzigen zijn in ieder geval een aantasting van deze kernkwaliteit	troon van De Schermer.
<i>Openheid en ruimtebeleving</i>	
De openheid van de Schermer is van bijzondere waarde. De openheid is zeer kwetsbaar omdat in het vlakke land bijna elke ruimtelijke ingreep zichtbaar is. Ruimtelijke ontwikkelingen in het open landschap zijn een aantasting van deze kernkwaliteit.	Vanaf de Ursemmerweg is maar beperkt sprake van het ervaren van openheid als gevolg van de achterliggende dijk en de bebouwing van de kern Ursem. Vanaf de Schermerdijk is zicht op het erf en is sprake van een rommelig beeld. Met de voorgenomen ontwikkeling wordt ingezet op een groen eiland in het open polderlandschap door middel van een carré met een brede groene omlijsting. Vanaf de Ursemmerweg wordt een doorzicht vrijgehouden naar het achterliggende open landschap. In de toekomstige situatie zal het erf één groot verzamelerf vormen, omlijst door de brede groensingel en de watergang.
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, grasland-areaal en een relatief hoog waterpeil. De aanwezigheid van deze combinatie van factoren in dit BPL 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.	Het plangebied ligt buiten het in de Omgevingsverordening aangeduide gebied met habitat voor weidevogels. De ligging van de landbouwgronden in de hoek van de Ursemmerweg en Schermerdijk, nabij de kern van Ursem en het landbouwmechnisatiebedrijf, biedt door de verstoring vanuit de omgeving geen ideaal habitat voor weidevogels. De voorgenomen ontwikkeling leidt niet tot een verkleining van geschikt habitat voor weidevogels.
<i>Ruimtelijke dragers</i>	
De dragers Noorder- en Zuidervaart, met de karakteristieke beplanting en stolpen aan weerszijden, zijn van zeer hoge cultuurhistorische waarde. Ruimtelijke ontwikkelingen die de continue lijn of het profiel van de vaarten wijzigen zijn een aantasting van de kernkwaliteit.	Het plangebied is niet gelegen aan de in de Omgevingsverordening benoemde vaarten. Er is met het project geen sprake van aantasting van het profiel van continue lijnen of vaarten.
De Ringdijk is met name aan de noord- en oostzijde een beeldbepalende lijn in het landschap en is onlosmakelijk verbonden met de ontstaansge-	De ontwikkeling leidt niet tot ingrepen aan het dijkprofiel. Vanaf de dijk ontstaat als gevolg een verbetering van de ruim-

schiedenis van de droogmakerij. Het element is van zeer hoge cultuurhistorische waarde. Ruimtelijke ontwikkelingen waarbij bijvoorbeeld het dijkprofiel wordt vergraven zijn een aantasting van de kernkwaliteit. Dijkverbeteringen zijn mogelijk mits zij de continue lijn en het herkenbare dijkprofiel niet aantasten.	telijke kwaliteit in vergelijking met de huidige situatie.
De linten en de architectuur van de bebouwing en erfopbouw zijn kenmerkend voor de 17e eeuw. Kenmerkend voor de Schermer zijn de 'watercarrés' rond de erven. Dit is een sloot rondom het erf waarbinnen een (dubbele) bomenrij staat met een (stolp)boerderij. Ruimtelijke ontwikkelingen zijn mogelijk mits er voldoende doorzichten in het lint blijven bestaan en zij zorgvuldig worden ingepast in de karakteristiek van het lint. Ruimtelijke ontwikkelingen die bestaande doorzichten volledig blokkeren zijn een aantasting van de kernkwaliteit. Tweedelijnsbebouwing in de linten is ook een aantasting van de kernkwaliteit. De waarde van de watercarrés ligt in het samenspel van de sloot, de bomen, het erf en de boerderij. Deze watercarrés zijn vervangbaar mits ze in dezelfde vorm worden hersteld.	Met de voorgenomen ontwikkeling wordt een nieuw watercarré met dubbele bomenrij gerealiseerd rond een verzamel-erf met Rijksmonumentale stolpboerderij. Hiermee wordt aangesloten op de kenmerkende karakteristiek binnen De Schermer.
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 Ursemmerweg zijn twee stolpboerderijen aanwezig, waaronder de Rijksmonumentale stolpboerderij binnen het plangebied. Als gevolg van het plan zal de stolpboerderij beter tot uiting komen doordat deze meer in het groen komt te liggen omdat de bedrijvigheid naar het achtererf verschuift en de oprit van het bedrijf losgekoppeld wordt van de boerderij.

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 bijzonder provinciaal landschap. Er wordt met het plan aangesloten op de uitgangspunten uit de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie. Er wordt voldaan aan de ruimtelijke kwaliteitseis. In het beeldkwaliteitsplan is hier nader op ingegaan en is de voorgestane beeldkwaliteit geborgd.

Op 1 november 2022 is het plan voorgelegd aan de ARO-commissie. De ARO heeft op hoofdlijnen ingestemd met de groene inpassing van het erf en heeft de volgende aanbevelingen gedaan:

- Voer de groene carré rond het erf uit met een dubbele bomenrij in plaats van de nu voorgestelde hakhoutsingel;
- Houd rond de stolp voldoende ruimte vrij en zorg hierbinnen voor een duidelijk onderscheid tussen het representatieve voortuin en de gebruikstuin daarachter;
- Zorg dat de stolp het hoofdvolume blijft en dat de loodsen daarachter hier ondergeschikt aan zijn. Voer de loodsen uit in gedekte tinten, zodat ze van buitenaf minder in het oog springen.
- Vermijd reclame-uitingen langs de weg en op het terrein, omdat deze afbreuk doen aan de ruimtelijk-historische kwaliteit van het erf.

