

## Bestemmingsplan Oostmijzerdijk 13 te Schermerhorn

projectnummer 123139



Opdrachtgever: Erven J.B. van der Lee,  
vertegenwoordigd door  
de heren H. van der Lee en S. van der Lee  
Oostmijzerdijk 13  
1636 WC Schermerhorn

Versienummer: 2.0

Datum vaststelling: 16 juli 2013  
mr. M.W. van der Hulst

Auteur:

Controle: drs. I.M. Dias

Paraaf:

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'I.M. Dias', written over a light blue rectangular background.

#### COLOFON

Mees Ruimte & Milieu | Postbus 854 | 2700 AW Zoetermeer  
085 – 744 08 38  
085 – 744 08 37

Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd en/of openbaar gemaakt door middel van druk, fotokopie, microfilm, elektronisch op geluidsband of op welke andere wijze ook, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Mees Ruimte & Milieu.

## Inhoudsopgave

	pagina
Inleiding.....	4
1 Planbeschrijving .....	5
1.1 Aanleiding en doel .....	5
1.2 Projectlocatie.....	7
1.3 Projectplan .....	7
1.4 Vigerend bestemmingsplan.....	10
2 Ruimtelijk beleid .....	12
2.1 Rijksbeleid .....	12
2.2 Provinciaal beleid.....	12
2.3 Gemeentelijk beleid .....	13
3 Planologische en stedenbouwkundige motivering .....	14
4 Analyse van verkeer- en parkeeraspecten .....	15
5 Milieu- en omgevingsaspecten .....	15
5.1 Mer-beoordeling.....	15
5.2 Bedrijfs- en milieuzonering.....	15
5.3 Externe veiligheid .....	16
5.4 Bodem (milieukundig) .....	17
5.5 Geluid .....	18
5.6 Luchtkwaliteit .....	19
5.7 Waterhuishoudkundige situatie (watertoets) .....	20
5.8 Ecologie .....	20
5.9 Cultuurhistorie.....	21
5.10 Archeologie.....	22
6 Beschrijving economische uitvoerbaarheid .....	23
7 Toelichting op de regels.....	24
8 Maatschappelijke uitvoerbaarheid .....	26
8.1 Artikel 3.1.1 Bro overleg .....	26
8.2 Zienswijzen .....	26
8.3 Ambtshalve wijzigingen.....	26
9 Conclusie ruimtelijke en functionele inpasbaarheid.....	27

## Bijlagen

- 1 Vleermuizenonderzoek
- 2 Zienswijzenota

## Inleiding

In opdracht van de erven Van der Lee, vertegenwoordigd door de heren H. van der Lee en S. van der Lee heeft Mees Ruimte & Milieu (voorheen BK Ruimte & Milieu) een bestemmingsplan opgesteld voor de gewenste herontwikkeling ter plaatse van de locatie Oostmijzerdijk 13. De initiatiefnemers hebben als doel om het voormalig agrarische perceel om te vormen tot een woningfunctie en op te splitsen in een perceel voor de bestaande woning inclusief schuur van 72 m<sup>2</sup> en een perceel voor een nieuwe woning waarin het oude gemaal geïntegreerd wordt. Voor deze ontwikkeling dient een planologische procedure te worden doorlopen. Ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling is het voorliggende bestemmingsplan opgesteld.

### Opzet

Het bestemmingsplan bestaat uit drie onderdelen, te weten de toelichting, regels en verbeelding. De toelichting is het enige onderdeel van het bestemmingsplan dat niet juridisch bindend is. In de toelichting wordt de haalbaarheid en uitvoerbaarheid van het project inzichtelijk gemaakt. Achtereenvolgens komen de volgende onderdelen aan bod. In hoofdstuk 2 wordt het plan toegelicht, evenals de vigerende bestemming. Hoofdstuk 3 besteedt aandacht aan het geldende en toekomstige beleid. Hoofdstuk 4 geeft een planologische en stedenbouwkundige motivering. In hoofdstuk 5 worden de aspecten verkeer en parkeren behandeld. In hoofdstuk 6 wordt de milieutechnische uitvoerbaarheid getoetst. Hoofdstuk 7 geeft aan hoe het plan economisch uitgevoerd wordt. Hoofdstuk 8 geeft inzicht in de verschillende bestemmingen en de keuze daartoe. In hoofdstuk 9 worden de resultaten van vooroverleg en de planologische procedure vermeld.

# 1 Planbeschrijving

## 1.1 Aanleiding en doel

De bestaande situatie op de locatie aan Oostmijzerdijk 13 te Schermerhorn bestaat uit een woonhuis, agrarische bebouwing en een gemaal. In de agrarische bebouwing vinden al geruime tijd geen agrarische activiteiten meer plaats. Het oude stoomgemaal raakt steeds verder in verval. De wens is om het terrein van de Oostmijzerdijk te herontwikkelen. De agrarische bebouwing die geen dienst meer doet, wordt verwijderd en het historische gemaal (dat niet meer in bedrijf is als gemaal) wordt gerestaureerd en een nieuw leven ingeblazen als kenmerkende en karakteristieke woning door te integreren in de nieuwe woning. Het doel is om de ruimte die ontstaat door het verwijderen van de agrarische bebouwing, in te vullen met het plaatsen van een nieuwe woning. Tevens is het de bedoeling om het perceel op te splitsen in een deel voor de bestaande woning inclusief schuur van 72 m<sup>2</sup> en een deel voor de nieuwe woning.

figuur 1: bestaande situatie Oostmijzerdijk 13 te Schermerhorn



figuur 2: huidige situatie Oostmijzerdijk 13 te Schermerhorn

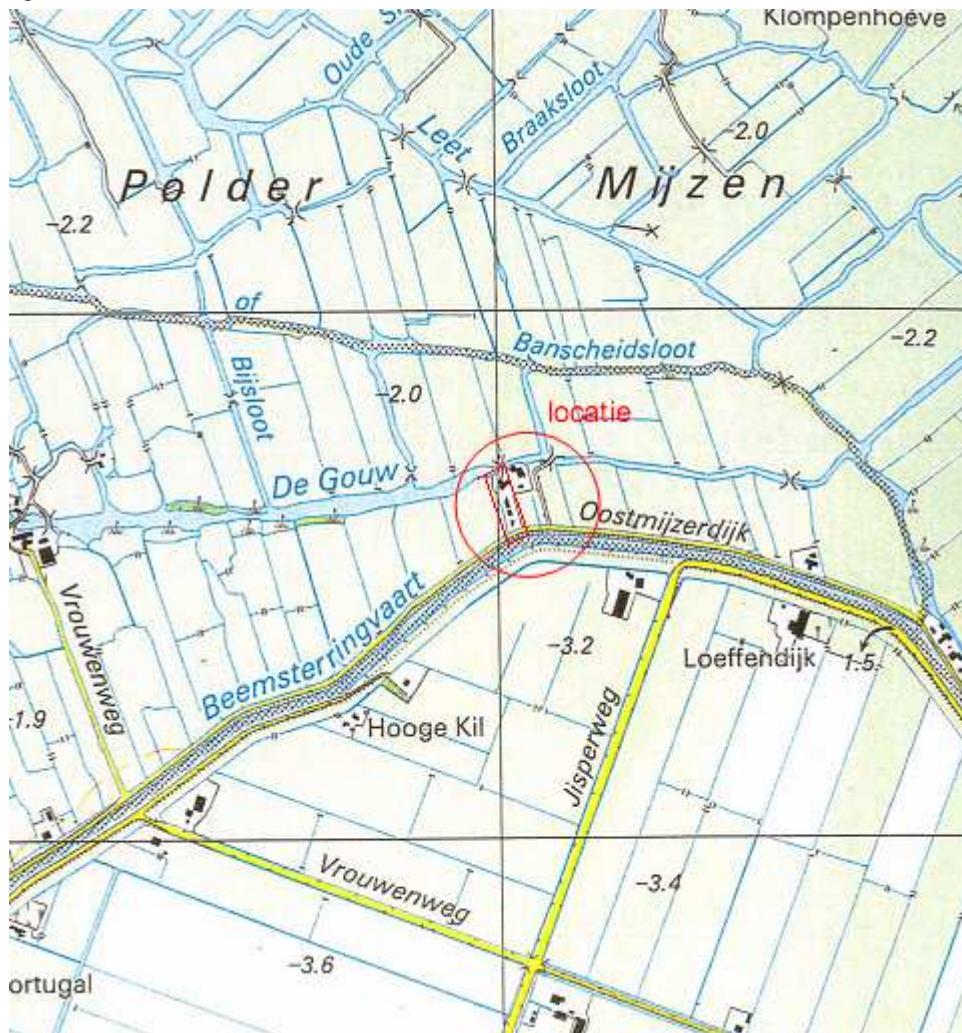




## 1.2 Projectlocatie

De projectlocatie is gelegen aan Oostmijzerdijk 13 te Schermerhorn. Het noordelijk deel van de projectlocatie is kadastraal bekend als gemeente Schermer, sectie C, perceel 1660 en het zuidelijk deel van de projectlocatie is kadastraal bekend als gemeente Schermer, sectie C, perceel 1659. Beide percelen zijn eigendom van de erven van de heer J.B. van der Lee, vertegenwoordigd door de heren H. en S. van der Lee.

