

Oostmijzerdijk 9 Schermerhorn

Bestemmingsplan

gemeente	Alkmaar
opdrachtgever	Hermes Vastgoed BV
IMRO-code	NL.IMRO.0361.BP00181-0305
versie	Vastgesteld
datum	8 juni 2021

Inhoudsopgave

1	Inleiding.....	4
1.1	Aanleiding en doel	4
1.2	Ligging plangebied.....	4
1.3	Geldend bestemmingsplan	5
1.4	Leeswijzer	5
2	Planbeschrijving	6
2.1	Inleiding.....	6
2.2	Landschap en ruimtelijke opbouw	6
2.3	Ruimtelijke en functionele structuur plangebied	7
2.4	Toekomstige situatie	8
2.4.1	Uitgangspunten herontwikkeling	8
2.4.2	Planbeschrijving	8
3	Beleid	11
3.1	Inleiding.....	11
3.2	Rijksbeleid.....	11
3.2.1	Nationale Omgevingsvisie (NOVI)	11
3.2.2	Besluit ruimtelijke ordening (Bro).....	11
3.2.3	Visie Erfgoed en Ruimte	12
3.2.4	Nationaal waterbeleid	12
3.3	Provinciaal en regionaal beleid.....	13
3.3.1	Omgevingsvisie Noord-Holland 2050 en Omgevingsverordening NH2020	13
3.3.2	Woonvisie regio Alkmaar 2013-2020.....	16
3.3.3	Regionaal Actie Programma regio Alkmaar.....	17
3.4	Gemeentelijk beleid	18
3.4.1	Omgevingsvisie Alkmaar 2040	18
3.4.2	Beeldkwaliteitsplan Schermer 2005.....	18
3.4.3	Welstandsnota Alkmaar 2016.....	19
3.4.4	Parkeernormennota Alkmaar 2020 – 2027	19
3.5	Conclusie beleidskader	19
4	Milieu- en omgevingsaspecten	20
4.1	Algemeen	20
4.2	Water.....	20
4.3	Bodem	21
4.4	Archeologie	21
4.5	Cultuurhistorie	22
4.6	Natuur	22
4.7	Verkeer en parkeren	23
4.8	Geluid wegverkeer	24
4.9	Luchtkwaliteit.....	24
4.10	Externe veiligheid.....	25
4.11	Bedrijven en milieuzonering.....	25
4.12	Duurzaamheid.....	26
4.13	Vormvrije m.e.r.-beoordeling.....	27
4.14	Conclusie milieu- en omgevingsfactoren	28
5	Juridische planbeschrijving	29

5.1	Algemeen	29
5.2	Planregels	29
5.3	Handhaafbaarheid	31
6	Financiële uitvoerbaarheid	32
7	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	33
7.1	Participatie en vooroverleg	33
7.2	Procedure.....	34
	REGELS	35
	Hoofdstuk 1 Inleidende regels	36
	Artikel 1 Begrippen.....	36
	Artikel 2 Wijze van meten	40
	Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	41
	Artikel 3 Agrarisch met waarden - Natuur	41
	Artikel 4 Tuin	43
	Artikel 5 Verkeer.....	44
	Artikel 6 Wonen.....	45
	Artikel 7 Waarde – Archeologie C.....	47
	Artikel 8 Waterstaat – Waterkering	49
	Hoofdstuk 3 Algemene regels.....	50
	Artikel 9 Anti-dubbeltelregel	50
	Artikel 10 Algemene bouwregels	51
	Artikel 11 Algemene gebruiksregels	52
	Artikel 12 Algemene afwijkingsregels	53
	Artikel 13 Algemene wijzigingsregels.....	54
	Artikel 14 Overige regels.....	55
	Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels	56
	Artikel 15 Overgangsrecht	56
	Artikel 16 Slotregel	57

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

De aanleiding voor het opstellen van voorliggend bestemmingsplan is het voornemen om de bedrijfsopstallen op het perceel Oostmijzerdijk 9 te Schermerhorn te slopen en het perceel te herontwikkelen naar woningbouw. Het noordelijk deel van het perceel krijgt hierbij een extensieve agrarische functie.

De voorgenomen ontwikkeling is niet passend binnen het ter plaatse geldende bestemmingsplan. Met voorliggend bestemmingsplan wordt een nieuw ruimtelijk regime van kracht, waarmee de herontwikkeling van het plangebied planologisch mogelijk wordt gemaakt.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied is gesitueerd aan de Oostmijzerdijk 9, ten noorden van het Zwet en de kern van Schermerhorn. Het betreft de kadastrale percelen C1295 en C1296. Op het perceel is het bedrijf J.P. Hermes Wolhandel gevestigd. In afbeelding 1.1 is de locatie op de luchtfoto weergegeven.

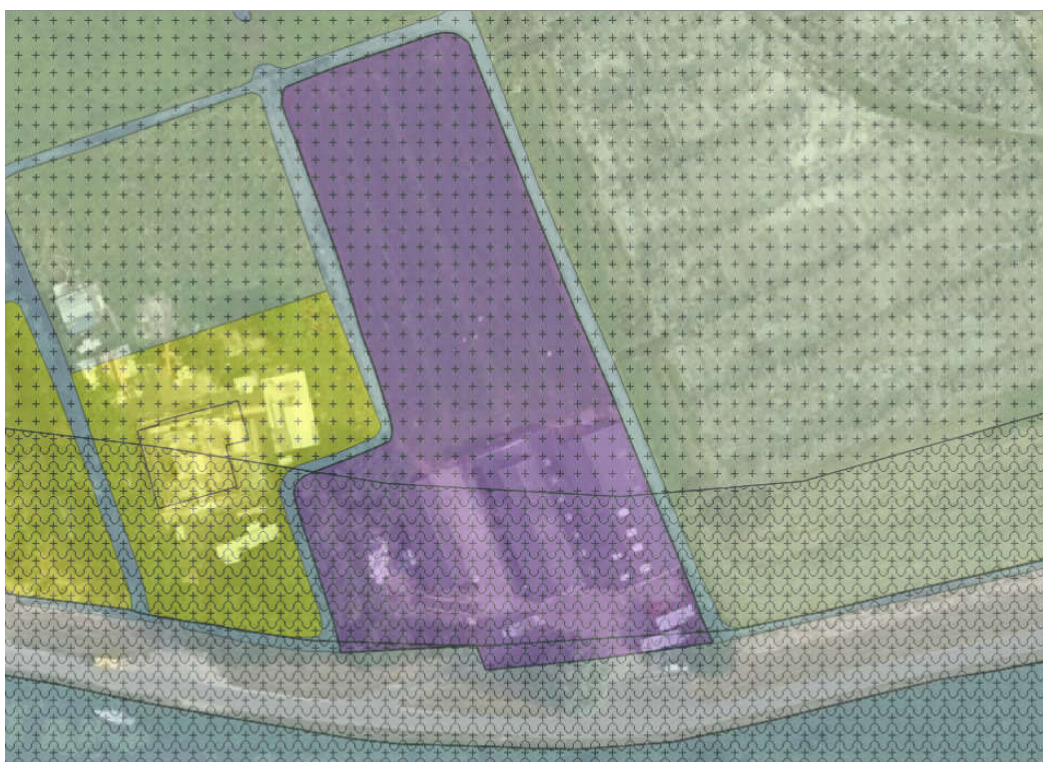


Afbeelding 1.1: Luchtfoto met ligging projectlocatie

1.3 Geldend bestemmingsplan

Voor het plangebied geldt het bestemmingsplan Landelijk Gebied 2014. Dit bestemmingsplan is op 30 september 2014 vastgesteld door de gemeenteraad van de voormalige gemeente Schermer. De gronden aan de Oostmijzerdijk 9 kennen in het geldende bestemmingsplan 'Landelijk Gebied 2014' de bestemming 'Bedrijf'. Het bouwvlak is gelijk aan het bestemmingsvlak. Daarnaast is geen bebouwingspercentage opgenomen. Op grond van het bestemmingsplan zou daarom het gehele perceel bebouwd kunnen worden.

Naast de bedrijfsbestemming geldt voor de gronden van het gehele plangebied de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4' 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).



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

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 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 9 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 opengevaaide 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

De locatie Oostmijzerdijk 9 bestaat uit twee kadastrale percelen. Het perceel Schermer C1296 is 5.460 m² groot, het perceel Schermer C1295 is 1.000 m² groot. In totaal bedraagt het oppervlak van de locatie aldus 6.460 m². Op de locatie zijn haaks op de Oostmijzerdijk drie grote schuren gesitueerd met een totaaloppervlak van ruim 1.000 m². Het betreft verouderde bedrijfsbebouwing met asbestdaken. De schuren staan tot op de oostelijke kavelgrens, pal langs de sloot. De ruimte rondom de schuren is grotendeels verhard ten behoeve van het bedrijfserf.