Bovenstaande aanbevelingen zijn in het beeldkwaliteitsplan verwerkt (zie paragraaf 2.2.2).

3.3.2 *Leidraad Landschap en Cultuurhistorie 2018*

De provincie Noord-Holland wil de kwaliteit en de diversiteit van het Noord-Hollands landschap graag behouden en verder ontwikkelen en de dorpen behouden en ontwikkelen. De Leidraad Landschap en Cultuurhistorie is in 2018 vernieuwd (vastgesteld op 10 april 2018). De Leidraad geeft gebiedsgerichte én ontwikkelingsgerichte beschrijvingen en biedt zo toepasbare informatie over de manier waarop ruimtelijke ontwikkelingen kunnen bijdragen aan de kwaliteit van de leefomgeving. De provincie beoogt met deze Leidraad om samen met bijvoorbeeld gemeenten, ontwikkelaars en initiatiefnemers te werken aan het behouden en versterken van de ruimtelijke kwaliteit van het landschap en de cultuurhistorie. De Leidraad is verankerd in de Omgevingsverordening NH2020 in artikel 6.59 (ruimtelijke kwaliteitseis).

Betekenis voor het project

Het gebied Schermer-Beemster is beschreven binnen de Leidraad landschap en cultuurhistorie 2018. Het plangebied valt binnen het 'Droogmakerijenlandschap met verkavelingsrichting en vaarten'. De Schermer heeft, net als de Beemster, een geometrische opzet. De geometrische indeling komt op verschillende schaalniveaus terug in sloot- en wegenpatroon, kaveldeling, -inrichting en de bebouwing. De vierkante opzet van de erven met een vaste situering van de boerderijen (stolpen) is uniek. De bebouwing in de Schermer is te herkennen aan de losse groene erven langs de linten. Kenmerkend is ook de opzet van de agrarische erven. Rondom het vierkante erf ligt meestal een sloot met een (dubbele) bomerij. De algemene ambitie is om ruimtelijke ontwikkelingen bij te laten dragen aan het zichtbaar en herkenbaar houden van de landschappelijke karakteristiek, het te laten bijdragen aan het versterken van (de beleving van) openheid en helder te positioneren ten opzichte van de ruimtelijke dragers.

Met de voorgenomen ontwikkeling wordt ingezet op een groen eiland in het open polderlandschap door middel van een carré met een brede groene omlijsting. Om het beeld van het groene eiland te versterken wordt de watergang die nu rondom de helft van het perceel loopt doorgetrokken zodat het perceel in zijn geheel omzoomd is door water. Vanaf de Ursemmerweg wordt een doorzicht vrijgehouden naar het achterliggende open landschap. In de huidige situatie is het een wat rommelig cluster in het landschap. In de toekomstige situatie zal het erf één groot verzamelerf vormen, omlijst door de brede groensingel en de watergang.

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 visie wordt een algemene ambitie en drie verhalende ambities uiteengezet. De algemene ambities hebben een algemeen karakter en zijn altijd van toepassing. Doel van deze ambities is Alkmaar goed te laten fungeren als een gemeente met een complete stad met gezonde stadsvoorzieningen, een innovatief en toekomstbestendig buitengebied, een brede werkgelegenheid, een aantrekkelijk aanbod voor bezoekers en een prettig leefmilieu voor bewoners, inclusief een gezond sport- en recreatieklimaat. De drie verhalende ambities komen voort uit maatschappelijke trends en bestaande Alkmaarse kwaliteiten. Ze fungeren als ontwikkelingsdoelen voor de toekomst. De eerste ambitie betreft het Noordhollandsch kanaal, die van een industrieel transportkanaal verandert in een uitnodigende stadsrivier. Hier vinden ontwikkelingen plaats van voorbeeldprojecten op het gebied van duurzaamheid en klimaatadaptatie en ontstaan representatieve bedrijven. De tweede ambitie is dat Alkmaar zichzelf ziet als compacte stad. Ze kiest daarom niet voor uitbreiding, maar voor verdichting die bijdraagt aan de kwaliteit van de stad. De compacte stad Alkmaar is een duurzame en klimaatbestendige stad, waarin iedereen gezond kan leven. De derde ambitie is een toekomstbestendig en innovatief landelijk gebied binnen de gemeentegrenzen. Alkmaar streeft naar behoud van het landschap en haar karakteristieken en faciliteert tegelijkertijd veranderingen in de landbouw, zoals schaalvergroting.

Betekenis voor het project

De voorgenen ontwikkeling sluit aan bij de derde ambitie uit de Omgevingsvisie. Er wordt invulling gegeven aan de ambitie voor een toekomstbestendig en innovatief landelijk gebied binnen de gemeentegrenzen door middel van schaalvergroting van een bestaand agrarisch aanverwant bedrijf waarbij de karakteristiek van het landschap behouden blijft.

3.4.2 Beeldkwaliteitsplan De Schermer

Het beeldkwaliteitsplan voor De Schermer beschrijft voor het buitengebied onder andere de omgang met bebouwing in relatie tot diens omgeving. De Schermer is opgezet langs lange doorgaande lijnen, waarlangs een zogenoemde 'losse korrelstructuur' ligt. De structuur bestaat uit vrijstaande en geclusterde boerenerven of woningen, allen met grote groene erven. Nieuwe korrels kunnen volgens het plan een versterking van de structuur van de Schermer betekenen. Van oorsprong hadden deze erven een groene omzoming, bestaande uit dichte boombeplantingen langs de randen van de kavel. Een voor de Schermer typisch erf bestond uit boomwallen in een dubbele carrévorm met een watergraft tussen.