figuur 3: projectlocatie

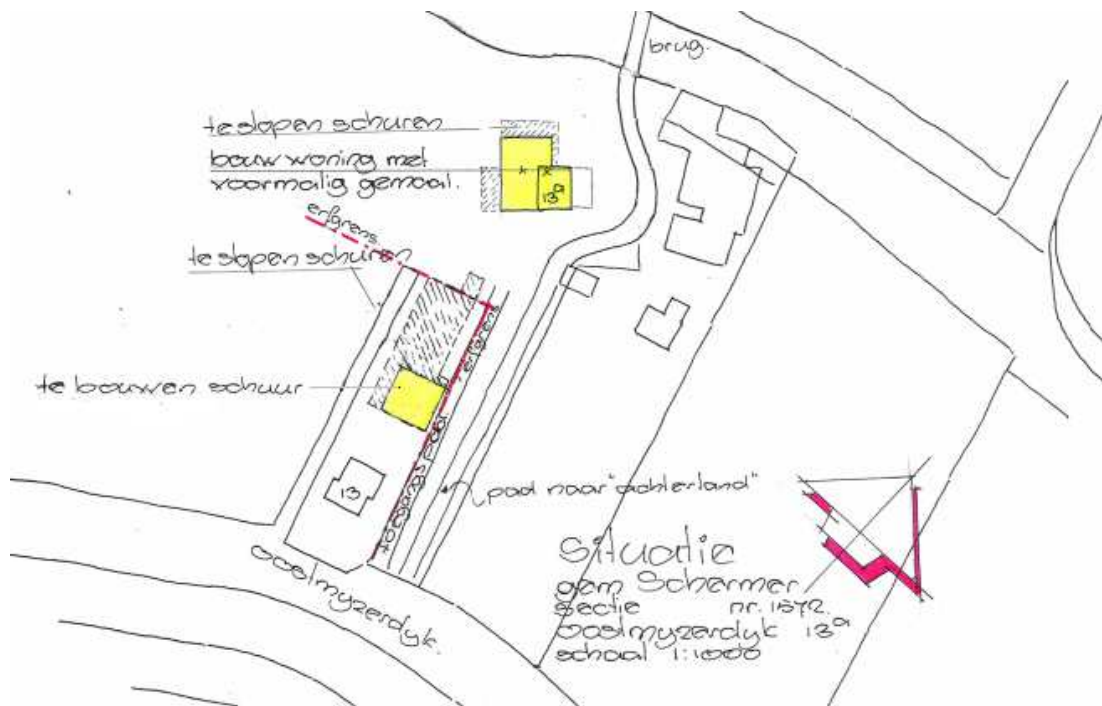


## 1.3 Projectplan

De schuren met een agrarische functie worden gesloopt. De ruimte die wordt weggenomen door de sloop van deze schuren, wordt gebruikt voor de nieuwbouw van een woning. Het vervallen gemaal wordt gerestaureerd en geïntegreerd in de nieuwe woning. Daarnaast wordt het perceel opgesplitst, in een deel voor de bestaande woning en een deel voor de nieuwe woning. In figuur 4 is de scheiding van de percelen in het rood weergegeven. Bij de bestaande woning wordt een schuur gebouwd op de plek waar de agrarische bebouwing stond, van 72 m<sup>2</sup>.

De woning krijgt een inhoud van 750 m<sup>3</sup>, waarvan 302,50 m<sup>3</sup> bestaat uit het voormalige gemaal. De goothoogte is maximaal 4 meter en de nokhoogte maximaal 10 meter. Daarnaast wordt een schuur gebouwd van 47,45 m<sup>2</sup> met een goothoogte van maximaal 3 meter.

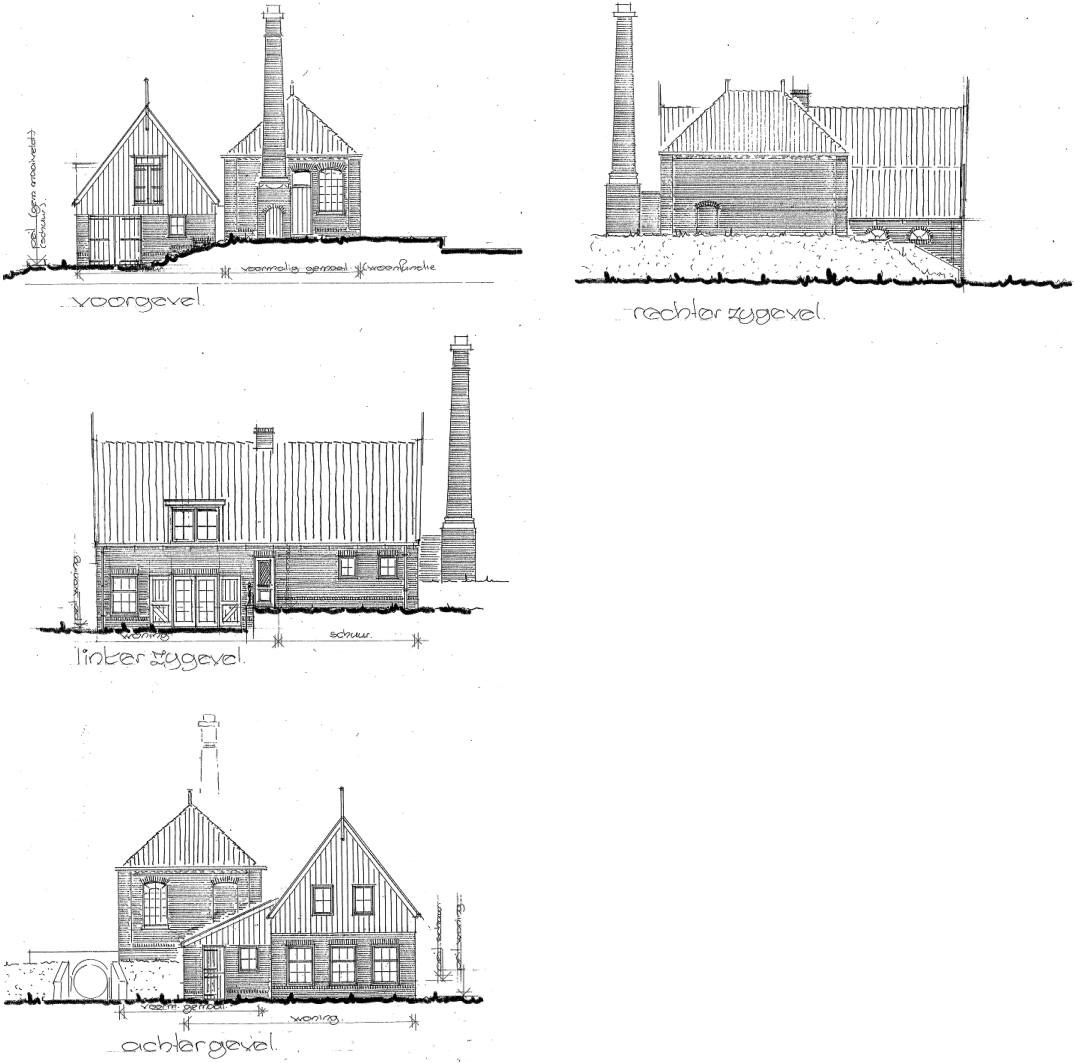
figuur 4: schets nieuwe situatie



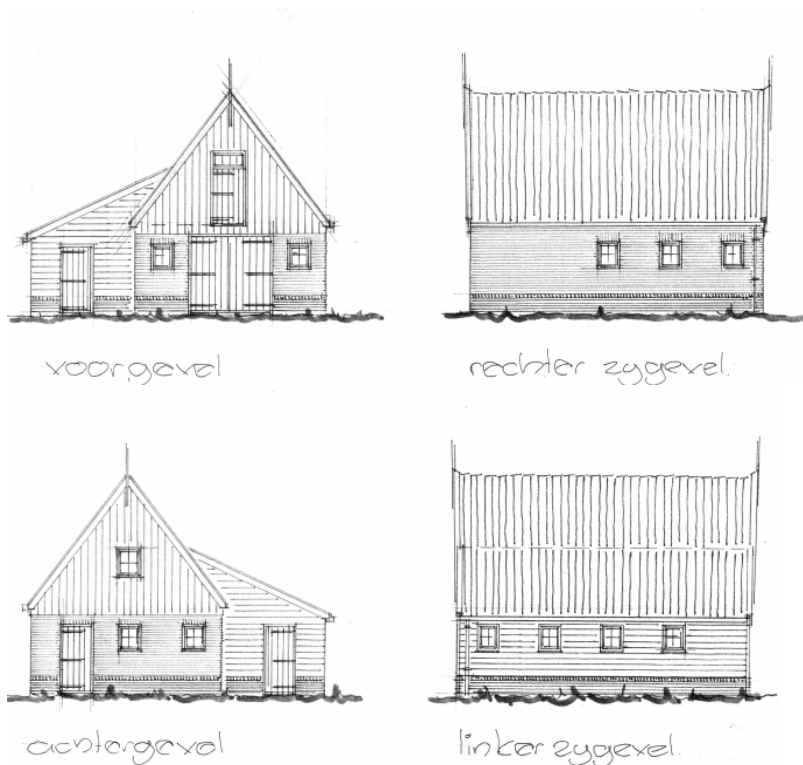
Het ontwerp van de woning past in stijl bij de bouw van het gemaal. Hierdoor ontstaat een woning met een kenmerkend karakter, die past in de omgeving.