Afbeelding 2.1: Huidige situatie

Het perceel wordt via twee uitritten op de Oostmijzerdijk ontsloten. Aan de voorzijde en tussen de schuren is betonverharding aanwezig. Aan de westzijde is een brede groenbuffer aanwezig, grenzend aan het naastgelegen woonperceel. Het noordelijk deel van de locatie bestaat uit grasland.

Aan de Oostmijzerdijk 9 is het bedrijf J.P. Hermes Wolhandel gevestigd. Door veranderende wetgeving inzake wolexport is deze locatie voor het bedrijf niet rendabel meer. Het doorvoeren van wol uit Europese landen via Nederland naar bijvoorbeeld China is niet meer toegestaan. Deze export vindt daarom steeds vaker rechtstreeks plaats vanuit het land van herkomst van de wol richting China, waardoor verwerking in Nederland steeds minder voorkomt. Daarnaast neemt het aantal schapen dat in Nederland zelf gehouden wordt al jaren af. Dit heeft tot gevolg dat de bedrijfslocatie naast technisch ook economisch gezien afgeschreven is. Verder investeren in het gebouw is niet rendabel.

Met de voorgenomen bedrijfsbeëindiging zullen de aanwezige bedrijfsgebouwen hun functie verliezen. Om die reden 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 2.2: Aanzicht vanaf de Oostmijzerdijk

2.4 Toekomstige situatie

2.4.1 Uitgangspunten herontwikkeling

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

Na sloop van de voormalige bedrijfsgebouwen is het voornemen om 4 woningen te realiseren. De nieuwe bebouwing wordt zo gepositioneerd, dat er een beeld van een boerenerf ontstaat. De beeldkwaliteit van het erf wordt bepaald door de samenhang tussen de bebouwing, de erfrichting 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 boerenerf. Een stolpboerderij vooraan op het perceel en woningen in de vorm van agrarische bijgebouwen (schuur en kapschuurwoning) achterop het perceel. Deze onderlinge verbondenheid wordt ook versterkt door de positionering rondom een centraal erf.

De nieuwe bebouwing sluit qua schaal en maat aan bij de bestaande bebouwing. Doordat de woningen teruggerooid liggen op de kavels, ontstaat een voorerf. Dit voorerf wordt sober ingericht met een grasvlak en een of enkele grote bomen. Het erf dient als entree van alle woningen met mogelijkheid om te parkeren. Door een doorbreking met plantvakken ontstaan er verschillende ruimtes op het erf en is ook het parkeren minder dominant in het zicht. Het geheel wordt ontsloten door een van de bestaande opritten. De bestaande bomen rondom het perceel wordt zoveel mogelijk in stand gehouden.

De bestaande sloten worden als erfgrans benut en komen vrij van bebouwing en verharding tot aan de slootkant. De nieuwe bebouwing komt op ruime afstand van de sloten. Aan de erfzijde van de sloot komen bomen. Hiermee wordt het plangebied in het landschap verankerd.

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



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

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

Om aan te sluiten bij het agrarische en landelijke karakter van het gebied, krijgen de woningen de uitstraling van agrarisch bebouwing. Voor alle bebouwing geldt hierbij dat enerzijds traditionele bouwvormen mogelijk zijn, maar ook een eigentijdse uitstraling met karakteristieken van landelijke bebouwing. De nieuwe bebouwing kan op een eigentijdse wijze (onder architectuur) vormgegeven worden. De woningen vormen samen een erfensemble. Deze typen bebouwing passen binnen het, van oorsprong agrarische erf en sluiten aan bij het agrarische en landelijke karakter.

In het beeldkwaliteitsplan¹ dat is opgesteld voor de onderhavige ontwikkeling zijn voor de verschillende type bebouwing beeldkwaliteitscriteria opgenomen. In afbeelding 2.4 is een visualisatie opgenomen van een mogelijke uitwerking dat passend is binnen deze criteria. De strook land achter de woonkavels wordt ingericht als open weide. De bedrijfsbestemming komt hier te vervallen. Het uitgangspunt is dat dit in gebruik wordt genomen door de bewoners van de kapschuurwoning of de bewoners van de stolp en dat hier sprake zal zijn van hobbymatig (extensief) agrarisch gebruik in verband met de status 'weidevogelleefgebied'. Hierdoor blijven de groene en open kwaliteiten van het landschap behouden en blijven lange zichtlijnen op de achterliggende polder gewaarborgd.

¹ Beeldkwaliteitsplan Oostmijzerdijk 9 Schermerhorn. Ervenconsulenten.nl, 8 juni 2021



Afbeelding 2.4: Visualisatie indicatief herinrichtingsplan (bron: Nieuw Nederland)

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 '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 'sterke en gezonde steden en regio's' uit de NOVI. Met het plan wordt invulling gegeven aan de aanwezige woningbehoefte binnen bestaand stedelijk gebied. De woningen zullen 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. Per 1 juli 2017 is het Bro op enkele onderdelen gewijzigd.

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 bestemmingsplan worden vier nieuwe woning op de locatie mogelijk gemaakt en wordt de bestemming van een agrarische bedrijfswoning gewijzigd naar Wonen. Uit jurisprudentie volgt dat bij woningbouw pas sprake is van een stedelijke ontwikkeling bij de

bouw van meer dan 11 woningen (Uitspraak van de ABRS d.d. 18-12-2013 met kenmerk ECLI:NL:RVS:2015:2921).

Artikel 3.1.6, lid 2 Bro geeft aan dat de toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voldoet aan de bepaalde voorwaarden. In de Handreiking 'Ladder voor duurzame verstedelijking' van het Ministerie van Infrastructuur en Milieu is met betrekking tot 'ruimte voor ruimte'-plannen aangegeven dat de meeste 'ruimte voor ruimte' regelingen geen extra stedelijke ontwikkeling mogelijk maken, maar bebouwing reduceren of verplaatsen. In de handreiking is letterlijk aangegeven dat de toepassing van de ladder dan niet nodig is. In het onderhavige geval is sprake van een force reductie in bebouwd oppervlak als gevolg van de sloop van de voormalige agrarisch aanverwante bebouwing.

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. Aanvullend kan hierbij worden opgemerkt dat de provincie Noord-Holland heeft aangegeven dat in verband met de bedrijfsbestemming sprake is van bestaand stedelijk gebied. In lijn met de Ladder voor duurzame verstedelijking is sprake van een zorgvuldig ruimtegebruik.

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 4.4 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.

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 4.2 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

Op grond van artikel 6.10 kan een bestemmingsplan ter plaatse van het ter plaatse geldende werkingsgebied Noord-Holland Noord, uitsluitend voorzien in een kleinschalige woningbouwontwikkeling als de ontwikkeling in overeenstemming is met de binnen de regio gemaakte schriftelijke afspraken. Kleinschalige woningbouwontwikkelingen zijn uitsluitend toegestaan in of aan kernen of in of aan dorpslinten. In de toelichting op dit artikel is in de Omgevingsverordening aangegeven dat het uitgangspunt van de provincie is dat voor kleinschalige woningbouwontwikkelingen altijd een plek is te vinden binnen bestaand stedelijk gebied. Artikel 6.10 biedt gemeenten in Noord-Holland Noord daar waar nodig de mogelijkheid tot maatwerk waardoor kan worden afgeweken van dit uitgangspunt voor kleinschalige woningbouwontwikkelingen. In het kader van de toets aan de voormalige Provinciale Ruimtelijke Verordening is door de provincie aangegeven dat de locatie onderdeel uitmaakt van het bestaand stedelijk gebied. In dat kader zou artikel 6.10 dus niet van toepassing zijn. Aanvullend kan hierbij worden opgemerkt dat de locatie onderdeel uitmaakt van het bebouwingslint aan de Oostmijzerdijk en grenst aan de kern van Schermerhorn. Door de gemeente Alkmaar is de toevoeging van 4 woningen regionaal afgestemd.