Inmiddels zijn erven met groene omzoming of carré aangetast of verdwenen. Veel nieuwe erven zijn onbeplant. Met de modernisering van boerenbedrijven hebben die nieuwe opstallen de beplanting aangetast.

Betekenis voor het project

Het streefbeeld vanuit het beeldkwaliteitsplan is dat de identiteit van de Schermer weer bepaald wordt door de grote groene erven. Daarom is bouwen op verzamelerven gewenst (clusters van woningen of gebouwen met andere functies op een groot groen erf, georiënteerd op de aanliggende weg, dijk of vaart).

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

Voor de onderhavige locatie zijn de welstandscriteria voor het landelijk gebied van toepassing. Het beeldkwaliteitsplan dat voor deze locatie is opgesteld zal als aanvulling bij de welstandsnota worden opgenomen. Het bouwplan zal in het kader van de aanvraag om omgevingsvergunning voor bouwen worden getoetst aan de criteria uit de Welstandsnota en het beeldkwaliteitsplan.

3.4.4 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 de regels van dit bestemmingsplan is geborgd dat er conform de parkeernota voldoende parkeerplaatsen worden gerealiseerd. In paragraaf 4.7 is nader ingegaan op het aspect parkeren.

3.5 Conclusie beleidskader

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

4 Milieu- en omgevingsaspecten

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.

4.1 Archeologie

Op grond van de Erfgoedwet is iedere gemeente verplicht aandacht te besteden aan de archeologie op haar grondgebied en dit te verwerken in bestemmingsplannen en andere ruimtelijke instrumenten. De gemeente Alkmaar beschikt over een archeologische verwachtingskaart (vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 26 september 2016). Deze kaart dient als beleidsinstrument bij het opstellen van bestemmingsplannen en de op de kaart aangegeven archeologische waarden dienen planologisch te worden verankerd.

Betekenis voor het project

Het plangebied kent op grond van de gemeentelijke archeologische beleidskaart deels de archeologische verwachtingswaarde Waarde E en deels de verwachtingswaarde Waarde B. Zie figuur 4.1



Figuur 4.1: Uitsnede archeologische verwachtingskaart met globale ligging plangebied

Er is een archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd². Bij het bureauonderzoek is een archeologisch verwachtingsmodel van het gebied opgesteld aan de hand van beschikbare fysisch-geografische, archeologische en historisch-geografische informatie.

Het plangebied ligt op een locatie waar tot 1635 het Schermeer aanwezig was. Van historische kaarten is bekend dat het plangebied vanaf toen is ingepolderd (De Schermer) en als landbouwgrond in gebruik werd genomen. Vanaf 1836 is bebouwing binnen het huidige erf bekend. Hoewel er rondom het plangebied archeologische vindplaatsen bekend zijn vanaf de late middeleeuwen, liggen deze binnen de West-Friese omringdijk. Deze gebieden waren daarom eerder geschikt voor bewoning dan het plangebied. Het plangebied is sinds de 17e eeuw geschikt voor bewoning en is volgens historische kaarten sindsdien in gebruik geweest als landbouwgrond of als (boeren)bedrijf. Eventuele historische bouwresten zijn hoogstwaarschijnlijk verstoord door de huidige bebouwing. Het advies is dan ook om voor wat betreft het onderdeel archeologie het plangebied vrij te geven voor de voorgenomen ontwikkelingen.

Er zijn voor de plannen geen aanvullende archeologische verplichtingen behalve de wettelijke meldingsplicht bij het doen van toevalsvondsten aan de gemeentelijk archeoloog.

4.2 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 stolpboerderij is een rijksmonument en is van algemeen belang uit cultuur- en architectuurhistorisch oogpunt als merendeels gaaf bewaard voorbeeld van rijke landelijke bouwkunst uit de late 19de-eeuw. De boerderij heeft ensemblewaarde vanwege de prominente landschappelijke situering. Als gevolg van het plan zal de stolpboerderij beter tot uiting komen doordat deze meer in het groen komt te liggen omdat de bedrijvigheid naar het achtererf verschuift en de oprit van het bedrijf losgekoppeld wordt van de boerderij.

De locatie heeft met uitzondering van de droogmakerijstructuur in het grotere gebied en de aanwezigheid van, geen verdere specifieke cultuurhistorische waarden. Er is geen sprake van een aardkundig waardevol gebied en zoals in de vorige paragraaf is aangegeven geldt ter plaatse ook geen hoge archeologische verwachting. Met het plan wordt de kenmerkende waterstructuur van de polder versterkt en een kenmerkende groene omzoming aangebracht. Het plan leidt niet tot aantasting van cultuurhistorische waarden.

4.3 Bodemkwaliteit

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

Betekenis voor het project

Het Bodemloket geeft inzicht in maatregelen die de afgelopen jaren getroffen zijn om de bodemkwaliteit in kaart te brengen (bodemonderzoek) of te herstellen (bodemsanering). Tevens

² Archeologisch bureauonderzoek Ursemmerweg 4, De Steekproef, oktober 2018

wordt weergegeven waar vroeger (verdachte) activiteiten hebben plaatsgevonden die mogelijk bodemverontreiniging hebben veroorzaakt en waar mogelijk bodemonderzoek moet worden uitgevoerd. De informatie van het Bodemloket geeft voor de bedrijfslocatie aan dat in 2004 verkennend bodemonderzoek is uitgevoerd. De resultaten van het uitgevoerde bodemonderzoek geven aan dat er in het kader van de Wet bodembescherming geen aandachtspunten zijn. Voor de gronden die bij het bedrijf worden betrokken en nu agrarisch in gebruik zijn, geeft het Bodemloket geen aandachtspunten aan. Voor deze gronden geldt dat er gelet op het gebruik geen aanleiding is om bodemverontreiniging te verwachten.