figuur 5: aanzichten nieuwe situatie woning



figuur 6: aanzichten nieuwe schuur behorende bij bestaande woning



#### 1.4 Vigerend bestemmingsplan

Op deze locatie rust volgens het bestemmingsplan "Landelijk Gebied 2003" van Gemeente Schermer de bestemming 'agrarische doeleinden met op natuurbehoud gerichte agrarische exploitatie' (Ab) met een bebouwingsvlak (artikel 2.3). Deze gronden zijn bestemd voor de uitoefening van het op natuurbehoud gerichte agrarisch bedrijf en tevens voor:

- het behoud en/of herstel dan wel ontwikkeling van de aldaar voorkomende dan wel eigen landschappelijke en natuurlijke waarden;
- het behoud van de openheid van het landschap.

Het gebied is tevens aangewezen als stiltegebied, heeft de status van aardkundig monument en behoort tot de ecologische hoofdstructuur.

Binnen het agrarisch bebouwingsvak is één bedrijfswoning toegestaan met een maximale inhoud van 750 m<sup>3</sup>. Bij een bedrijfswoning mogen bijgebouwen worden gebouwd met een maximale oppervlakte van 54 m<sup>2</sup>. Het bestemmingsplan kent voorts een vrijstellingsbevoegdheid voor het college van burgemeester en wethouders van Gemeente Schermer voor het onder voorwaarden bouwen van een tweede bedrijfswoning wanneer die ter plaatse noodzakelijk is voor de uitoefening van het agrarisch bedrijf.

Wanneer een agrarisch bedrijf ophoudt te bestaan, kent het bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid (artikel 3.5) om de bestemming 'Ab' te wijzigen in de bestemming 'woonhuizen' (Eb) onder de volgende voorwaarden:

- het in gebruik nemen van de bebouwing mag niet gepaard gaan met of gevolgd worden door uitbreiding van de bebouwing of het in gebruik nemen van onbebouwde grond voor bedrijvigheid;
- de omringende agrarische bedrijven mogen in milieuhygiënische zin niet in een nadeliger positie komen te verkeren;

- de voormalige bedrijfsgebouwen mogen onder voorwaarden worden gebruikt voor niet-agrarische bedrijvigheid;
- door toepassing van de wijzigingsbevoegdheid mag geen onaanvaardbare schade worden toegebracht aan de cultuurhistorische en natuurlijke waarden in het gebied.

Na wijziging in de bestemming 'woonhuizen':

- is in de voormalige agrarische bedrijfsgebouwen hobbyboeren toegestaan;
- dient bij herbouw van enige voormalige agrarisch bedrijfsgebouw aan een saneringsformule te worden voldaan: de gezamenlijke toegestane oppervlakte van de erfbebouwing wordt bepaald door de oppervlakte van de bestaande erfbebouwing te verminderen met de bij woonhuizen maximale toegestane gezamenlijke oppervlakte aan bijgebouwen en vervolgens de helft van dat resultaat.

Binnen de bestemming 'woonhuizen' is per bouwperceel één woning toegestaan.

In het bestemmingsplan is daarnaast nog een wijzigingsbevoegdheid opgenomen (artikel 3.6), waarin wordt bepaald dat na sloop van alle agrarische bij- en bedrijfsgebouwen één extra woning mag worden gebouwd. Deze wijzigingsbevoegdheid geldt echter alleen voor het gebied van de droogmakerij. De Mijzenpolder is veenweidegebied.

De tweede bedrijfswoning is niet noodzakelijk voor de uitoefening van het agrarisch bedrijf. Sterker nog, alle agrarische bebouwing wordt van het perceel verwijderd, waardoor de agrarische functie vervalt. Voor de bestaande woning kan gebruikgemaakt worden van artikel 3.5 van het bestemmingsplan om de bestemming 'Ab' te wijzigen in de bestemming 'woonhuizen' (Eb) onder de voorwaarden zoals gesteld in dit artikel. Bij woonhuizen (Eb) is op grond van artikel 2.4, lid 2d, onderdeel 1a van het bestemmingsplan een vrijstaande schuur van 72 m<sup>2</sup> toegestaan. Om de agrarische bedrijfsgebouwen te herbouwen, dient voldaan te worden aan de saneringsformule. Echter, een tweede woning is niet toegestaan en daarmee strijdig met het bestemmingsplan. Daarom is een bestemmingsplan wijziging noodzakelijk voor het voorgenomen initiatief.

## 2 Ruimtelijk beleid

### 2.1 Rijksbeleid

#### Structuurvisie Infrastructuur en milieu

Overheden, burgers en bedrijven krijgen de ruimte om oplossingen te creëren. Zij verdienen het vertrouwen dat ze dat op een goede manier doen. Het Rijk gaat zo min mogelijk op de stoel van provincies en gemeenten zitten en richt zich op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van de belangen voor Nederland als geheel, zoals de hoofdnetwerken voor personen- en goederenvervoer, energie en natuur. Afspraken over verstedelijking, groene ruimte en landschap laat het Rijk over aan de provincies en gemeenten. Het Rijk blijft verantwoordelijk voor het systeem van ruimtelijk ordening. Daarnaast kan een rijksverantwoordelijkheid aan de orde zijn indien:

- Een onderwerp nationale baten en/of lasten heeft en de doorzettingsmacht van provincies en gemeenten overstijgt. Bijvoorbeeld ruimte voor militaire activiteiten en opgaven in de stedelijke regio's rondom de mainports, brainport, greenports en de valleys.
- Over een onderwerp internationale verplichtingen of afspraken zijn aangegaan. Bijvoorbeeld voor biodiversiteit, duurzame energie, watersysteemherstel of werelderfgoed.
- Een onderwerp provincie- of landsgrensoverschrijdend is en ofwel een hoog afwentelingsrisico kent ofwel in beheer bij het Rijk is. Bijvoorbeeld de hoofdnetten van weg, spoor, water en energie, maar ook de bescherming van gezondheid van inwoners.

In onderhavig geval is er geen sprake van rijksverantwoordelijkheid en daarmee wordt beleid hierover overgelaten aan de provincie en de gemeente.

### 2.2 Provinciaal beleid

#### Structuurvisie Noord-Holland 2040

De structuurvisie is op 21 juni 2010 door Provinciale Staten vastgesteld en op 3 november 2010 in werking getreden. In de structuurvisie speelt de Provincie in op dilemma's door te veranderen waar nodig, maar vooral ook door bestaande kwaliteiten verder te ontwikkelen. Noord-Holland moet aantrekkelijk blijven in wat het is: een diverse, internationaal concurrerende regio, in contact met het water en uitgaande van de kracht van het landschap. In de structuurvisie is het gebied aangewezen als nationaal landschap voor veenweide en droogmakerijen. Doordat in het plan de sloop van de bestaande schuren is meegenomen, wordt voor het nationaal landschap versturende bebouwing verwijderd.

#### Provinciale ruimtelijke Verordening

De Provinciale ruimtelijke Verordening is op 21 juni 2010 door Provinciale Staten vastgesteld en per 1 november 2010 in werking getreden. De Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie (PRVS) vloeit voort uit het Uitvoeringsprogramma van de Provinciale Structuurvisie. In dit uitvoeringsprogramma is aangegeven voor welke onderdelen van beleidsdoelstellingen (provinciale belangen) uit de Visie de verordening als algemene regel noodzakelijk is voor de doorwerking van het provinciale ruimtelijke beleid.

In de verordening wordt ingegaan op de volgende onderwerpen:

- bundeling van verstedelijking en locatiebeleid economische activiteiten;
- rijksbufferzones;
- ecologische hoofdstructuur;
- nationale landschappen;
- het kustfundament;
- het regionaal watersysteem.

De bebouwing binnen de projectlocatie is aangewezen als bestaand bebouwd gebied. Het gebied is aangewezen als landelijk gebied, ecologische hoofdstructuur, aardkundig monument, weidevogelgebied en ligt binnen het landschap Laag Holland. In stiltegebieden gelden bepaalde grenswaarden. Omdat hier een agrarisch bedrijf verdwijnt en de functie wonen terugkomt, zal dit ten gunste zijn voor het stiltegebied. Het aardkundig monument mag niet worden aangetast. Omdat de nieuwe bebouwing wordt gerealiseerd op de plek waar eerder bebouwing stond, zal er geen sprake zijn van een aantasting van het aardkundig monument. De ecologische hoofdstructuur en het weidevogelgebied worden niet aangetast, omdat de nieuwe bebouwing wordt gebouwd binnen bestaand bebouwd gebied.