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 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 soms grillige veenwaterlopen in het BPL Eilandspolder tonen de natuurlijke afwatering van het veen en volgen de oorspronkelijke loop. Ze zijn onvervangbaar. Ruimtelijke ontwikkelingen	Met de onderhavige ontwikkeling worden geen waterlopen gewijzigd of aangetast.

die leiden tot het dempen of wijzigen van de waterloop zijn in ieder geval een aantasting van deze kernkwaliteit.	
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 is. Ruimtelijke ontwikkelingen in het open landschap die leiden tot (verdere) verdichting of verrommeling zijn een aantasting van deze kernkwaliteit.	Vanaf de Oostmijzerdijk richting het plangebied is in de huidige situatie slechts beperkt sprake van openheid in verband met de aanwezige bomen en gebouwen. Met de nieuwe ontwikkeling ontstaat meer openheid en doorzicht op het landschap.
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 verstoringszone van bestaande elementen zoals bijvoorbeeld gebouwen en wegen, verkleinen het habitat niet.	De woningen die zijn voorzien binnen het plangebied vallen buiten het weidevogelleefgebied. Momenteel zijn de gronden als Bedrijf bestemd en kan ten behoeve van deze bestemming binnen het gehele plangebied worden gebouwd. De bedrijfsbestemming met bouwvlak wordt opgeheven. De bedrijfsvoering wordt beëindigd waardoor geen verstoring meer optreedt als gevolg van bedrijfsactiviteiten op het perceel en het komen en gaan van vrachtwagens. Met het onderhavige bestemmingsplan krijgt het overgrote deel van de gronden die als weidevogelleefgebied zijn aanwezig de bestemming 'Agrarisch met waarden – Natuur'. Een klein deel krijgt de bestemming Wonen (zonder bouwvlak) en kan als tuin worden gebruikt. Aan de zijde van het weidevogelleefgebied wordt terughoudend omgegaan met de toepassing van opgaande beplanting. Met de onderhavige ontwikkeling wordt per saldo een bijdrage geleverd aan het weidevogelleefgebied.
<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. Tweedelijnsbebouwing in de linten is een aantasting van de kernkwaliteit. Er is sprake van tweedelijns 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. De nieuwe bebouwing wordt zo gepositioneerd, dat er een beeld van een boeren-erf ontstaat. Deze opzet en de type bebouwing 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 stomp 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 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.

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 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 Woonvisie regio Alkmaar 2013-2020

Voor de regio Alkmaar is door de betreffende gemeenten een woonvisie vastgesteld. De regionale woonvisie legt kaders vast voor de lokale woonvisies van de gemeenten en geeft richting voor afspraken met marktpartijen. Deze woonvisie is de opvolger van de Regionale Woonvisie Noord-Kennemerland 2005-2015.

De woonvisie geeft aan dat er in de regio getalsmatig nog geen grote knelpunten zijn, maar op termijn kan er schaarste komen in de goedkope voorraad en krijgt de regio met vergrijzing te maken. Wel is er nu sprake van een beperkte doorstroming in zowel koop als huur. Naast een kwantitatieve balans is er een verdelingsvraagstuk. Om de markt zijn werk te laten doen en ook in de toekomst de aantallen woningen in balans te houden met de behoefte zal in de regio Alkmaar slimmer moeten worden omgegaan met de huidige voorraad, verstandig moeten worden toegevoegd en 'vinger aan de pols' moeten worden gehouden ten aanzien van de betaalbaarheid.

Betekenis voor het project

Het voorliggende plan past binnen de uitgangspunten van de regionale Woonvisie. Er worden vier woningen gerealiseerd op een aantrekkelijke locatie nabij de kern van Schermerhorn waar bedrijfsbebouwing wordt verwijderd. Er wordt niet voldaan aan het gemeentelijk criterium van 1/3^e sociale woningen. Het opnemen van sociale woningen binnen het huidige aantal van 4 en de voorgestane, hoogwaardige bouwvolumes zou leiden tot een financieel niet rendabel plan. Het opnemen van een aandeel sociaal is ter plaatse uitsluitend mogelijk als er meer woningen

worden gerealiseerd. Dit is gelet op de ruimtelijke kwaliteit en de ligging in Bijzonder Provinciaal Landschap niet gewenst.

3.3.3 *Regionaal Actie Programma regio Alkmaar*

Het Regionaal Actie Programma 2016 t/m 2020 (RAP) geeft de belangrijkste ambities en afspraken op het gebied van wonen weer in de regio Alkmaar inclusief acties over hoe hier te komen. Het RAP vloeit voort uit de Provinciale Woonvisie 2010 - 2020 en sluit aan op de Regionale Woonvisie, de Regionale Economische visie, regionale en provinciale ambities en sluit aan bij de kaders die de Provincie Noord-Holland heeft gesteld. De regionale afstemming over woningbouwprogrammering opgenomen in het RAP is ook gewenst ten behoeve van de nationale 'Ladder voor duurzame verstedelijking'.

De regio Alkmaar werkt in de geest van de Ladder voor duurzame verstedelijking. Hierdoor wordt prioriteit aan transformatie van bestaand vastgoed naar woningen gegeven. Ook wordt voorrang gegeven aan projecten die binnen het bestaand stedelijk gebied liggen. Hierdoor wordt onnodige aantasting van het buitengebied voorkomen en wordt bijgedragen aan versterking van de kernen.

De meest actuele bevolkingsprognose van de provincie Noord-Holland² geeft aan dat de woningbehoefte in de regio Alkmaar tot 2025 circa 6.500 woningen betreft. In de periode 2025 – 2030 wordt nog een toename in de behoefte van circa 2.900 woningen verwacht.

In 2019 is een uitwerking opgesteld van de ambities en opgaven, programmering en woningbouwafspraken. Het doel van deze uitwerking is om de afspraken (inhoud en proces) voor de komende jaren in de regio Alkmaar verder te concretiseren. Belangrijke onderbouwing voor de afspraken zijn de uitkomsten van het uitgevoerde woningmarktonderzoek. In de uitwerking is de beschikbare plancapaciteit in beeld gebracht. Hieruit volgt dat op grond van de aanwezige harde plancapaciteit en de concrete zachte plancapaciteit (nog geen onherroepelijk bestemmingsplan maar wel een overeenkomst met de ontwikkelaar/investeerder) in de regio Alkmaar nog ruimte is voor het vaststellen van nieuwe plannen.

De regio Alkmaar staat voor een vitale en aantrekkelijke regionale woningmarkt voor eigen inwoners en als functioneel onderdeel van de Amsterdamse metropool, nu en in de toekomst. Daarbij werken we naar een balans tussen vraag en aanbod op de woningmarkt op de korte en lange termijn.

Om deze ambitie te realiseren zijn een vijftal opgaven benoemd:

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

De belangrijkste afspraken in de uitwerking van het RAP zijn:

1. zet in op een versnelling in realisatie van woningbouw;
2. zet in op een woningaanbod dat aansluit bij de vraag;
3. kies voor versterking van woningmarktsegmenten waar tekort van is;
4. zet in op een gezamenlijke aanpak voor de regionale behoefte;
5. continu toetsen aan de marktvraag en realiteit;
6. kies voor plannen die een ruimtelijke versterking van de regio betekenen;
7. werk vanuit de bedoeling van de ladder voor duurzame verstedelijking;
8. streef naar een duurzame voorraad in regio Alkmaar;
9. monitor zelf de ontwikkelingen in de nieuwbouw en bestaande voorraad.

² Bevolkingsprognose Noord-Holland 2019 – 2040, Provincie Noord-Holland, 2019

Betekenis voor het project

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in de herontwikkeling van een perceel met voormalige agrarisch aanverwante bedrijfsbebouwing naar een woonperceel met agrarische gronden. Er is met het plan sprake van een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit in het buitengebied en er wordt invulling gegeven aan de aanwezige kwalitatieve en kwantitatieve woningbehoefte.

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 dorpsgeen 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 dat leidt tot een versterking van de bestaande dorpsstructuur. 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(en) voor bouwen zullen worden getoetst aan de gemeentelijke welstandsnota. Het bouwplan is op hoofdlijnen beoordeeld waarbij nader aandacht is gevraagd voor de erfinrichting, tuinen en verhouding tussen de stomp en de kapschuurwoning. In de uitwerking van het plan zijn deze aandachtspunten meegenomen. Naar aanleiding van de tweede beoordeling in welstand is het bouwvlak aan de noordzijde een kwartslag gedraaid.

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

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

Betekenis voor het project

Voor het plan is advies³ aangevraagd bij het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK) in het kader van de watertoets via www.dewatertoets.nl. Hierbij is door HHNK aangegeven dat er een waterbelang geldt bij de voorgenomen ontwikkeling in verband met de situering nabij de regionale waterkering. Op 3 juni 2020 is nader advies uitgebracht. De resultaten van dit advies zijn hieronder toegelicht.

Gebiedsbeschrijving

Het plangebied is gelegen in peilgebied 04520-01 in de Mijzenpolder. Het ter plaatse geldende streefpeil is NAP – 2,55 NAP meter. Het gebied watert af middels een stelsel van secundaire- en primaire waterlopen. De Oostmijzerdijk is tevens een waterkering.

Waterkwantiteit

De secundaire watergangen rondom het plangebied moeten 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.