In het kader van de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen, zal een actueel verkennend bodemonderzoek worden uitgevoerd.

4.4 Water

Een watertoets is een essentieel onderdeel van ieder ruimtelijk plan. Hierbij wordt ingegaan op onder andere de beleidsuitgangspunten van het waterschap, de huidige en de toekomstige waterhuishouding in het plangebied. De planontwikkeling kan effecten hebben op de hoeveelheid verharding en het waterschap zal het plan beoordelen op haar effecten.

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

Betekenis voor het project

Voor het plan is advies aangevraagd bij het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK) in het kader van de watertoets via www.dewatertoets.nl³. Er geldt een normale procedure. Vanwege de toename aan verharding in het plangebied en benodigde watercompensatie, is in juni 2020 door HHNK nader contact opgenomen. Het advies van HHNK is in deze waterparagraaf verwerkt.

Gebiedsbeschrijving

Het plangebied is gelegen in peilgebied 04851-39 in polder De Schermer-Noord. Het ter plaatse geldende streefpeil is NAP -4,3 meter. Het gebied watert af middels een stelsel van secundaire en primaire waterlopen.

Watercompensatie.

Ten behoeve van het plan wordt water gedempt. Het betreft de watergang die langs het perceel loopt, de doodlopende watergang tussen de twee woningen en een aan te leggen dam met duiker voor de nieuwe ontsluiting van het perceel. In totaal betreft het circa 800 m² aan water dat wordt gedempt. Dit oppervlak wordt gecompenseerd door een nieuwe watergang om het perceel te graven.

Op 9 mei 2018 is reeds een watervergunning verleend voor het dempen en graven van oppervlaktewater, gedeeltelijk binnen en gedeeltelijk buiten dit plangebied. Deze vergunning geeft alleen toestemming voor het dempen en graven van oppervlaktewater als weergegeven op geïllustreerde tekening die deel uitmaakt van de vergunning. Er zal een nieuwe watervergunning worden aangevraagd waarin ook de verhardingstoename wordt meegenomen.

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 van regenwater richting het watersysteem. De oppervlakte van de nieuwbouw inclusief verharding zal de drempeloppervlakte van 800 m² overschrijden. De verhardingstoename volgt uit de uitbreiding van de bedrijfsgebouwen, aanleg van bedrijfsterrein en de aanleg van een nieuwe ontsluitingsweg. De maximale toename aan bebouwd en verhard oppervlak bedraagt circa

³ Wateradvies HHNK d.d. 12 mei 2020

7.000 m². Op basis van een vastgesteld compensatiepercentage van 8%, dient het wateroppervlak in het peilgebied 04851-39 te worden uitgebreid met 560 m² waterberging.

In totaal is als gevolg van het project circa 1.360 m² aan compensatiewater benodigd. De nieuw te graven watergang om het perceel heeft een oppervlak van circa 1.630 m². Er vindt aldus voldoende watercompensatie plaats.

De secundaire watergang rondom het plangebied moet een schouwstrook hebben van tenminste 3 meter breed, ten behoeve van het onderhoud van deze watergangen. Het onderhoud moet worden gedaan door de aanliggende eigenaren van deze watergang. Hier is in het ontwerp rekening mee gehouden.

Waterkwaliteit

De ambitie van het hoogheemraadschap is om 100% van het hemelwater van nieuwe oppervlakken te scheiden van het afvalwater. De nieuwbouw leidt niet tot extra afvalwater.

Waterkering

Het perceel ligt niet in de invloedssfeer van een door het Hoogheemraadschap aangewezen waterkering. Op dit aspect is de Keur derhalve niet van toepassing.

Geconcludeerd kan worden dat er vanuit het oogpunt van water geen belemmeringen zijn voor het initiatief.

4.5 Natuur

In het kader van de uitvoerbaarheid van ruimtelijke plannen is het conform artikel 3.1.6 Bro noodzakelijk om aandacht te besteden aan de effecten op natuurwaarden. Effecten dienen te worden beoordeeld in relatie tot geldende wet- en regelgeving op het terrein van gebiedsbescherming en soortenbescherming. Deze beoordeling vindt plaats in relatie tot de Wet natuurbescherming (Wnb) en het provinciale gebiedsgerichte natuurbeleid. Wat betreft de effecten op natuurwaarden moet onder meer aangegeven worden of er als gevolg van een plan vergunningen of ontheffingen noodzakelijk zijn en, zo ja, of deze verkregen kunnen worden.

Betekenis voor het project

Door ecologisch bureau Van der Goes en Groot is een ecologische quickscan uitgevoerd⁴. De resultaten zijn hieronder toegelicht.

Gebiedsbescherming

Het plangebied ligt op circa 2,9 kilometer afstand van het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied, de Eilandspolder. Gezien de grote afstand en de uit te voeren werkzaamheden worden op voorhand geen directe negatieve gevolgen verwacht van de plannen zoals licht, geluid of optische verstoring. Er hoeft geen nadere toetsing uitgevoerd te worden. Gezien de toename van stikstofemissie in zowel de gebruiksfase als aanlegfase zijn stikstofberekeningen met het programma Aeries uitgevoerd⁵. Uit deze berekeningen volgt dat de maximale projectbijdrage van de aanleg en het gebruik van de gebouwen 0,00 mol/ha/jaar bedraagt op de meest dichtbijgelegen stikstofgevoelige habitattypen. De stikstofdepositie die uitvoering van de plannen zal veroorzaken vormt een zodanig gering percentage van de kritische depositiewaarde van de meest kritische ter plaatse voorkomende stikstofgevoelige habitattypen, dat er ecologisch gezien geen zichtbare of meetbare effecten zullen optreden en er zeker geen sprake is van significante gevolgen waardoor de instandhoudingsdoelstellingen van de betrokken Natura 2000-gebieden in gevaar zouden kunnen komen.