## **2.3 Gemeentelijk beleid**

### **Structuurvisie gemeente Schermer**

In de structuurvisie wordt in het hoofdstuk 'Landelijk wonen' het accent gelegd op de in- en uitbreiding van de dorpen. Ten aanzien van wonen in het buitengebied is de keuze: natuur, landschap, en cultuurhistorie worden in stand gehouden en waar mogelijk versterkt. De openheid dient behouden te blijven. Uitbreiding of nieuwbouw van woningen dient te voldoen aan beeldkwaliteitseisen.

In het buitengebied speelt de transformatie van bestaande korrels, omdat boerenbedrijven steeds meer verdwijnen. Om kwaliteit van het buitengebied te behouden, verdienen de mogelijkheden van vrijkomende agrarische bebouwing serieuze aandacht. Bij Oostmijzerdijk 13 vinden er al geruime tijd geen agrarische activiteiten meer plaats. In het jaar 2000 zijn de bedrijfsactiviteiten gestaakt. De landerijen (met uitzondering van het naastgelegen perceel van ongeveer 1,5 hectare) zijn verkocht aan Provincie Noord-Holland. De bedrijfsgebouwen zijn behouden gebleven. De agrarische activiteiten zijn daarmee overgegaan aan derden (landerijen).

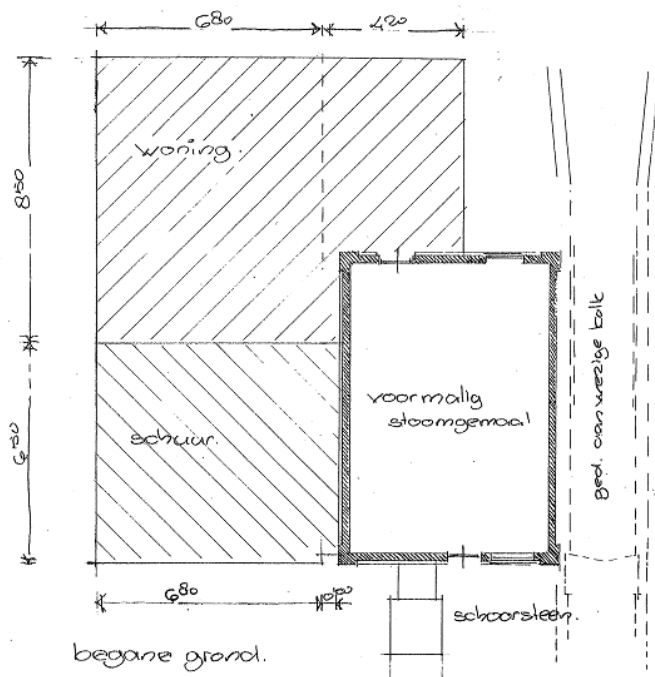
De transformatie van deze erven is van grote invloed op de identiteit van het landschap. In de Mijzenpolder zouden, indien dat wenselijk wordt geacht, in de toekomst een paar verzamelerven kunnen ontstaan met een grote groene voet. Aangeduid worden een paar locaties nabij het huidige sportcomplex en de locatie aan de Vrouwenweg, waar nog een paar bedrijven gevestigd zijn. Oostmijzerdijk 13 wordt niet in deze categorie ondergebracht.



### 3 Planologische en stedenbouwkundige motivering

Bij het ontwerp is rekening gehouden met het landschap. Versturende elementen (de schuren) voor het landschap worden gesloopt en daarvoor in de plaats komt een woning die qua stijl past bij de bouw van het gemaal. Hierdoor krijgt het gemaal een nieuw leven ingeblazen en ontstaat een woning met een kenmerkend karakter, die past in de omgeving. De nieuwe woning wordt geplaatst binnen bestaand bebouwd gebied, waardoor dit niet ten koste gaat van landschap en natuur. Er wordt zelfs meer bebouwingsoppervlakte gesloopt, dan wordt teruggebouwd. Door de restauratie en revitalisatie van het gemaal en integratie van het gemaal in het plan, wordt deze kenmerkende bebouwing van de omgeving behouden. Doordat alle agrarische bebouwing wordt gesloopt, wordt voldaan aan de saneringsformule. Daarnaast mag de nieuwe woning niet meer inhoud hebben dan 750 m<sup>3</sup>. Het gemaal heeft een inhoud van 302,50 m<sup>3</sup>. Om te voldoen aan maximaal 750 m<sup>3</sup>, wordt de nieuwbouw maximaal 447,50 m<sup>3</sup>.

figuur 7: nieuwe plattegrond



Bij de bestaande woning wordt een schuur gebouwd van 72 m<sup>2</sup>, die qua vormgeving aansluit bij de rest van de bebouwing op het perceel. De schuur wordt geplaatst op de plek waar nu agrarische bebouwing staat en daarmee binnen bestaand bebouwd gebied. Omdat het bouwperceel van de betrokken woning groter is dan 1.000 m<sup>2</sup> maar kleiner dan 3.000 m<sup>2</sup>, mag conform artikel 2.4, lid 2d, onderdeel 1a, de gezamenlijke oppervlakte van de bijgebouwen niet meer dan 72 m<sup>2</sup> bedragen.

## **4 Analyse van verkeer- en parkeeraspecten**

In het kader van de herontwikkeling wordt gekeken naar de parkeerbehoefte van de nieuwe functie om voldoende parkeerplaatsen te waarborgen en ongewenste verkeerssituaties tegen te gaan.

De wijziging van een agrarische functie in een woonfunctie, heeft geen gevolgen voor de afwikkeling. Zowel de bestaande woning als de nieuwe woning maken gebruik van de bestaande ontsluiting en wegenstructuur. Op eigen terrein is voldoende gelegenheid voor parkeren.

## **5 Milieu- en omgevingsaspecten**

In dit hoofdstuk wordt de uitvoerbaarheid van het initiatief getoetst aan milieu- en omgevingsaspecten en de bijbehorende regelgeving.

### **5.1 Mer-beoordeling**

De centrale doelstelling van het instrument milieueffectrapportage is het milieubelang een volwaardige plaats te geven in de besluitvorming over activiteiten met mogelijke belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. De basis van de milieueffectrapportage wordt gevormd door de EU-richtlijn m.e.r. Deze richtlijn is in Nederland geïmplementeerd in de Wet milieubeheer en het Besluit m.e.r. In het Besluit m.e.r. bestaat een belangrijk onderscheid tussen bijlage C en bijlage D. Voor activiteiten die voldoen aan de diverse criteria uit bijlage C geldt een m.e.r.-plicht. In bijlage D staan de activiteiten benoemd waarvoor een m.e.r.-beoordelingsplicht geldt: er moet beoordeeld worden of sprake is van (mogelijke) belangrijke nadelige milieugevolgen. Als deze niet uitgesloten kunnen worden, geldt een m.e.r.-plicht. Kunnen deze belangrijke nadelige milieugevolgen wel uitgesloten worden, dan is een m.e.r. niet noodzakelijk.

De wijziging van een agrarische functie in een woonfunctie, waarbij agrarische bebouwing wordt gesloopt en een woning wordt gebouwd is niet opgenomen in de bijlagen van het Besluit m.e.r., waardoor geen m.e.r.-beoordeling nodig is.

### **5.2 Bedrijfs- en milieuzonering**

Een goede ruimtelijke ordening voorziet in het voorkomen van voorzienbare hinder en gevaar door milieubelastende activiteiten. Sommige activiteiten die in een bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt, veroorzaken milieubelasting voor de omgeving. Andere activiteiten moeten juist beschermd worden tegen milieubelastende activiteiten. Door bij nieuwe ontwikkelingen voldoende afstand in acht te nemen tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en gevoelige functies (zoals woningen) worden hinder en gevaar voorkomen en wordt het voor bedrijven mogelijk gemaakt zich binnen aanvaardbare voorwaarden te vestigen.

In de omgeving van het projectgebied is aan Jisperweg 1 een veehouderij gevestigd. Op veehouderijen is de Wet geurhinder en veehouderij van toepassing. Oostmijzerdijk 13 ligt met een afstand van ruim 200 meter buiten de milieuzone van Jisperweg 1 en daarmee vormt deze veehouderij geen bedreiging voor een acceptabel woon- en leefklimaat binnen het projectgebied.

### 5.3 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 inrichtingen waar gevaarlijke stoffen worden bewaard en/of bewerkt, transportroutes waarlangs gevaarlijke stoffen worden vervoerd en ondergrondse buisleidingen. 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 voor het vervoer van gevaarlijke stoffen in de Wet vervoer gevaarlijke stoffen. Normen voor ondergrondse buisleidingen is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Bij de beoordeling van de externe veiligheidssituatie zijn twee begrippen van belang:

**Plaatsgebonden risico (PR):** Risico op een plaats buiten een inrichting, uitgedrukt als de kans per jaar dat een persoon die onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is. Aan het PR is een wettelijke grenswaarde verbonden die niet mag worden overschreden. Het PR wordt 'vertaald' als een risicocontour rondom een risicovolle activiteit, waarbinnen geen kwetsbare objecten (bijvoorbeeld woningen) mogen liggen.