³ Advies Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier, 13 mei 2020

Waterkwaliteit

Er is ter plaatse geen riolering aanwezig voor afvalwater. De lozing van afvalwater moet wel worden gezuiverd. Voor deze lozing per woning 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 huidige bedrijfsbebouwing en de nieuwe woningen zullen gebouwd worden in de zonering van de naastgelegen waterkering (dijk). De woningen mogen niet binnen het zogenaamde profiel van vrije ruimte worden geplaatst. Het profiel van vrije ruimte ligt op circa 23 meter van de binnenkruinlijn. De woningen binnen het plan liggen buiten het profiel van vrije ruimte en zijn dus toegestaan.

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 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 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 locatie geen aandachtspunten aan.

Op korte termijn zal een verkennend bodemonderzoek worden uitgevoerd. Zodra de resultaten bekend zijn worden deze verwerkt in dit bestemmingsplan

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 woningen is kleiner dan deze vrijstellingsgrens. Tevens vinden de bodemingrepen voor het overgrote deel plaats op gronden die reeds verstoord zijn als gevolg van de aanwezige bebouwing. Archeologisch onderzoek is niet noodzakelijk. Wel geldt een wettelijke meldingsplicht bij het doen van toevallige vondsten aan het bevoegd gezag.

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 locatie zelf heeft geen specifieke cultuurhistorische waarden. De structuur van het perceel blijft intact en met het plan worden doorzichten naar het landschap gecreëerd. Zoals in paragraaf 3.3.1 is aangegeven is rekening gehouden met de aardkundige waarden. Het bouwplan leidt niet tot aantasting van cultuurhistorische waarden.

4.6 Natuur

In de natuurwetgeving worden gebiedsbescherming en soortenbescherming onderscheiden. Beide beschermingsregimes zijn van belang voor de ontwikkelingsmogelijkheden van een gebied. De soortenbescherming is geregeld in de Wet natuurbescherming. Hierin zijn verschillende beschermingsregimes voor soorten aangewezen.

Betekenis voor het project

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling is verkennend natuuronderzoek⁴ uitgevoerd. De quickscan is erop gericht om een eerste inzicht te krijgen in de mogelijke effecten op beschermde natuurwaarden in en om het projectgebied en de mogelijke vervolgstappen die moeten worden genomen met betrekking tot aanvullend veldonderzoek, nader effect-onderzoek en nadere procedures.

Gebiedsbescherming

Het plangebied ligt op circa 500 meter 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 omvang en aard van de plannen worden op voorhand geen directe negatieve gevolgen verwacht van de plannen zoals licht, geluid of optische verstoring. Er hoeft hiernaar geen nadere toetsing uitgevoerd te worden. Gezien de toename van stikstofemissie door de bouw van de woningen in zowel de gebruiksfase als aanlegfase zijn stikstofberekeningen met het programma Aerius 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

⁴ Quickscan natuur Oostmijzerdijk 9 Schermerhorn, Van der Goes en Groot BV, 6 februari 2020

⁵ Stikstofberekening Oostmijzerdijk 9 Schermerhorn, DNS Planvorming BV, 13 mei 2020

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 (NNN). Externe werking is niet aan de orde.

Het plangebied maakt voor een klein deel onderdeel uit van het weidevogelleefgebied (zie ook paragraaf 3.3.1). De openheid van het plangebied wordt verbeterd, door de sloop van de grote stallen en het verwijderen van verhard oppervlak. Tevens verdwijnt de bedrijfsbestemming met bouwvlak. De voorgenomen ontwikkeling heeft per saldo een positief effect op het weidevogelleefgebied. Na uitvoering van het plan kunnen gronden worden toegevoegd aan het weidevogelleefgebied.

Soortenbescherming

Uit de quickscan natuur volgt dat in het plangebied broedvogels met niet-jaarrond beschermde nesten kunnen 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 tevens jaarrond beschermde verblijfplaatsen van vogels voorkomen, namelijk die van ransuil (in de begroeiing), Huismus (leefgebied in de begroeiing, nestgelegenheid in de bebouwing) en kerkuil en steenuil (in de bebouwing, steenuil ook op het erf). Tevens kunnen verblijvende vleermuizen, grondgebonden zoogdieren als de rugstreeppad en de kleine marterachtigen wezel, hermelijn en bunzing in het plangebied voorkomen. Omdat negatieve effecten door de werkzaamheden niet uit te sluiten zijn, is vervolgonderzoek noodzakelijk. Afhankelijk van de resultaten van het vervolgonderzoek dient een ontheffingsaanvraag te worden ingediend, waarin passende mitigerende en compenserende maatregelen worden beschreven.

Aangezien het belang van de ontwikkeling kan worden aangetoond en er voldoende mogelijkheden zijn voor tijdelijke compensatiemaatregelen evenals permanente compensatie, staat een eventueel benodigde ontheffingsaanvraag voor de betreffende soorten de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan niet in de weg.

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

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. In de huidige situatie wordt het perceel via twee inritten op de Oostmijzerdijk ontsloten. In de toekomstige situatie zal alleen de westelijke inrit behouden blijven. De bedrijfsbeëindiging zal leiden tot een afname van zwaar verkeer op de smalle Oostmijzerdijk.

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. Er worden 8 parkeerplaatsen gecreëerd op en aan het middenterrein. Daarnaast biedt deze ruimte voldoende mogelijkheden om extra 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 verkeerstellingen uit 2016, die in opdracht van de gemeente Alkmaar zijn uitgevoerd), volgt dat de etmaalintensiteit 481 motorvoertuigen per etmaal (bron: Basec.nl) bedraagt. Voor de beoordeling van de geluidsbelasting vanwege wegverkeer dient te worden uitgegaan van het prognosejaar ten minste 10 jaar na realisatie van het plan. In dit geval is dat 2031. Voor de hanteren verkeersintensiteit is rekening gehouden met een autonome toename van het verkeer van 2016 tot en met 2031 van 1% per jaar. De verkeersintensiteit in 2031 komt op hiermee op 558 verkeersbewegingen per etmaal.

Door middel van een SRM 1-berekening⁶ is de geluidbelasting als gevolg van het verkeer op de Oostmijzerdijk inzichtelijk gemaakt. De cijfers van de verkeerstellingen met dagverdeling en dag- en voertuigverdeling zijn als bijlage bij het rekenblad opgenomen. Uit de berekening volgt een geluidbelasting van 47,3 dB (inclusief wettelijke aftrek). Er wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB uit de Wet geluidhinder. Er is sprake van een goed woon- en leefklimaat. Met een standaard geluidwering van 20 dB kan worden voldaan aan het binnenniveau van 33 dB zoals opgenomen in het Bouwbesluit.

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.

⁶ Rekenblad SRM 1 berekening Oostmijzerdijk 9 Schermerhorn, DNS Planvorming BV, 21 oktober 2020

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

Externe veiligheid heeft betrekking op de gevaren die mensen lopen als gevolg van aanwezigheid in de directe omgeving van een ongeval waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken. Er kan onderscheid worden gemaakt tussen:

- bedrijven waar gevaarlijke stoffen worden bewaard en/of bewerkt;
- transportroutes (wegen, waterwegen, spoorwegen) waarlangs gevaarlijke stoffen worden vervoerd;
- ondergrondse buisleidingen voor het transport van gevaarlijke stoffen.

De aan deze activiteiten verbonden risico's moeten tot een aanvaardbaar niveau beperkt blijven.

Het wettelijk kader voor risicobedrijven is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi). Voor LPG-tankstations geldt voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen tevens de circulaire effectafstanden externe veiligheid lpg-tankstations.

Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen, spoorwegen waterwegen is het wettelijk kader vastgelegd het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en de Regeling Basisnet. De normen voor ondergrondse buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen zijn vastgelegd in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb).

Betekenis voor het project

Een toets aan de risicokaart heeft uitgewezen 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 400 meter van de N243 en daarmee buiten het invloedsgebied van de N243.

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

Veehouderij Oostmijzerdijk 6

Het perceel Oostmijzerdijk 6 heeft een agrarische bestemming. Op dit perceel is een veehouderij aanwezig. Op 1 januari 2013 is een grote wijziging van het Activiteitenbesluit en de bijbehorende regeling in werking getreden. Met de wijziging zijn meer veehouderijen onder de regels van het Activiteitenbesluit komen te vallen. Daarbij is onder meer de beoordeling van geur conform de Wet geurhinder en veehouderij meegenomen. De toetsing aan middels geurverordeningen aangepaste geurnormen en afstanden geldt ook voor veehouderijen die onder de regels van het Activiteitenbesluit vallen. In het Activiteitenbesluit is opgenomen dat de minimaal in acht te nemen afstand van een veehouderij tot een geurgevoelige object buiten de bebouwde kom 50 meter bedraagt. Hier wordt ruimschoots aan voldaan. De woningen zullen op circa 101 meter afstand van de hoek van de stal worden gerealiseerd. De emissiepunten liggen op grotere afstand.