Het plangebied bevindt zich niet binnen de begrenzing van het Natuurnetwerk Nederland

⁴ Quickscan natuur Ursemmerweg 4 te Ursem, Van der Goes en Groot, 19 september 2018

⁵ Stikstofberekening uitbreiding landbouwmechanisatiebedrijf Van Dam Ursem, DNS Planvorming BV, 4 juli 2022

(NNN). Externe werking is niet aan de orde. Het plangebied ligt buiten het in de Omgevingsverordening aangeduide gebied met habitat voor weidevogels. De ligging van de landbouwgronden in de hoek van de Ursemmerweg en Schermerdijk, nabij de kern van Ursem en het landbouw-mechanisatiebedrijf, biedt door de verstoring vanuit de omgeving geen ideaal habitat voor weidevogels. De voorgenomen ontwikkeling leidt niet tot een verkleining van geschikt habitat voor weidevogels. De bepalingen van de Omgevingsverordening NH2020 worden niet overtreden.

Soortenbescherming

Uit het uitgevoerde natuuronderzoek volgen de volgende conclusies:

- dat het onderzoeksgebied in potentie geschikt is voor beschermde soorten amfibieën, vogels, grondgebonden zoogdieren en vleermuizen. Gezien het aanwezige biotoop, het oppervlak, de geografische ligging en informatie uit de vakliteratuur over waarnemingen en populaties in de omgeving, kunnen van de amfibieën en grondgebonden zoogdieren alleen 'vrijgestelde' soorten verblijvend aanwezig zijn. Voor deze aangetroffen of verwachte 'vrijgestelde' soorten gelden geen verbodsbepalingen als werkzaamheden worden verricht in het kader van ruimtelijke ontwikkeling en inrichting, zoals het besproken plan. Een ontheffing is niet nodig;
- In het plangebied kunnen broedvogels met niet-jaarrond beschermde nesten voorkomen. Voor de verwachte aanwezige broedvogels dienen werkzaamheden waarbij nesten vernield of verstoord kunnen worden, buiten het broedseizoen plaats te vinden. Een ontheffing is voor broedvogels dan niet nodig. Het broedseizoen loopt ruwweg van half maart tot half juli;
- In het plangebied kunnen jaarrond beschermde verblijfplaatsen van vogels voorkomen, namelijk die van (Huismussen). Negatieve effecten door de werkzaamheden zijn uit te sluiten door gevoelige werkzaamheden in de nabijheid van de te behouden bebouwing (binnen 5 meter afstand) buiten de broedperiode van huismus (grofweg eind maart tot half augustus) uit te voeren. Indien hier onverhoopt gewerkt wordt binnen de broedperiode van de huismus, is het noodzakelijk om voorafgaand aan de werkzaamheden ontheffing aan te vragen;
- Voor het mogelijk incidentele terreingebruik van het plangebied door vogels met jaarrond beschermde nesten (havik, buizerd en steenuil), wordt geen negatief effect verwacht van de ingreep omdat het plangebied slechts een klein deel uitmaakt van een veel groter leefgebied en in de naaste omgeving veel vergelijkbaar of beter biotoop aanwezig is. De vogels kunnen derhalve gemakkelijk uitwijken;
- Voor incidenteel aanwezige kleine marterachtigen wordt geen belangrijk negatief effect verwacht vanwege de grootte van het plangebied en de ruime aanwezigheid vergelijkbaar en beter biotoop in de naaste omgeving. De dieren kunnen derhalve gemakkelijk uitwijken.
- Voor de mogelijk aanwezige foeragerende vleermuizen in het plangebied wordt geen negatief effect verwacht van de ingreep omdat het plangebied slechts een klein deel uitmaakt van een veel groter foerageergebied en in de naaste omgeving veel vergelijkbaar of beter biotoop aanwezig is. De vleermuizen kunnen derhalve gemakkelijk uitwijken.

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

4.6 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 anderzijds.

De doelen van milieuzonering zijn:

- Het reeds in het ruimtelijk spoor voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;
- Het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

Betekenis voor het project

De VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' geeft indicatieve afstanden tussen bedrijven en woningen met betrekking tot de aanvaardbaarheid van een plan vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening. Conform de VNG-brochure "Bedrijven en milieuzonering" geldt voor een landbouwmechanisatiebedrijf met een bedrijfsoppervlak > 500 m², de milieucategorie 3.1 met een bijbehorende richtafstand van 50 meter. Het aspect geluid is hier maatgevend. Aan de richtafstand van 50 meter wordt voldaan met uitzondering van de woning op Ursemmerweg 6. De woning aan de Ursemmerweg 2 krijgt in dit bestemmingsplan een bedrijfsbestemming. Een bedrijfswoning is niet geluidgevoelig als gevolg van geluid afkomstig van het bedrijf waar het bij behoort.

Door middel van akoestisch onderzoek⁶ zijn de activiteiten van het bedrijf en de hierbij behorende verkeersbewegingen getoetst aan de normen uit het Activiteitenbesluit. Op deze wijze is tevens beoordeeld of sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Er is getoetst op de gevels van de woningen aan de Ursemmerweg 2 en 6. De hoogst berekende etmaalwaarde bedraagt 48 dB(A) in de dagperiode. Dit leidt niet tot een overschrijding van de normering voor de dagperiode, zijnde 50 dB(A). De hoogst berekende piekwaarde bedraagt 78 dB(A). Deze overschrijding is te wijten aan het gebruik van de Bazooka (een hogedruk gereedschap voor luchtstoten). Indien het gebruik van deze Bazooka te allen tijde met gesloten overheaddeur plaatsvindt kan er vanuit worden gegaan dat aan de normering L_{Amax} kan worden voldaan.