**Groepsrisico (GR):** Cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1.000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting en een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is. Rondom een risicobron wordt een invloedsgebied gedefinieerd, waarbinnen grenzen worden gesteld aan het maximaal aanvaardbaar aantal personen, de zogenoemde oriëntatiewaarde (OW). Dit is een richtwaarde, waarvan het bevoegd gezag, mits afdoende gemotiveerd door middel van een verantwoordingsplicht, kan afwijken. De verantwoordingsplicht geldt voor elke toename van het GR.

Het Ipo (Interprovinciaal overleg) heeft een professionele risicokaart ontwikkeld waarop verschillende risicobronnen en risico-ontvangers zijn aangegeven. Op de professionele risicokaart staan gegevens die met risico te maken hebben, zoals risicoveroorzakende bedrijven (inrichtingen) die gevaarlijke stoffen gebruiken, produceren of opslaan en ook het vervoer/transport van grote hoeveelheden gevaarlijke stoffen. Gevaarlijke stoffen zijn in dit geval stoffen die een schadelijke invloed hebben op de gezondheid en het milieu.

figuur 8: uitsnede risicokaart (www.risicokaart.nl geraadpleegd op 25 juni 2012)



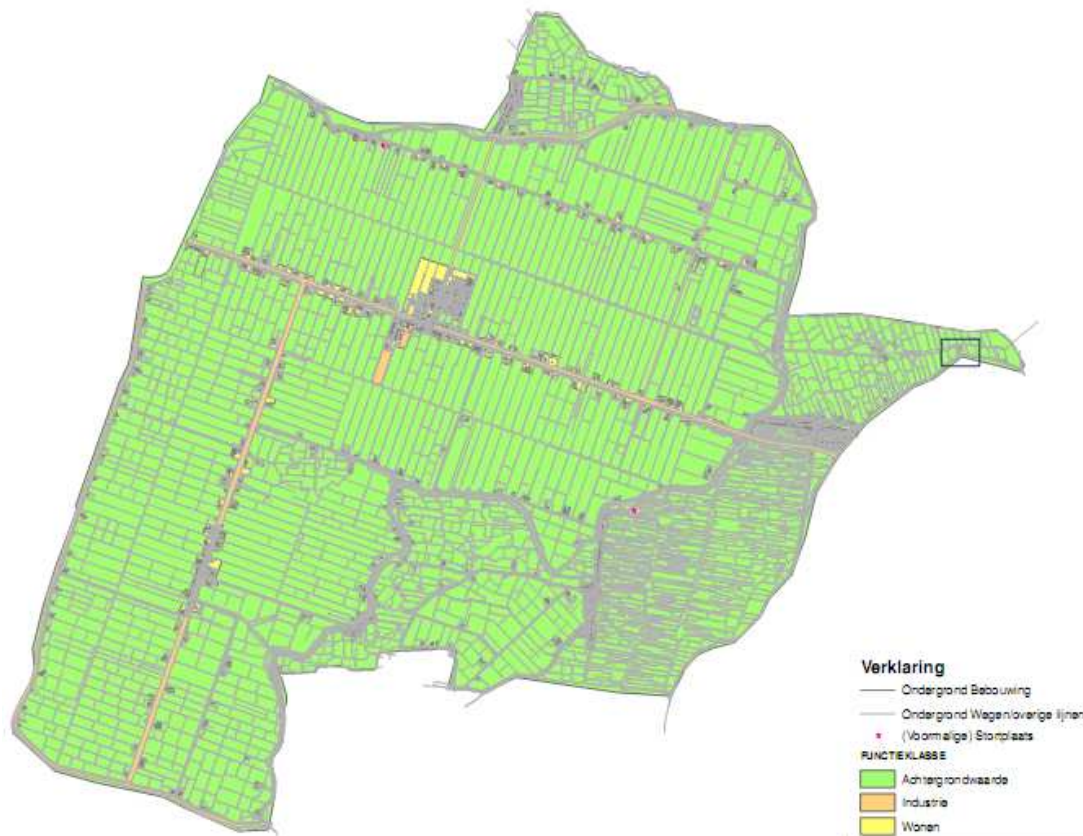
Op de professionele risicokaart is te zien dat het plangebied niet binnen een risicocontour van een in de nabijheid gelegen inrichting en/of transportroute ligt.

#### 5.4 Bodem (milieukundig)

Voor bodem en bodemverontreiniging is de Wet bodembescherming (Wbb) inclusief de aanvullende besluiten leidend. In de Wbb wordt een algemeen beschermingsniveau ingesteld voor de bodem ten aanzien van het voorkomen van nieuwe verontreiniging van de bodem. De Wbb geeft regels voor bodemverontreiniging, waarvan sprake is als het gehalte van een stof in de grond of in het grondwater de voor die stof geldende streefwaarde overschrijdt. Of een verontreiniging acceptabel is, hangt af van de aard van de verontreiniging en van de bestemming van de gronden.

Op basis van de Bodemkwaliteitskaart van Gemeente Schermer is de kwaliteit van de bodem op de projectlocatie 'Achtergrondwaarde' en is daarmee geschikt voor de functie 'Wonen'.

figuur 9: Bodemfunctieklassenkaart Schermer (4 mei 2011)

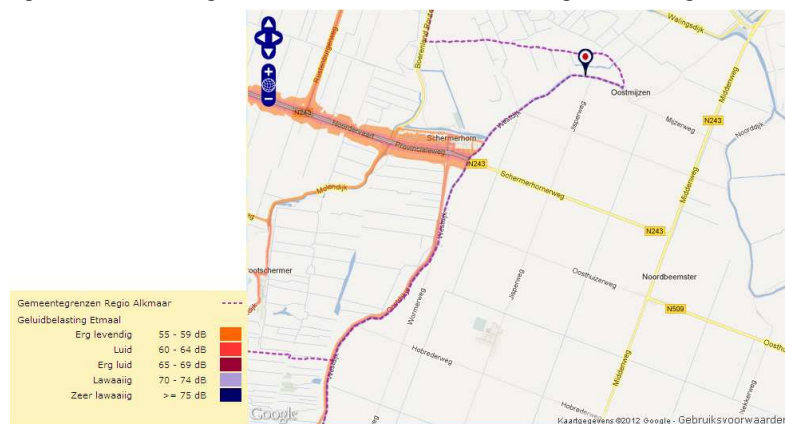


## 5.5 Geluid

In het kader van de planontwikkeling dient bekeken te worden of er geluidsgevoelige objecten worden gerealiseerd. Op basis van de Wet geluidhinder zullen geluidsgevoelige objecten van gezoneerde wegen onderzocht moeten worden. Woningen zijn geluidsgevoelige objecten, waarvoor een geluidonderzoek nodig is.

Op de geluidkaart van Milieudienst Regio Alkmaar is te zien dat de projectlocatie niet ligt in de zone waar een geluidbelasting van meer dan 55 dB is vanwege wegverkeer.

figuur 10: uitsnede geluidkaart Milieudienst Alkmaar (geraadpleegd op 20 juli 2012)





## 5.6 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de paragraaf 5.2 van de Wet milieubeheer gewijzigd (Hoofdstuk 5 titel 2 Wm, Staatsblad 2007, 414) en zijn in bijlage 2 van de Wet milieubeheer vernieuwde luchtkwaliteitseisen opgenomen. Gelijktijdig zijn de ministeriële regeling Beoordeling luchtkwaliteit 2007 (Staatscourant 2007, 220), het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) (Besluit NIBM) en de bijbehorende ministeriële Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) (Regeling NIBM) in werking getreden. Een belangrijk element uit deze wetswijziging is het begrip 'niet in betekenende mate' (NIBM).

Luchtkwaliteitseisen vormen nu geen belemmering voor ontwikkelingen als:

- geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde; of
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt; of
- een project niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging; of
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) dat in werking treedt nadat de EU derogatie heeft verleend.

### AMvB 'niet in betekenende mate'

In het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) (Besluit NIBM) en de bijbehorende ministeriële Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. Op verzoek van de Nederlandse overheid heeft de EU verlenging van de termijn (derogatie) gegeven waarbinnen de luchtkwaliteitseisen gerealiseerd moeten zijn. Per 1 augustus 2009 is het NSL vastgesteld (een belangrijke voorwaarde voor het verkrijgen van de derogatie). Hierdoor kan volledig gebruik worden gemaakt van deze derogatie. Bovendien is de definitie van 'niet in betekenende mate' verlegd van 1% naar 3% van de grenswaarde voor NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub>. De 3% komt overeen met 1,2 microgram/m<sup>3</sup> (µg/m<sup>3</sup>) voor zowel PM<sub>10</sub> als NO<sub>2</sub>.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Ook als het bevoegd gezag op een andere wijze, bijvoorbeeld door berekeningen, aannemelijk kan maken dat het geplande project NIBM bijdraagt, kan toetsing van de luchtkwaliteit achterwege blijven.