Indien gemeten wordt vanaf het agrarisch bouwvlak, wordt de dichtstbijzijnde woning op ca. 83 meter afstand gerealiseerd. Ook hierbij wordt dus ruimschoots voldaan aan de afstand van 50 meter uit het Activiteitenbesluit. De woningen aan de Oostmijzerdijk 7 en 8 zijn op kortere afstand tot het perceel van de veehouderij gelegen. Bij uitbreidingen van het rundveebedrijf binnen het bouwvlak zijn deze woningen maatgevend. De aanwezigheid van de veehouderij aan de Oostmijzerdijk 6 staat een goed woon- en leefklimaat bij de te realiseren woningen niet in de weg. Daarnaast wordt de veehouderij niet beperkt in de bedrijfsactiviteiten als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling.

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 bestemmingsplan 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 op te richten woningen zullen niet worden aangesloten op het gasnet. Uitgangspunt is dat de woningen worden voorzien van een warmtepomp en zonnepanelen. In de planontwikkeling wordt rekening gehouden met het separaat afvoeren van hemelwater op open water. Er wordt geen hemelwater afgevoerd naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie. Infiltratie van regenwater wordt ook bevorderd door de afname in verhard oppervlak en het toepassen van halfverhardingen. In de uitwerking van het bouwplan zal nader aandacht worden besteed aan de toe te passen duurzaamheidsmaatregelen.

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 9, 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 4 woningen.
Cumulatie met andere projecten	Geen
Gebruik natuurlijke hulpbronnen	Voor de bouw van de woningen 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	Bedrijfsterrein
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.

4.14 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 dit hoofdstuk wordt inzicht gegeven in de wijze waarop de gewenste ruimtelijke en functionele ontwikkeling van het plangebied juridisch is vertaald.

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

5.2 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.

- Artikel 2: Wijze van meten

Het tweede artikel geeft aan hoe bepaalde maten dienen te worden berekend.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

In dit bestemmingsplan komen de volgende bestemmingen voor:

- Artikel 3: Agrarisch met waarden – Natuur

Het noordelijke deel van het perceel behorend krijgt met dit bestemmingsplan de bestemming 'Agrarisch met waarden – Natuur'. Op deze gronden is een extensief agrarisch gebruik mogelijk waarbij de natuurlijke, ecologische en landschappelijke waarde behouden blijft. Deze bestemming verhoudt zich goed tot de status 'weidevogelleefgebied'. Bouwen is binnen deze gronden niet toegestaan.

- Artikel 4: Tuin

De voorzijde van de woonpercelen heeft de bestemming Tuin. Ter plaatse van de stolpwooning is deze bestemming ook voor de zijtuin opgenomen. Met uitzondering van erkers en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet binnen deze bestemming worden gebouwd.

- Artikel 5: Verkeer

De te handhaven inrit en het te realiseren middenterrein entrees is als 'Verkeer' bestemd. Met uitzondering van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet binnen deze bestemming worden gebouwd.

- Artikel 6: Wonen

Voor de te realiseren woningen en tuinen is de bestemming Wonen opgenomen. Binnen de bestemming zijn bouwvlakken opgenomen waarbinnen de woningen gebouwd moeten worden. Binnen een bouwvlak is maximaal één woning toegestaan tenzij met de aanduiding 'maximum aantal woonheden' een hoger aantal is aangegeven. In totaal zijn maximaal 4 woningen toegestaan. De maximale goot- en bouwhoogte is per bouwvlak op de verbeelding weergegeven.

- Artikel 7: Waarde – Archeologie C (dubbelbestemming)

Ter bescherming van mogelijk aanwezige archeologische waarden is de bestemming Waarde – Archeologie C 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 8: 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

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

- Artikel 9: Anti-dubbeltelregel

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 er 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 10: Algemene bouwregels

In de algemene bouwregels zijn regels opgenomen voor ondergrondse gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde en voor geringe overschrijdingen van bouw- en/of bestemmingsgrenzen.

- Artikel 11: Algemene gebruiksregels

In de algemene gebruiksregels is opgenomen welk gebruik in ieder geval in strijd is met het onderhavige 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.

- Artikel 16: Slotregel

Dit artikel geeft de naam van het bestemmingsplan aan.

5.3 Handhaafbaarheid

Een van de uitgangspunten bij de ontwikkeling van een bestemmingsplan is dat de in het plan opgenomen regels handhaafbaar dienen te zijn. Handhaving van het ruimtelijk beleid verdient meer aandacht omdat het een voorwaarde is voor het behoud en de ontwikkeling van de ruimtelijke kwaliteit in het plangebied. Bij de totstandkoming van het bestemmingsplan is aandacht besteed aan de handhaafbaarheid van de in het plan opgenomen regels. Ten behoeve van een goede handhaving van de regels zijn de volgende factoren van belang:

- Voldoende kenbaarheid geven aan het plan;
- Voldoende draagvlak voor het beleid en de regelgeving in het plan;
- Inzichtelijke en realistische regeling;
- Handhavingsbeleid.

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 ontwikkelaar van het plan. Hetzelfde geldt voor eventuele kosten als gevolg van planschade. Hiervoor wordt een overeenkomst tussen de initiatiefnemer en de gemeente 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 Participatie en vooroverleg

Door de initiatiefnemer van het plan zijn bewoners in de directe omgeving van het plangebied (Oostmijzerdijk 7 en 8) voorafgaand aan de procedure over het plan geïnformeerd. In overleg met de directe burens is het plan op onderdelen aangepast. De achterste woning is circa 1 meter naar het zuidoosten verschoven ten behoeve van het uitzicht van de bewoners van Oostmijzerdijk 8. Verder is afgesproken dat de initiatiefnemer de bewoners zal informeren voorafgaand aan de terinzagelegging van het bestemmingsplan.

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

Overeenkomstig het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.1) is bij de voorbereiding van het bestemmingsplan tevens 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.

Provincie Noord-Holland:

Ontvangen reactie: De provincie juicht een vergroting van het landelijk gebied toe en heeft daarom geen opmerkingen op het concept-ontwerpbestemmingsplan.

Antwoord gemeente: De opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.

Veiligheidsregio Noord-Holland Noord

Ontvangen reactie: Het is gewenst dat de 'Handreiking bluswatervoorziening en bereikbaarheid 2019' bij de beoordeling van het bouwplan wordt toegepast. Het is gewenst dat de initiatiefnemer van het bouwplan bekend is met de relatief ongunstige opkomsttijd van de brandweer en de navolgende mogelijkheden ter verbetering van brandveiligheid. Enige compensatie ontstaat als in elk woonhuis gekozen wordt voor gekoppelde rookmelders op alle locaties waar mensen verblijven. Een brandveiligheidsconcept op basis van een woningmist-installatie/woning-sprinklers verbetert de zelfredzaamheid eveneens en beheerst brand tot de plaats van ontstaan.

Daarnaast zijn concrete aanbevelingen voor de nieuwe woningen gegeven.

Antwoord gemeente: De aanbevelingen zijn doorgegeven aan de initiatiefnemer. Bij de beoordeling van het bouwplan in het kader van de aan te vragen omgevingsvergunningen voor bouwen zal worden getoetst op brandveiligheid.

Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier:

Ontvangen reactie: HHNK heeft geen opmerkingen op dit concept-ontwerpbestemmingsplan.

Antwoord gemeente: De opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.

Gemeente Heerhugowaard:

Ontvangen reactie: De gemeente Heerhugowaard heeft geen opmerkingen op dit concept-ontwerpbestemmingsplan.

Antwoord gemeente: De opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.

Gemeente Beemster:

Ontvangen reactie: De gemeente Beemster heeft geen opmerkingen op dit concept-ontwerpbestemmingsplan.

Antwoord gemeente: De opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.

7.2 Procedure

Het ontwerpbestemmingsplan met bijbehorende stukken heeft met ingang van 1 april 2021 tot en met 12 mei 2021 voor een ieder ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend. Wel zijn er voorafgaand aan de vaststelling twee ambtelijke wijzigingen op de verbeelding doorgevoerd. Naar aanleiding van het welstandsadvies is het bouwvlak voor de meest noordelijke woning een kwartslag gedraaid. Daarnaast is de verkeersbestemming ter plaatse van de aansluiting op de dijk iets verruimd in verband met de krappe draaicirkel en de eventuele mogelijkheid om de inrit in de toekomst haaks aan te laten sluiten op de dijk. Tot slot is in paragraaf 2.4.2 van de toelichting van het bestemmingsplan een actuele visualisatie van het indicatieve herinrichtingsplan opgenomen.

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 bestuursrecht-spraak van de Raad van State.

Omdat het bestemmingsplan de bouw van meer dan 11 woningen mogelijk maakt, is de Crisis- en Herstelwet van toepassing.