Uit het onderzoek volgt dat het geluidsniveau ten gevolge van de activiteiten van het bedrijf in het kader van een goede ruimtelijke ordening als acceptabel zijn aan te merken.

4.7 Verkeer en parkeren

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

Betekenis voor het project

Verkeer

Als gevolg van de ontwikkeling treedt er een wijziging op in de verkeersgeneratie van en naar het plangebied. De CROW publicatie 381 geeft kencijfers voor de categorie 'Bedrijf arbeidsintensief/bezoekers extensief (industrie, laboratorium, werkplaats)'. De CROW houdt voor een dergelijke bedrijfscategorieën in het buitengebied gemiddeld 10 verkeersbewegingen per 100 m² BVO aan. Met een uitbreiding van circa 1.200 m² BVO (incl. eventueel toekomstig gebouw voor opslag en spuitplaats) leidt dit in theorie tot een extra verkeersgeneratie van circa 120 motorvoertuigen. Gelet op de huidige verkeersintensiteiten zal de daadwerkelijke verkeersgeneratie echter vele malen lager zijn. De Ursemmerweg is een erftoegangsweg buiten de bebouwde kom waar een snelheidsregime van 60 km/uur geldt. De Ursemmerweg heeft voldoende capaciteit om het extra verkeer af te wikkelen.

Parkeren

Parkeren vindt volledig plaats op eigen terrein. In de Parkeernormennota 2020 – 2027 zijn geen parkeernormen voor dit type bedrijven opgenomen. Op grond van bovengenoemde CROW-publicatie kan worden uitgegaan van een parkeerkencijfer van 2,1 tot 2,6 parkeerplaatsen per

⁶ Akoestisch onderzoek Van Dam Mechanisatie, Ursemmerweg 4 Ursem, HGOadvies, 15 november 2018

100 m² BVO. Het totaal aantal m² BVO bedraagt in de toekomstige situatie (incl. eventueel toekomstig gebouw voor opslag en spuitplaats) circa 1.800 m². Op grond van de CROW-kencijfers bedraagt de parkeerbehoefte in de toekomstige situatie 38 tot 47 parkeerplaatsen. In de ontwerp-tekening is rekening gehouden met ruimte voor 38 parkeerplaatsen. Op grond van de huidige parkeerbehoefte kan hiermee ruimschoots moeten kunnen worden voorzien in de toekomstige parkeerbehoefte.

4.8 Geluid - wegverkeerslawaaï

In het kader van geluid is de Wet geluidhinder van toepassing. Doel van deze wet is het terugdringen van hinder als gevolg van geluid en het voorkomen van een toename van geluidhinder in de toekomst. In dit geval is wegverkeerslawaaï van belang.

In de Wet geluidhinder is bepaald dat elke openbare weg in principe een zone heeft waar aandacht aan geluidhinder moet worden besteed. Een uitzondering geldt voor wegen met een maximale snelheid van 30 km/h. Daarbij onderscheidt de Wet geluidhinder geluidsgevoelige gebouwen enerzijds en niet-geluidsgevoelige functies anderzijds.

Betekenis voor het project

Het bedrijf betreft geen geluidsgevoelige bestemming. Daarnaast vinden er geen wijzigingen plaats aan het omliggende wegennet.

4.9 Luchtkwaliteit

De regels en grenswaarden voor luchtkwaliteit staan in de Wet milieubeheer (Wm), titel 5.2: luchtkwaliteitseisen.

Uit artikel 5.16 lid 1 van de Wm blijkt dat het project toelaatbaar is indien het project aan één of een combinatie van de volgende voorwaarden voldoet:

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project leidt per saldo niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- een project draagt alleen 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging;
- een project is opgenomen in, of past binnen, het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) of een regionaal programma van maatregelen.

Daarnaast dient te alle tijde rekening te worden gehouden met een goede ruimtelijke ordening.

Betekenis voor het project

In dit geval valt het initiatief niet binnen één van de genoemde categorieën van de regeling 'niet in betekenende mate'. Er is een toets uitgevoerd met de NIBM-tool waarbij als uitgangspunt een toename van 120 motorvoertuigen (waarvan 20% vrachtverkeer (worst-case) is aangehouden als gevolg van de ontwikkeling. De resultaten van de berekening zijn hieronder weergegeven.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit

Jaar van planrealisatie	2022
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	120
Aandeel vrachtverkeer	20,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	
NO ₂ in µg/m ³	0,23
PM ₁₀ in µg/m ³	0,04
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³	1,2
Conclusie	
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig	

Figuur 4.2: NIBM-berekening

De conclusie geeft aan dat het extra verkeer in niet betekenende mate is en er geen nader onderzoek nodig is. Ten aanzien van het aspect luchtkwaliteit zijn er geen knelpunten voor de voorgenomen ontwikkeling.

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. Op grond van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) wordt daarom gekeken naar zogenaamde risicovolle inrichtingen. Daarnaast wordt gekeken naar vervoer van gevaarlijke stoffen en buisleidingen.

Betekenis voor het project

Zoals uit de onderstaande uitsnede van de Risicokaart blijkt (figuur 4.2), zijn in de directe omgeving van het plangebied geen risicobronnen aanwezig. Vanuit het oogpunt van externe veiligheid zijn er geen belemmeringen voor de uitvoerbaarheid van het initiatief.