Als een project voor één stof de 3%-grens overschrijdt, dan verslechtert het project 'in betekenende mate' de luchtkwaliteit. De 3%-norm is in de Regeling niet in betekenende waarde uitgewerkt in concrete voorbeelden, waaronder:

- woningbouw: 1.500 woningen netto bij één ontsluitende weg en 3.000 woningen bij twee ontsluitende wegen;
- kantoorlocaties: 100.000 m<sup>2</sup> brutovloeroppervlak bij één ontsluitende weg en 200.000 m<sup>2</sup> brutovloeroppervlak bij twee ontsluitende wegen.

Omdat bij de voorgenomen ontwikkeling geen 1.500 woningen worden toegevoegd, maar slechts één woning, kan worden aangenomen dat het project in niet betekenende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit.

### Goed woon- en leefklimaat

Met behulp van de saneringstool is vastgesteld wat de huidige achtergrondconcentraties zijn ter plaatse van het plangebied (bron: <http://www.saneringstool.nl/saneringstool.html>). Dit om te bepalen of het realiseren van deze functie op deze specifieke plek in het kader van een goed leefklimaat te motiveren is. Onderstaande tabel geeft de resultaten weer.

**tabel 1: achtergrondconcentraties NO2 en PM10 ter plaatse van het plangebied**

Jaar	GCN-achtergrondconcentratie	
	NO2 ( $\mu\text{g}/\text{m}^3$ )	PM10 ( $\mu\text{g}/\text{m}^3$ )
2017	11.8	20.5
2016	12.3	20.8
2015	12.7	21.0
2014	13.1	21.2
2013	13.5	21.4
2012	13.9	22.5

Uit de resultaten van de saneringstool blijkt dat de achtergrondconcentratie zowel voor NO2 als voor PM10 ver onder de grenswaarde van  $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$  (voor zowel NO2 als PM10) blijft. Ook uit de monitoringstool (<http://www.nsl-monitoring.nl/monitoring-nsl/kaart-nsl/>) blijkt dat op alle omliggende rekenpunten in 2011 de achtergrondconcentratie zowel voor NO2 als voor PM10 ver onder de grenswaarde van  $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$  (voor zowel NO2 als PM10) blijft.

Het milieuaspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling van het plangebied.

## 5.7 Waterhuishoudkundige situatie (watertoets)

Sinds 2003 is het doorlopen van de watertoets wettelijk verplicht voor alle ruimtelijke plannen en besluiten. Het doel van de watertoets is, om in overleg tussen de initiatiefnemer en de waterbeheerder aandacht te besteden aan de waterhuishoudkundige aspecten, zodat de waterhuishoudkundige doelstellingen worden gewaarborgd. De uitgangspunten voor het watersysteem dienen op een juiste wijze in het plan te worden verwerkt.

Voor onderhavig project is Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier de waterbeheerder. De woning wordt binnen bestaand bebouwd gebied gebouwd, op de locatie waar nu de schuur en het gemaal zijn gevestigd, en zorgt daarmee niet voor een toename verhard oppervlak. De afvoer van regen- en vuilwater zal conform de daarvoor geldende eisen worden ontworpen.

## 5.8 Ecologie

De natuurwetgeving in Nederland kent twee sporen: de soortenbescherming en de gebiedsbescherming. Hiervoor zijn twee wetten actief: de Flora- en faunawet en de Natuurbeschermingswet 1998. In beide wetten zijn naast het nationaal natuurbeschermingsbeleid ook tal van internationale verdragen en richtlijnen verankerd, zoals de Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn.

### Soortenbescherming

De nieuwe woning wordt gebouwd op de plaats van bestaande bebouwing, waardoor alleen habitat wordt vernietigd op de locatie waar de te slopen schuren staan en het gemaal wordt gerenoveerd. In deze gebouwen kunnen vleermuizen verwacht worden. Op 11 oktober 2012 is Dresme&vanderValk een vleermuizenonderzoek uitgevoerd (zie bijlage).

Het plangebied is van betekenis voor de ruige dwergvleermuis in de vorm van een tussenverblijfplaats en foerageergebied buiten het plangebied. Kolonieplaatsen worden niet verwacht. De dubbele losstaande schuur tussen het gemaal en aangebouwde schuur en het huidige woonhuis kan gesloopt worden zonder verstoring van flora en fauna. Als er bij de sloop van de aangebouwde schuur geen maatregelen worden genomen, wordt artikel 8 van de Flora- en faunawet overtreden. Voor het bepalen van maatregelen, dient door een deskundige een mitigatieplan te worden opgesteld. Hierbij moet rekening gehouden te worden met:

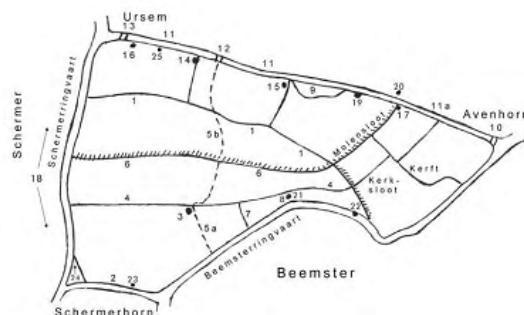
- dat de schuur voordat wordt overgegaan tot sloop (minimaal nog één keer) door een deskundige gecontroleerd moet worden op aanwezigheid van vleermuizen;
- dat werkzaamheden die tot verstoring kunnen leiden zoveel mogelijk worden uitgevoerd buiten de volgende perioden (met voorkeur in april):
  - In geval van zomerverblijf: mei t/m juli.
  - In geval van winterverblijf: oktober t/m half maart.
  - In geval van voortplanting: half augustus tot half oktober.
- compensatie noodzakelijk is vanwege het verdwijnen van geschikte verblijfplaats. Hierbij kan gedacht worden aan een vleermuizenkast. Deze dient te worden aangebracht voordat tot sloop wordt overgegaan.

#### Gebiedsbescherming

Het projectgebied ligt aan de rand van de ecologische hoofdstructuur en een weidevogelgebied. Omdat de projectlocatie wordt gebouwd op de locatie waar bebouwing stond en ook is aangeduid als 'bebouwd gebied', vindt er geen fysieke aantasting plaats op de ecologische hoofdstructuur en het weidevogelgebied.

## 5.9 Cultuurhistorie

De polder Mijzen behoort tot het Noord-Hollands laagveengebied, wat zeer versnipperd is. In afwijking van de nabijgelegen Eilandspolder dat door vergraving sterk aangetast is, is de veenlaag (ondanks de verlaging van de bodem) nog min of meer intact. Polder Mijzen en de nabijgelegen Eilandspolder waren omringt door water van de meren de Beemster en de Schermer. Door afslag van de slappe veenoevers werden de veengebieden steeds kleiner en de meren groter. Door de drooglegging van de Beemster (1612) en de Schermer (1635) werd dit proces gestopt. 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.

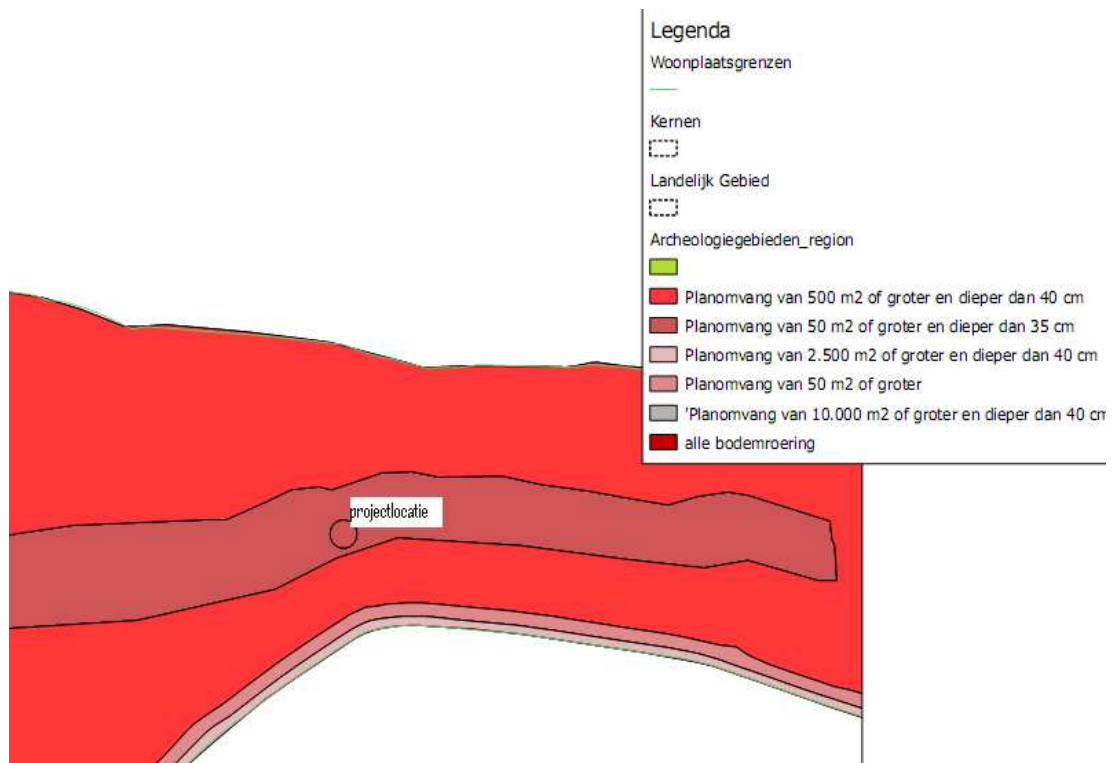


## 5.10 Archeologie

Op basis van de Archeologische beleidskaart van Gemeente Schermer is onderzoek noodzakelijk naar archeologische waarde bij een verstoring van 50 m<sup>2</sup> of groter en dieper dan 35 cm. In het bestemmingsplan is een artikel opgenomen dat een omgevingsvergunning noodzakelijk is bij een verstoring van 50 m<sup>2</sup> of groter en dieper dan 35 cm.