REGELS

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

het bestemmingsplan 'Oostmijzerdijk 9, Schermerhorn' met identificatienummer NL.IMRO.0361.BP00181-0305.

1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen.

1.3 aanbouw:

een gebouw dat als afzonderlijke ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw waarmee het in directe verbinding staat, welk gebouw onderscheiden kan worden van en in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

1.4 aanduiding:

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden.

1.5 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.6 aan huis verbonden beroep:

het uitoefenen van een vrij en zelfstandig beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, educatief, kunstzinnig, technisch gebied of daarmee gelijk te stellen activiteiten, dat in of bij een woning wordt uitgeoefend door de bewoner, waarbij de woning in hoofdzaak de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is.

1.7 agrarisch bedrijf:

een bedrijf dat is gericht op het voortbrengen van producten (met uitzondering van houtteelt en fruitbomen) door middel van het telen van gewassen en/of het houden van dieren, mits de exploitatie grotendeels gebonden is aan de ter plaatse of in de nabijheid aanwezige gronden als productiemiddel.

1.8 archeologische waarde:

een aan een gebied toegekende waarde in verband met de in dat gebied voorkomende overblijfselen uit oude tijden.

1.9 bebouwing:

één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde.

1.10 bed and breakfast:

een kleinschalige vorm van verblijfsrecreatie zonder eigen kookvoorziening die zich met name richt op de trekkende toeristen, die voor één of enkele nachten een onderkomen zoeken. Onder een bed and breakfastvoorziening wordt niet verstaan: overnachting, noodzakelijk in verband met het verrichten van tijdelijke of seizoensgebonden werkzaamheden en/of arbeid.

1.11 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak

1.12 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.13 bijbehorend bouwwerk

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd en met de aarde verbonden bouwwerk met een dak.

1.14 bijgebouw:

een op zichzelf staand, al dan niet vrijstaand gebouw, dat door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch en functioneel opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

1.15 bouwen:

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk.

1.16 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak.

1.17 bouwlaag:

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw en zolder.

1.18 bouwperceel:

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.

1.19 bouwperceelgrens:

de grens van een bouwperceel.

1.20 bouwvlak:

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten.

1.21 bouwwerk:

een bouwkundige constructie van enige omvang die direct en duurzaam met de aarde is verbonden.

1.22 cultuurhistorische waarde:

de aan een bouwwerk of gebied toegekende waarde in verband met ouderdom en gaafheid.

1.23 dagrecreatie:

recreatie buiten de woning, zonder dat daar een overnachting elders mee gepaard gaat.

1.24 detailhandel:

het bedrijfsmatig te koop aanbieden (waaronder de uitstalling ten verkoop), verkopen, verhuren en leveren van goederen, geen motorbrandstoffen zijnde, aan personen die die goederen kopen of huren voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit, waaronder grootschalige detailhandel, volumineuze detailhandel, tuincentrum en supermarkt.

1.25 extensief recreatief medegebruik:

een recreatief medegebruik van gronden dat ondergeschikt is aan de functie van de bestemming waarbinnen dit recreatieve gebruik is toegestaan, zoals wandelen, fietsen, paardrijden, knoën, vissen, een picknickplaats of een naar de aard daarmee gelijk te stellen medegebruik.

1.26 gebouw:

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.

1.27 hoofdgebouw:

een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn constructie of afmetingen dan wel gelet op de bestemming als belangrijkste gebouw valt aan te merken;

1.28 landschappelijke waarde:

de aan een gebied toegekende waarden in verband met de waarneembare verschijningsvorm van dat gebied.

1.29 peil:

Onder het peil wordt verstaan:

- a. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang met dien verstande dat indien een terrein is gelegen aan meerdere wegen de laagste weg bepalend is;
- b. in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld na voltooiing van de bouw;
- c. indien in of op het water wordt gebouwd: het plaatselijk aan te houden waterpeil.

1.30 prostitutie:

het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding.

1.31 seksinrichting:

een (gedeelte van een) gebouw waarin handelingen en/ of vertoningen plaatsvinden van erotische en/ of pornografische aard, waaronder mede worden begrepen:

- a. seksbioscoop, -theater of -automatenhal: een inrichting of daarmee gelijk te stellen gelegenheid waarin al dan niet door middel van automaten filmvoorstellingen of vertoningen van erotische aard worden gegeven;
- b. sekswinkel: een ruimte voor het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder de uitstalling ten verkoop, verkopen en/ of leveren van seksartikelen aan de uiteindelijke verbruiker of gebruiker;
- c. seksclub: een inrichting of daarmee gelijk te stellen gelegenheid waarin de mogelijkheid wordt geboden tot seksueel vertier.

1.32 uitbouw:

een gebouw dat als vergroting van een bestaande ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw, waarmee het in functioneel opzicht verbonden is, en dat door de vorm als een afzonderlijke en duidelijk ondergeschikte aanvulling op dat hoofdgebouw onderscheiden kan worden en in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

1.33 verblijfsrecreatie:

een vorm van recreatie waarbij een huishouden of een daarmee gelijk te stellen groep van personen dat/die zijn hoofdverblijf elders heeft, zich één of meer nachten op een kampeerterrein, in een kampeermiddel of een zomerhuis bevindt, waaronder in ieder geval niet wordt verstaan: permanente bewoning.

1.34 voorgevel:

de naar de weg gekeerde gevel(s) van een gebouw of, indien het een gebouw betreft met meer dan één naar de weg gekeerde gevel, de gevel die kennelijk als zodanig moet worden aange-merkt.

1.35 waterkering:

natuurlijke of kunstmatige begrenzing of afscheiding die het water in zijn loop tegenhoudt en het achterliggende gebied beschermt tegen inundatie.

1.36 wisselteelt:

een gebruik van agrarische gronden ten behoeve van bollenteelt, akkerbouw of tuinbouw gedurende maximaal één jaar en met tussenpozen van minimaal 4 jaar.

1.37 woning:

een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.2 de goothoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.

2.3 de inhoud van een bouwwerk:

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

2.4 de bouwhoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een overig bouwwerk met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

2.5 de oppervlakte van een bouwwerk:

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts ge-projecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch met waarden - Natuur

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch met waarden - Natuur' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. grasland of weiland al dan niet in gebruik voor hobbymatige beweiding door dieren;

met daaraan ondergeschikt:

- b. het behoud en/ of herstel dan wel ontwikkeling van de in het bestemmingsgebied voorkomende dan wel eigen cultuurhistorische, natuurlijke en landschappelijke waarden;
- c. het behoud van de openheid van het landschap;
- d. extensief dagrecreatief medegebruik;

met de daarbij behorende:

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

3.2 Bouwregels

Op de in lid 3.1 genoemde gronden mag niet worden gebouwd.

3.3 Specifieke gebruiksregels

3.3.1 Wisselteelt

Het is toegestaan om de gronden te gebruiken voor wisselteelt.

3.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

3.4.1 Algemeen

Het is verboden zonder of in afwijking van een vergunning van burgemeester en wethouders buiten het bouwvlak de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanleggen of verharden van wegen, paden, banen of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen met uitzondering van kavelpaden tot een breedte van 4 m;
- b. het verlagen, afgraven, ophogen of egaliseren van gronden;
- c. het aanbrengen van bovengrondse of ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- d. het veroorzaken van ontploffingen in de grond alsmede het verrichten van proefboringen en andere boringen ten behoeve van het winnen van water, delfstoffen en andere bodemschaten;
- e. het aanbrengen van afbeeldingen of tekens voor commerciële doeleinden;
- f. het graven, vergraven of dichten van waterlopen en/of waterpartijen en het maken van dammen;
- g. het verwijderen en/of aanbrengen van bomen en opgaande beplanting;
- h. verbreden, verdiepen of anderszins wijzigen en verbeteren van waterlopen, van plassen, sloten, greppels of andere watergangen.

3.4.2 Uitzondering

Het in lid 3.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

- a. het normale onderhoud, gebruik en beheer betreffen;

- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.

3.4.3 Afwegingskader

- a. Een in lid 3.4.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien door de werken en/of werkzaamheden dan wel door de daarvan (direct of indirect) te verwachten gevolgen, de ecologische, de landschappelijke, de natuurlijke, de aardkundige en de cultuurhistorische waarden van deze gronden, niet onevenredig (kunnen) worden geschaad, danwel de mogelijkheden voor het herstel van die waarden niet onevenredig (kunnen) worden verkleind;
- b. alvorens een omgevingsvergunning te verlenen voor werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 3.4.1 plegen burgemeester en wethouders overleg met de betrokken beheerders van water, dijk en kade voor zover van toepassing.