Figuur 4.3: Uitsnede Risicokaart

4.11 Duurzaamheid

In de uitvoering van het bestemmingsplan dient aandacht te worden besteed aan het aspect duurzaamheid. Duurzaam bouwen betreft een wijze van plannen, bestemmen, ontwerpen, bouwen, inrichten en beheren (inclusief slopen en hergebruik). Duurzaamheidsaspecten waar bij de bouw van gebouwen 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.

Betekenis voor het project

De initiatiefnemer van het onderhavige bouwplan streeft naar energiezuinige nieuwbouw. Er zullen o.a. zonnepanelen worden toegepast. Voor de bouw wordt gebruik gemaakt van duurzame materialen waarbij herbruikbare materialen de voorkeur hebben.

Hemelwater wordt afgekoppeld. De verhardingstoename wordt met in achtneming van het door het waterschap vastgestelde compensatiepercentage ruimschoots gecompenseerd door de aanleg van open water. Er wordt een dichte groensingel van bomen en onderbeplanting aangebracht van ca. 10 meter breed. Door toepassing van verschillende, gebieds-eigen soorten wordt bijgedragen aan het biotoop voor fauna.

4.12 M.e.r.-beoordeling

Op grond van de Wet milieubeheer is het verplicht ten aanzien van plannen, gevallen, activiteiten en besluiten die (mogelijk) grote gevolgen kunnen hebben voor het milieu, een procedure voor milieueffectrapportage (m.e.r.) te doorlopen. De m.e.r. is bedoeld om milieubelangen meer expliciet af te wegen bij het opstellen van plannen en het uitvoeren van projecten.

Betekenis voor het project

Het Besluit m.e.r. en de Wet milieubeheer zijn per 7 juli 2017 gewijzigd. Gemeenten zijn thans verplicht om voor m.e.r.-(beoordelings)plichtige activiteiten een expliciet besluit te nemen over het al dan niet opstellen van een milieueffectrapport (Mer). In het Besluit milieueffectrapportage zijn m.e.r.-(beoordelings)plichtige activiteiten en indicatieve drempelwaarden opgenomen. Op de D-lijst onder categorie D 11.2 geldt voor het onderdeel 'aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen' een drempelwaarde van 100 hectare en van 2.000 woningen. Voor categorie D11.3 "De aanleg, wijziging of uitbreiding van een industrieterrein" geldt een drempelwaarde van 75 hectare.

Feitelijk passen de bedrijfsactiviteiten zowel niet in categorie 11.2 als 11.3. Daarnaast blijft de omvang ver onder de drempelwaarde van 100 respectievelijk 75 hectare. Er kan volstaan worden met een vormvrije m.e.r.-beoordeling. Deze is in onderstaande tabel opgenomen.

Projectnaam	Ursemmerweg 4 Ursem
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). D 11.3 Mogelijkheid tot aanleg, wijziging of uitbreiding van een industrieterrein (drempelwaarde ≥ 75 ha). De omvang van het project is bruto circa 1 hectare (exclusief bestaande erven).
Cumulatie met andere projecten	Geen
Gebruik natuurlijke hulpbronnen	Voor de bouw 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	Landbouwmechanisatiebedrijf
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	Nee

Waarschijnlijkheid effect	Geen
Duur, frequentie en omkeerbaarheid effect	Geen
CONCLUSIE	De bestemmingswijziging leidt niet tot relevante milieueffecten. Nadere analyse in een MER/m.e.r.-beoordeling is niet noodzakelijk.

4.13 Conclusie milieu- en omgevingsaspecten

De effecten van de voorgenomen ontwikkeling op de in dit hoofdstuk genoemde milieu- en omgevingsfactoren vormen geen belemmering voor de uitvoering van het bestemmingsplan.

5 Juridische planbeschrijving

5.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt inzicht gegeven in de wijze waarop de gewenste ruimtelijke ontwikkeling juridisch is vertaald.

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

In dit hoofdstuk zal worden ingegaan op de systematiek en leeswijzer bij de verbeelding en regels en de handhaafbaarheid.

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

In dit bestemmingsplan komen de volgende bestemmingen voor:

- Agrarisch – Agrarisch aanverwant
- Groen
- Tuin
- Verkeer
- Water
- Waarde – Archeologie B (dubbelbestemming)
- Waarde – Archeologie E (dubbelbestemming)

Binnen de regels is sprake van positieve bestemmingen. Een positieve bestemming geeft een directe bouwtitel.

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.

- Artikel 1: Begrippen
geeft de betekenis aan een aantal in de regels voorkomende begrippen. Hierdoor wordt de interpretatie van de begrippen vastgelegd, waardoor de duidelijkheid wordt vergroot.

- Artikel 2: Wijze van meten
geeft aan hoe bepaalde maten dienen te worden berekend.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Deze artikelen bevatten de regels welke direct verband houden met de op de verbeelding aangegeven bestemmingen. Per bestemming en per artikel geldt in de meeste gevallen het volgende stramien:

- a. een beschrijving van de bestemming;
- b. de bouwregels: regels omtrent hoogte, bebouwingsdichtheid enz. De bouwregels geven aan welke bouwwerken mogen worden opgericht.
- c. (eventueel) een mogelijkheid voor afwijken van de bouwregels;
- d. (eventueel) een omschrijving van de specifieke gebruiksregels;
- e. (eventueel) een mogelijkheid voor afwijken van de gebruiksregels;

De aanduidingen zijn op de verbeelding met een lettercode aangegeven, die in de regels terug zijn te vinden.