Bij voorgenomen ontwikkeling wordt gebouwd op reeds geroerde grond. Vooralsnog wordt uitgegaan dat naast hetgeen dat reeds geroerd is, er niet meer dan 50 m<sup>2</sup> en dieper dan 35 cm wordt verstoord.

figuur 11: uitsnede Archeologische beleidskaart gemeente Schermer



## 6 Beschrijving economische uitvoerbaarheid

Ruimtelijke ontwikkelingen gaan in de regel gepaard met gemeentelijke investeringen in gemeenschappelijk te gebruiken voorzieningen, zoals ontsluitingswegen, waarvan de gemeente de kosten kan en mag verhalen op de ontwikkelaar(s).

In hoofdstuk 6 van de Wet ruimtelijke ordening is de verdeling van kosten en opbrengsten bij de ontwikkeling van een bouwlocatie geregeld, voor het geval dat de gemeente niet de ontwikkelende partij is. In artikel 6.12, lid 1 Wro is geregeld, dat bij elk voorgenomen bouwplan, zoals bedoeld in artikel 6.2.1 Bro, een exploitatieplan verplicht is. Ter illustratie: dat geldt al bij de bouw van één woning. In de wet zijn wel uitzonderingen opgenomen op de noodzaak een exploitatieplan op te stellen, zoals geregeld in artikel 6.12 lid 2 Wro. De belangrijkste uitzondering is, dat een exploitatieplan niet noodzakelijk is, als het kostenverhaal van de grondexploitatie "reeds anderszins is verzekerd". In dat geval dient de gemeenteraad expliciet te besluiten geen exploitatieplan vast te stellen.

### Het voorliggende plan

Voorliggende ontwikkeling heeft betrekking op de bouw van een nieuwe woning, het verwijderen van agrarische bebouwing en het splitsen van het perceel. Er zijn, behoudens de procedurekosten, geen kosten aan verbonden voor de gemeente. Het is derhalve niet nodig om een exploitatieplan op te stellen.



## 7 Toelichting op de regels

Op 1 juli 2008 is de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) (en het Besluit ruimtelijke ordening) in werking getreden. Daarnaast heeft het ministerie VROM het rapport Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP-2012) gepresenteerd. Deze standaard geeft aanbevelingen en richtlijnen voor de opzet van bestemmingsplannen. Op een groot aantal punten wijkt deze standaard af van de tot nu toe gebruikelijke vormgeving van bestemmingsplannen. Bij het opstellen van deze standaard is overigens ook rekening gehouden met het Informatiemodel Ruimtelijke Ordening 2012 (IMRO-2012) en de Praktijkrichtlijn Bestemmingsplannen 2012 (PRBP-2012). De bestemmingen in het voorliggende bestemmingsplan passen binnen die standaard.

### Specifieke regels

#### Agrarisch

De voor agrarisch aangewezen gronden zijn voor de uitoefening van agrarische bedrijfsdoel-einden, voor het behoud en/of herstel dan wel ontwikkeling van de aldaar voorkomende dan wel eigen landschappelijke en natuurlijke waarden en de bij deze bestemming behorende voorzieningen zoals groen, water, nutsvoorzieningen en voet- en fietspaden. Het is niet toege-staan op de bestemde gronden bouwwerken te bouwen. Tevens is een artikel voor strijdig gebruik opgenomen en een stelsel voor een omgevingsvergunning voor werk en werkzaamheden uitvoeren, wegens landschappelijke, natuur en cultuurhistorische waarden.

#### Verkeer

De voor verkeer aangewezen gronden zijn voor alle wegen en straten, voet- en rijwielpaden, verblijfsgebied, onbebouwde parkeervoorzieningen en bijbehorende groen-, waterhuishoudkundige en nutsvoorzieningen. Het is niet toegestaan op de bestemde gronden bouwwerken te bouwen. Op die manier wordt getracht de openbare ruimte zo open en overzichtelijk mogelijk te houden.

#### Wonen

Het bestemmingsplan maakt woningen mogelijk. Per bouwvak is één woning mogelijk. De maximale goothoogte, bouwhoogte en inhoud zijn in de regels opgenomen. Op de verbeelding is een bestemmingsvlak voor wonen opgenomen, waarbinnen gebouwd mag worden. Omdat de percelen voorheen bestemd waren als agrarische doeleinden met op natuurbehoud gerichte agrarische exploitatie, dienen alle agrarische gebouwen gesloopt te worden en zijn alleen agrarische activiteiten toegestaan van ondergeschikte hobbymatige aard. Daarom is een voorwaardelijke verplichting opgenomen met de voorwaarde dat voordat een woning gebouwd wordt die ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan nog niet gebouwd is, de agrarische bebouwing (twee schuren), verwijderd dient te zijn. Het bouwvlak behorend bij gemaal is aangeduid als karakteristieke bebouwing. Ter plaatse van de aanduiding karakteristiek is slechts een woning toegestaan indien het oorspronkelijke gemaal en de daarbij behorende bouwwerken in stand worden gehouden en/of worden gerestaureerd, dan wel worden herbouwd en is een voorwaardelijke verplichting opgenomen dat de schoorsteen wordt herbouwd en in stand gehouden. Tevens dient ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' de uitwendige hoofdvorm van de bouwwerken voor zover deze behoren tot het oorspronkelijke gemaal en de daarbij behorende bouwwerken, bepaald door de waterinlaat, de goothoogte, bouwhoogte en dakvorm te worden gehandhaafd. Voor het slopen van bouwwerken binnen deze aanduiding is derhalve een omgevingsver-gunning vereist.

#### Waarde – Archeologie

Wegens archeologische verwachting is een omgevingsvergunning noodzakelijk voor bodem verstorende werkzaamheden van 50 m<sup>2</sup> of groter en dieper dan 35 cm, behalve als het gaat

om vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering.

### **Algemene regels**

In het hoofdstuk Algemene regels zijn verschillende algemene regels opgenomen. Artikel 7.10 van de Wro omvat een verbod om gronden in strijd met hun bestemming te gebruiken. De algemene gebruiksregels omvatten daarom onder andere een verbod om gronden en bouwwerken voor seksuele dienstverlening te gebruiken. Het plangebied behoort tot een woongebied. Het gemeentebestuur is van mening dat in een woongebied seksinrichtingen ongewenst zijn vanwege de uitstraling die dit gebruik heeft. De kwaliteit van de woon- en leefomgeving wordt hierdoor negatief beïnvloed. Daarnaast is het buiten opslaan van goederen en materialen en het gebruik van gronden ten behoeve van windturbines en zendmasten verboden.

De algemene afwijkingsregels hebben betrekking op afwijkingen ten aanzien van de in het plan opgenomen hoogten, oppervlakten, inhoudsmaten, percentages en afstandseisen. Daarnaast kan afgeweken worden van de bouwgrenzen tot maximaal 3 m in verband met doelmatig gebruik of door uitmeting van het terrein. Voor kleine bouwwerken van algemeen nut is een algemene afwijkingsregel opgenomen.

## **8 Maatschappelijke uitvoerbaarheid**

### **8.1 Artikel 3.1.1 Bro overleg**

Het voorliggende plan heeft geen rijksbelang. De provincie Noord-Holland en het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier zijn geïnformeerd over het ontwerpbestemmingsplan en zijn akkoord.

### **8.2 Zienswijzen**

Het ontwerpbestemmingsplan is vanaf 28 december 2012 voor zes weken ter inzage gelegd. Tijdens de bovengenoemde termijn werd een ieder in de gelegenheid gesteld tot het indienen van een mondelinge of schriftelijke zienswijze. Er is 1 zienswijze ingekomen. In de Zienswijzennota wordt de zienswijze kort samengevat en voorzien van een reactie.