Artikel 4 Tuin

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuinen;
- b. parkeervoorzieningen.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemeen

In of op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd, met uitzondering van uitbouwen in de vorm van erkers bij de hoofdgebouwen van de op de aangrenzende gronden gelegen woningen, mits:

- a. de horizontale diepte maximaal 1,5 m bedraagt;
- b. de breedte van een erker ten hoogste 2/3e deel van de gevelbreedte mag bedragen;
- c. de diepte van de overblijvende, niet met gebouwen bebouwde, gronden minimaal 2,5 m bedraagt;
- d. de goothoogte maximaal 3 m bedraagt, dan wel de hoogte van de 1e bouwlaag van het hoofdgebouw plus 0,25 m.

4.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte bedraagt maximaal 1 meter;
- b. overkappingen zijn niet toegestaan.

Artikel 5 Verkeer

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen, straten en paden;
- b. parkeervoorzieningen;
- c. dammen en bruggen;
- d. groenvoorzieningen;
- e. waterlopen en waterpartijen.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Algemeen

In of op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd.

5.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte bedraagt maximaal 3 meter.

Artikel 6 Wonen

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. erven;
- c. aan huis verbonden beroepen;
- d. hobbymatige agrarische activiteiten;

met bijbehorende groen- en parkeervoorzieningen.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Algemeen

In of op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend worden gebouwd:

- a. hoofdgebouwen in de vorm van grondgebonden woningen;
- b. bijbehorende bouwwerken (aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen);
- c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

6.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. als hoofdgebouw mogen uitsluitend grondgebonden woningen worden gebouwd;
- b. een hoofdgebouw mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- c. ter plaatse van de specifieke bouwaanduiding 'stolp' is uitsluitend een hoofdgebouw in de vorm van een stolp toegestaan;
- d. het aantal woningen per bouwvlak mag niet meer bedragen dan 1 danwel het ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' aangegeven aantal;
- e. de goot- en bouwhoogte bedraagt niet meer dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' is aangegeven;
- f. in afwijking van lid d. geldt dat ter plaatse van de specifieke bouwaanduiding 'stolp' voor minimaal 60% van het hoofdgebouw de maximale goothoogte 3 m bedraagt en voor het overige deel maximaal 6 m.

6.2.3 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. de totale oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan vergunningvrij is toegestaan op basis van artikel 2 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor);
- b. de goothoogte van bijbehorende bouwwerken bedraagt maximaal 3 m;
- c. de bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken bedraagt maximaal 7 m;
- d. de afstand van bijbehorende bouwwerken tot het hoofdgebouw mag niet meer dan 15 m bedragen;
- e. de afstand van bijbehorende bouwwerken tot de zijdelingse perceelgrens mag niet minder dan 3 m bedragen.

6.2.4 Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van erf- en perceelsafscheidingen mag vanaf 1 meter achter de voorgevel, of het verlengde daarvan, niet meer dan 2 meter en daarvoor niet meer dan 1 meter bedragen;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 6 meter.

6.3 Specifieke gebruiksregels

6.3.1 Voorwaardelijke verplichting landschappelijke inpassing

Onder een met de bestemming strijdig gebruik wordt in elk geval gerekend het gebruik van en het in gebruik laten nemen van gronden en bouwwerken overeenkomstig de in lid 6.1 opgenomen bestemmingsomschrijving zonder de aanleg en instandhouding van de landschappelijke inpassingsmaatregelen conform het als bijlage 1 van de regels opgenomen tekening Landschappelijke inpassing, teneinde te komen tot een goede landschappelijke inpassing.

6.3.2 Beroep aan huis

In aanvulling op het bepaalde in lid 6.1 zijn in een woning aan huis verbonden beroepen of kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten toegestaan onder de volgende voorwaarden:

- a. de aan huis verbonden beroeps- of kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten mogen aan de woonfunctie geen afbreuk doen en dienen daaraan ondergeschikt te zijn in die zin dat de woonfunctie de primaire functie dient te blijven;
- b. niet meer dan 30% van het vloeroppervlak van de woning, inclusief aan- en uitbouwen mag ten behoeve van het aan huis verbonden beroep of kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten worden gebruikt;
- c. de activiteiten mogen geen hinder opleveren voor de woonsituatie;
- d. in geval van bedrijfsactiviteiten zijn uitsluitend bedrijfsactiviteiten toegestaan in categorie 1 van de van deze regels deel uitmakende Staat van Bedrijfsactiviteiten;
- e. de activiteiten mogen geen detailhandel en/of horeca betreffen;
- f. de activiteiten mogen geen nadelige invloed hebben op de normale verkeersafwikkeling en geen onevenredige parkeerdruk veroorzaken.

6.3.3 Gebruik van bijgebouwen voor bewoning

Het is verboden bijgebouwen bij een woning te gebruiken of te laten gebruiken als zelfstandige woningen en als afhankelijke woonruimte.

Artikel 7 Waarde – Archeologie C

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie C' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming, het behoud en/of het herstel van de voorkomende archeologische waarden;

De bestemming 'Waarde – Archeologie C' (dubbelbestemming) is primair ten opzichte van de overige aan deze gronden toegekende enkelbestemmingen. Daar waar dubbelbestemmingen geheel of gedeeltelijk samenvallen gelden:

1. in de eerste plaats de bepalingen van artikel 8;
2. in de tweede plaats de bepalingen van artikel 7.

7.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. er mag slechts worden gebouwd, indien vooraf door de aanvrager een rapport is overlegd dat voldoet aan de richtlijnen van de vigerende versie van de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie, waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag wordt verstoord naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld, en met dien verstande dat aan de omgevingsvergunning de volgende verplichtingen kunnen worden verbonden:
 1. het treffen van technische maatregelen waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
 2. de verplichting tot het doen van opgravingen op basis van een door het bevoegd gezag vastgesteld programma van eisen; of
 3. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt te laten begeleiden door een deskundige op het gebied van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties.
- b. het bepaalde onder a is niet van toepassing indien de bouwwerkzaamheden plaatsvinden met een maximale diepte van 0,40 meter en een maximum oppervlak van 500 m².

7.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan afwijking verlenen van het bepaalde onder 7.2 sub a voor de bouw van bouwwerken onder de voorwaarden, dat:

- a. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de archeologische waarden van het gebied of een afweging van de in het geding zijnde belangen tot uitkomst heeft dat, onverminderd het elders in het plan bepaalde, een afwijking in redelijkheid niet kan worden geweigerd;
- b. het bevoegd gezag bij de afweging omtrent de afwijking toepassing geven aan de criteria als genoemd onder 7.2 sub a, dan wel dat voor de werkzaamheden voortvloeiend uit de aanvraag reeds een omgevingsvergunning als bedoeld onder 7.4 is verleend;
- c. alvorens de afwijking wordt verleend door het bevoegd gezag advies is ingewonnen bij een door het bevoegd gezag aan te wijzen deskundige;
- d. het bepaalde in de onderliggende bestemming onverminderd van toepassing blijft.

7.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

7.4.1 Omgevingsvergunningplichtige werkzaamheden

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor de onder 7.1 bedoelde bestemmingen de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren, zulks ongeacht het bepaalde in de regels bij de andere op deze gronden van toepassing zijnde bestemmingen:

- a. het afgraven, ophogen, vergraven, egaliseren, diepploegen, diepwoelen, en/of het anderszins ingrijpend wijzigen van de bodemstructuur, tenzij deze worden uitgevoerd in het kader van archeologische opgravingen volgens een door het bevoegd gezag vastgesteld archeologisch Programma van Eisen;

- b. het aanbrengen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- c. het aanbrengen van diepwortelende beplanting, bomen en houtgewas;
- d. het aanbrengen van verhardingen en/of verharde oppervlakten anders dan een bouwwerk;
- e. de aanleg van een drainage ongeacht de diepte.

7.4.2 Toegestane werken

Het onder 7.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

- a. het normale onderhoud en/of gebruik betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
- c. zich in een reeds opgegraven gebied bevinden, zulks uitsluitend ter beoordeling door de gemeentelijk archeoloog;
- d. werkzaamheden waarbij de grondverstoring plaatsvindt in een gebied kleiner dan 500 m² en op minder dan 0,40 meter diepte.

7.4.3 Voorwaarden

Een vergunning als bedoeld onder 7.4.1 wordt slechts verleend indien:

- a. door die werken of werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen, één of meer waarden of functies van de onder 7.1 bedoelde gronden, welke het plan beoogt te beschermen, niet onevenredig worden of kunnen worden aangetaast, dan wel de mogelijkheden voor het herstel van die waarden of functies niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind;
- b. vooraf door de aanvrager van de omgevingsvergunning een rapport is overgelegd, dat voldoet aan de richtlijnen van de vigerende versie van de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie, waarin de archeologische waarden van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
- c. voldaan is aan de volgende verplichtingen die aan de vergunning kunnen worden verbonden:
 - 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor monumenten in de bodem kunnen worden behouden;
 - 2. de verplichting tot het doen van opgravingen op basis van een door het bevoegd gezag vastgesteld programma van eisen; of
 - 3. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties.