Beschrijving van de bestemmingen:

- Artikel 3: Agrarisch met waarden - Cultuurhistorie

Binnen de opgenomen bestemming Agrarisch met waarden - Cultuurhistorie zijn grondgebonden agrarische bedrijven toegestaan niet zijnde bollenteelt of glastuinbouw en specifiek een agrarisch aanverwant bedrijf (landbouwmechanisatiebedrijf) ter plaatse van de op de verbeelding als zodanig opgenomen aanduiding 'agrarisch aanverwant bedrijf'.

De in het beeldkwaliteitsplan voorgestelde landschappelijke inpassing is in dit artikel geborgd met een voorwaardelijke verplichting.

- Artikel 4: Groen

De bestemming 'Groen' is opgenomen voor de aan te leggen groensingel om het terrein en aan weerszijden van de nieuwe toegangsweg. Binnen deze bestemming mag met uitzondering van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet worden gebouwd.

- Artikel 5: Tuin

De bestemming 'Tuin' is opgenomen voor de reeds aanwezige tuinen bij de bedrijfswoningen. Binnen deze bestemming mag met uitzondering van erkers en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet worden gebouwd.

- Artikel 6: Verkeer

De bestemming 'Verkeer' is opgenomen voor de gronden van de nieuwe inrit. Binnen deze bestemming mag met uitzondering van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet worden gebouwd.

- Artikel 7: Water

De bestemming 'Water' is opgenomen voor de gronden van de nieuwe waterloop. Binnen deze bestemming mag met uitzondering van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet worden gebouwd.

- Artikel 8: Waarde – Archeologie B

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

- Artikel 9: Waarde – Archeologie E

De gronden met de dubbelbestemming Waarde – Archeologie E hebben een relatief lage archeologische verwachtingswaarde. B opgenomen. Binnen de desbetreffende zone moet worden onderzocht of er archeologische waarden aanwezig zijn en of die kunnen worden geschaad indien een ingreep plaatsvindt dieper dan 0,50 meter over een oppervlak van meer dan 10.000 m². De oppervlakte en de diepte zijn cumulatieve voorwaarden, dat wil zeggen: als de ingreep kleiner is dan de vrijstellingsdiepte of oppervlakte, dan kan archeologisch onderzoek achterwege blijven.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

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

- Artikel 10: Antidubbeltelregel

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

- Artikel 11: Algemene gebruiksregels

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

- Artikel 12: Algemene afwijkingsregels

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

- Artikel 13: Algemene wijzigingsregels

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

- Artikel 14: Overige regels

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

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

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

- Artikel 15: Overgangsregels

Het overgangsrecht is tweeledig en heeft betrekking op bouwwerken en gebruik. In dit artikel staan de overgangsregels voor bestaande bouwwerken en bestaande gebruiksactiviteiten die afwijken van het bestemmingsplan.

- Artikel 16: Slotregel

Dit artikel geeft de naam en datum van het bestemmingsplan aan.

5.4 Handhaafbaarheid

Een van de uitgangspunten bij de ontwikkeling van een bestemmingsplan, dus ook bij de ontwikkeling van dit bestemmingsplan, is dat de in het plan opgenomen regels handhaafbaar dienen te zijn. Handhaving van het ruimtelijk beleid verdient meer aandacht omdat het een voorwaarde is voor het behoud en de ontwikkeling van de ruimtelijke kwaliteit in het plangebied. Bij

de totstandkoming van dit bestemmingsplan is aandacht besteed aan de handhaafbaarheid van de in het plan opgenomen regels.

Ten behoeve van een goede handhaving van de regels zijn de volgende factoren van belang:

- voldoende kenbaarheid geven aan het plan;
- voldoende draagvlak voor het beleid en de regelgeving in het plan;
- inzichtelijke en realistische regeling;
- handhavingsbeleid.

6 Financiële uitvoerbaarheid

Ingevolge artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient er in het kader van het bestemmingsplan een onderzoek te worden gedaan naar de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de financiële haalbaarheid van het plan. De maatschappelijke aspecten worden in hoofdstuk 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 het onderhavige plan als bouwplan kan worden aangemerkt. 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. De ambtelijke kosten voor de realisatie van het plan zijn voor de gemeente anderszins verzekerd in deze overeenkomst. Om deze reden is een exploitatieplan niet nodig. De financiële uitvoerbaarheid van het plan is voldoende gewaarborgd.

7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.1 Inspraak en overleg

Omwonenden zijn geïnformeerd over de plannen. Hier zijn geen bezwaren uit naar voren gekomen. Tussen de initiatiefnemer en de bewoners van Ursemmerweg 6 zijn afspraken gemaakt over grondaan-/verkoop. In augustus 2021 zijn deze gronden kadastraal overgeschreven. Overige woningen staan op meer dan 80 meter afstand van de bedrijfslocatie. De bewoners van (het cluster met) de 5 woningen aan de westzijde van het plangebied zijn door de initiatiefnemer geïnformeerd over het plan. Hier zijn geen bezwaren uit naar voren gekomen.

Ingevolge artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro), dienen burgemeester en wethouders overleg te plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. In verband hiermee wordt het ontwerp bestemmingsplan voorgelegd aan verschillende instanties. De resultaten van het overleg worden in een later stadium in het bestemmingsplan verwerkt.

7.2 Procedure

Het ontwerpbestemmingsplan wordt op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening gedurende 6 weken ter inzage gelegd, waarbij door een ieder zienswijzen bij de gemeenteraad kunnen worden ingediend. De zienswijzen worden vervolgens bij de besluitvorming in het kader van de vaststelling door de gemeenteraad betrokken. Na een beroepstermijn van zes weken treedt het bestemmingsplan in werking, tenzij conform artikel 8.4 Wro een verzoek om voorlopige voorziening is gedaan bij de afdeling bestuursrechtspraak Raad van State.