Artikel 8 Waterstaat – Waterkering

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waterstaat - Waterkering' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor:

- a. waterstaatkundige voorzieningen zoals dijken, en bijbehorende bermen;
- b. alsmede voor het behoud en/ of het herstel van de cultuurhistorische en natuurlijke waarden.

De bestemming 'Waterstaat – Waterkering' (dubbelbestemming) is primair ten opzichte van de overige aan deze gronden toegekende enkelbestemmingen. Daar waar dubbelbestemmingen geheel of gedeeltelijk samenvallen gelden:

1. in de eerste plaats de bepalingen van artikel 8;
2. in de tweede plaats de bepalingen van artikel 7.

8.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd ten behoeve van de bestemming en gelden de volgende regels:

- a. op de gronden mogen ten behoeve van de in lid 8.1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 3 m;
- c. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag – met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels – uitsluitend worden gebouwd, indien het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering.

8.3 Afwijken van de bouwregels

8.3.1 Algemeen

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van lid 8.3 teneinde bouwwerken toe te staan waarvan het bouwplan geen betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, en waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, wordt uitgebreid en gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering.

8.3.2 Voorwaarden

Burgemeester en wethouders toetsen bij de toepassing van de afwijkingsbevoegdheid genoemd in lid 8.3.1 of geen onevenredige aantasting zal plaatsvinden van het waterstaatsbelang waarover schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de beheerder van de waterkering.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 9 Anti-dubbeltelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 10 Algemene bouwregels

10.1 Ondergronds bouwen

Het is toegestaan om ondergrondse gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde te realiseren, onder de volgende voorwaarden:

- a. de bouwwerken zijn gebouwd binnen de grenzen van het bouwvlak;
- b. de maximale verticale bouwdiepte van het bouwwerken is 3 m;
- c. de maximale oppervlakte is 50% van het bouwvlak.

10.2 Toegelaten overschrijdingen

Het is toegestaan de in dit plan aangegeven bouw- en/of bestemmingsgrenzen te overschrijden ten behoeve van:

- a. plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, gevel- en kroonlijsten en vergelijkbare ondergeschikte bouwdelen, mits de overschrijding van de bouw- c.q. bestemmingsgrenzen niet meer dan 0,5 m bedraagt;
- b. ventilatiekanalen, schoorstenen, liftkokers, zonnepanelen, trappenhuizen en vergelijkbare ondergeschikte bouwdelen, mits de overschrijding van de bouw- c.q. bestemmingsgrenzen niet meer dan 1 m bedraagt;
- c. luifels, erkers, balkons en overstekende daken en andere vergelijkbare ondergeschikte bouwdelen, mits de overschrijding van de bouw- c.q. bestemmingsgrenzen niet meer dan 1,5 m bedraagt.

Artikel 11 Algemene gebruiksregels

11.1 Verboden gebruik

Tot een gebruik in strijd met het bestemmingsplan wordt in ieder geval begrepen, tenzij in hoofdstuk 2 anders is bepaald:

- a. het opslaan, storten of lozen van puin, vuil of andere vaste of vloeibare afvalstoffen, anders dan voor zover noodzakelijk is voor het op de bestemming gerichte beheer van de gronden en watergangen;
- b. het opslaan van gereede of ongereede goederen, stoffen, producten en voeropslag, materialen, werktuigen, machines of gebruiksklare of onklare voer- of vaartuigen of onderdelen hiervan, anders dan voor zover dit het gevolg is van of direct samenhangt met het gebruik van een erf, in overeenstemming met de desbetreffende bestemming;
- c. het (laten) gebruiken van gronden voor opslag van bagger en grondspecie;
- d. het plaatsen of geplaatst houden van onderkomens;
- e. het gebruik als parkeerterrein voor motorvoertuigen die niet direct samenhangen met de bestemming;
- f. het gebruik van bebouwde dan wel onbebouwde gronden als of ten behoeve van een seksinrichting en/of prostitutie.
- g. het (laten) gebruiken van bijgebouwen als zelfstandige woning;
- h. het (laten) gebruiken van gronden en bouwwerken buiten het bouwvlak ten behoeve van reclame-uitingen;
- i. het gebruik als sport-, wedstrijd- of speelterrein, vliegveld en landingsplaats, kampeer- of caravanterrein, dagcamping, lig- of speelweide, zwemgelegenheid;
- j. het beproeven van voertuigen, het beoefenen van de motor- en (model)vliegtuigsport of het houden van wedstrijden met motorvoertuigen of bromfietsen;
- k. het hebben van houtgewas buiten de agrarische bouwvlakken;
- l. het veroorzaken van ontploffingen in of op de grond, alsmede het verrichten van proefboringen en andere boringen ten behoeve van het winnen van water, delfstoffen en andere bodemschatten.

Artikel 12 Algemene afwijkingsregels

12.1 Algemeen

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van :

- a. in het plan genoemde goothoogten, bouwhoogten, oppervlakte- en inhoudsmaten, percentages en afstandseisen, waarbij een overschrijding is toegestaan tot maximaal 10% van de goothoogten, bouwhoogten, oppervlakte- en inhoudsmaten, percentages en afstandseisen;
- b. de regels en toestaan dat bouwgrenzen worden overschreden, waarbij een overschrijding is toegestaan tot maximaal 2,5 m, en deze noodzakelijk is in verband met de uitmeting van het terrein of uit een oogpunt van doelmatig gebruik van de gronden en/of de bebouwing;
- c. de regels en toestaan dat de bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde ten behoeve van kunstwerken, geen gebouwen zijnde, en ten behoeve van zend-, ontvang- en/of sirenemasten wordt vergroot tot maximaal 40 m;
- d. de regels en toestaan dat de bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde wordt vergroot tot maximaal 10 m.

12.2 Voorwaarden

De omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 12.1 kan slechts worden verleend, mits:

- a. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;
- b. het straat- en bebouwingsbeeld en de verkeersveiligheidsbelangen niet onevenredig worden geschaad.

Artikel 13 Algemene wijzigingsregels

13.1 Waarde - Archeologie

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen voor het geheel of gedeeltelijk verwijderen van de bestemming Waarde Archeologie C, indien uit archeologisch onderzoek blijkt dat ter plaatse geen archeologische waarden aanwezig zijn en het niet meer noodzakelijk wordt geacht dat het bestemmingsplan ter plaatse in bescherming en veiligstelling van archeologische waarden voorziet.

Artikel 14 Overige regels

14.1 Voldoende parkeergelegenheid

Bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen en/of een omgevingsvergunning voor een wijziging van de functie dient te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid voor motorvoertuigen. Dit dient plaats te vinden op eigen terrein dat bij dat bouwwerk of terrein waarvoor vergunning wordt verleend hoort. Daarbij moet worden voldaan aan het geldende parkeernormen beleid. Indien het beleid wijzigt dient rekening te worden gehouden met de wijzigingen. Bij de afmetingen van de parkeervoorzieningen dient te worden uitgegaan van de geldende CROW normen.

14.1.1 Specifieke gebruiksregels

Ruimte(n) voor het parkeren en stallen van voertuigen, voor zover de aanwezigheid van deze ruimte(n) krachtens deze parkeerregels is geëist, dient te allen tijde voor dit doel beschikbaar te blijven. Ander gebruik wordt aangemerkt als strijdig gebruik.

14.2 Laden en lossen

Indien de bestemming van een gebouw aanleiding geeft tot een te verwachten behoefte aan ruimte voor het laden of lossen van goederen, moet in deze behoefte in voldoende mate zijn voorzien aan, in of onder dat gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort. Hierbij wordt uitgegaan van de ASVV 2012 van het CROW.

14.3 Afwijking van de parkeereisen

14.3.1 Bevoegdheid

Bij een omgevingsvergunning voor het bouwen en/of een omgevingsvergunning voor een wijziging van de functie kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 14.1 en 14.2:

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

14.3.2 Parkeerfonds

Aan een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 14.3.1 kan als voorwaarde worden verbonden dat de vergunninghouder verplicht is een door het bevoegd gezag vastgesteld bedrag in een parkeerfonds te storten, tenzij het bevoegd gezag van mening is dat op grond van gewichtige omstandigheden deze verplichting achterwege dient te blijven.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 15 Overgangsrecht

15.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde onder a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld onder a met maximaal 10%.
- c. Het bepaalde onder a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

15.2 Overgangsrecht gebruik

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het bepaalde onder a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- c. Indien het gebruik, bedoeld in het bepaalde onder a, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
- d. Het bepaalde onder a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 16 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan 'Oostmijzerdijk 9 Schermerhorn'.