De zienswijzennota is opgenomen in bijlage 2. Omwille van de bescherming van persoonsgegevens zijn de persoonsgegevens in de zienswijzennota geanonimiseerd.

Naar aanleiding van de zienswijze is de verkeersbestemming op één punt breder gemaakt, zodat de verkeersbestemming overal minimaal een breedte heeft van 5 meter.

### **8.3 Ambtshalve wijzigingen**

Ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan, zijn de volgende ambtshalve wijzigingen doorgevoerd:

1. De verkeerbestemming loopt niet over in de kavelontsluiting aan de voor en achterzijde van het plan. De verbeelding is hierop aangepast.
2. Omdat alleen toestemming verleend kan worden voor een tweede woning, indien het oorspronkelijke gemaal en de daarbij behorende bouwwerken, in stand worden gehouden en/of worden gerestaureerd, dan wel worden herbouwd en aangegeven schoorsteen wordt herbouwd en in stand gehouden, is dit expliciet opgenomen en gevisualiseerd met een bijlage in de regels.

## 9 Conclusie ruimtelijke en functionele inpasbaarheid

De schuren met een agrarische functie worden gesloopt. De ruimte die wordt weggenomen door de sloop van deze schuren, wordt gebruikt voor de nieuwbouw van een woning. Het vervallen gemaal wordt gerestaureerd en geïntegreerd in de nieuwe woning. Daarnaast wordt het perceel opgesplitst, in een deel voor de bestaande woning en een deel voor de nieuwe woning. Bij de bestaande woning wordt een schuur gebouwd op de plek waar de agrarische bebouwing stond, van 72 m<sup>2</sup>.

De woning krijgt een inhoud van 750 m<sup>3</sup>, waarvan 302,50 m<sup>3</sup> bestaat uit het voormalige gemaal. De goothoogte is maximaal 4 meter en de nokhoogte maximaal 10 meter. Daarnaast wordt een schuur gebouwd van 47,45 m<sup>2</sup> met een goothoogte van maximaal 3 meter. Het ontwerp van de woning past in stijl bij de bouw van het gemaal. Hierdoor ontstaat een woning met een kenmerkend karakter en die past in de omgeving.

Bij het ontwerp is rekening gehouden met het landschap. Versturende elementen (de schuren) voor het landschap worden gesloopt en daarvoor in de plaats komt een woning die qua stijl past bij de bouw van het gemaal. Hierdoor krijgt het gemaal een nieuw leven ingeblazen en ontstaat een woning met een kenmerkend karakter, die past in de omgeving. De nieuwe woning wordt geplaatst binnen bestaand bebouwd gebied, waardoor dit niet ten koste gaat van landschap en natuur. Er wordt zelfs meer bebouwingsoppervlakte gesloopt, dan wordt teruggebouwd. Door de restauratie en revitalisatie van het gemaal en integratie van het gemaal in het plan, wordt deze kenmerkende bebouwing van de omgeving behouden. Doordat alle agrarische bebouwing wordt gesloopt, wordt voldaan aan de saneringsformule. Daarnaast mag de nieuwe woning niet meer inhoud hebben dan 750 m<sup>3</sup>. Het gemaal heeft een inhoud van 302,50 m<sup>3</sup>. Om te voldoen aan maximaal 750 m<sup>3</sup>, wordt de nieuwbouw maximaal 447,50.

Tevens is de uitvoerbaarheid van het initiatief getoetst aan milieu- en omgevingsaspecten en de bijbehorende regelgeving en hieruit blijkt dat er geen belemmeringen zijn voor voorgenomen ontwikkeling.

**Bijlage**

**1 Vleermuizenonderzoek**

**Bevindingen vleermuisonderzoek  
Oostmijzerdijk 13 te Schermerhorn**



Opdrachtgever: Erven J.B. van der Lee  
De heren H. van der Lee en S. van der Lee  
Oostmijzerdijk 13  
1636 WC Schermerhorn

Datum: 14 oktober 2012

Onderzoeker: mevrouw ir. L. Dresmé

**Dresmé&vanderValk**

Wüstelaan 31  
2082 AA Santpoort-Zuid  
+31 (0)23 5315153  
+31 (0)6 47570615  
[linda@dresmevandervalk.nl](mailto:linda@dresmevandervalk.nl)  
[www.dresmevandervalk.nl](http://www.dresmevandervalk.nl)

## Bevindingen

Op 11 oktober 2012 heeft Linda Dresmé van Dresmé&vanderValk een vleermuisonderzoek uitgevoerd ter plaatse van de planlocatie Oostmijzerdijk 13 te Schermerhorn. Het tijdstip van het onderzoek startte rond zonsondergang (19.15 uur). De weeromstandigheden vormde geen belemmering voor het vleermuisonderzoek (12 °C, 2-3 Bft, geen neerslag).

Eerst zijn de bebouwingen onderzocht en beoordeeld op geschikte verblijfplaatsen, waarbij de volgende beoordelingen zijn gedaan:

- Het oude gemaal bestaande uit 1 ruimte, heeft een dubbelsteense muur zonder spouw, waardoor de muren geen geschikte verblijfplaatsen hebben. Het dak is van golfplaten zonder aftimmering aan de binnenzijde. Het dak zit vol met gaten en de tocht was duidelijk te voelen. Door de tocht en het ontbreken van beschutting en spleten is het gemaal als niet geschikt beoordeeld voor vleermuizen.
- De aangebouwde schuur vormt een tussenverblijfplaats voor de ruige dwergvleermuis. Bij binnenkomst zijn 4 vliegende ruige dwergvleermuizen waargenomen, die tussentijds ook onder de balken verdwenen. Dat de schuur een tussenverblijfplaats is, is gebaseerd op de waarneming in oktober, de waterrijke omgeving en het migratiegedrag van de ruige dwergvleermuis die in oktober plaats vindt. De ruige dwergvleermuis heeft een seizoensgebonden langeafstands migratie en overwintert in het zuidwesten van Europa (Nederland, Frankrijk, zuid-Duitsland Zwitserland, Noord-Italië en het noordwesten van het Balkanschiereiland. De dieren die in Nederland overwinteren hebben zomergebieden in Noordoost Europa). Het dak van de schuur is van binnen niet afgetimmerd waardoor de balken te zien zijn. Kleine beschutte ruimtes zijn achter de balken beschikbaar, maar geen grote beschutte ruimtes. Volgens informatie van de eigenaar wordt de schuur gemiddeld 3 keer per week gebruikt voor opslag van stro, hooi. Ook fungeert de aangebouwde schuur als schapenstal en stalling van gereedschappen en een tractor. Naast de beperkte geschiktheid van de schuur en omdat de ruige dwergvleermuis vooral in het noordoosten van Europa kraamkolonies heeft, worden grotere (kraam)kolonies hier niet verwacht.
- In de dubbele losstaande schuur tussen het gemaal en aangebouwde schuur en het huidige woonhuis aan de Oostmijzerdijk zijn geen vleermuizen of sporen daarvan gevonden. De betonnen vloer en de muren zijn vrij van stro en ander klein materiaal, waardoor sporen van veermuizen (mest) goed te zien zouden zijn, als vleermuizen wel aanwezig zouden zijn geweest.
- Foeragerende ruige dwergvleermuizen (circa 5-10) zijn nabij de naastgelegen bomen (volgroeide es en paardenkastanje) buiten het plangebied gezien. Op basis van de ruimtelijke structuur van waterwegen mag ervan worden uitgegaan dat het gemaal en de aangebouwde schuur onderdeel zijn van een migratieroute.

## Conclusie en aanbeveling:

Het plangebied is van betekenis voor de ruige dwergvleermuis in de vorm van een tussenverblijfplaats en foerageergebied buiten het plangebied. Kolonieplaatsen worden niet verwacht.

De dubbele losstaande schuur tussen het gemaal en aangebouwde schuur en het huidige woonhuis kan gesloopt worden zonder verstoring van flora en fauna. Als er bij de sloop van de aangebouwde schuur geen maatregelen worden genomen, wordt artikel 8 van de Flora- en faunawet overtreden. Voor het bepalen van maatregelen, dient door een deskundige een mitigatieplan te worden opgesteld. Hierbij moet rekening gehouden te worden met:

- dat de schuur voordat wordt overgegaan tot sloop (minimaal nog één keer) door een deskundige gecontroleerd moet worden op aanwezigheid van vleermuizen;
- dat werkzaamheden die tot verstoring kunnen leiden zoveel mogelijk worden uitgevoerd buiten de volgende perioden (met voorkeur in april):
  - a) In geval van zomerverblijf: mei t/m juli.
  - b) In geval van winterverblijf: oktober t/m half maart.
  - c) In geval van voortplanting: half augustus tot half oktober.
- compensatie noodzakelijk is vanwege het verdwijnen van geschikte verblijfplaats. Hierbij kan gedacht worden aan een vleermuizenkast. Deze dient te worden aangebracht voordat tot sloop wordt overgegaan.



**Bijlage**

**2 Zienswijzenota**

# Zienswijzenota

Oostmijzerdijk 13

## Ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 28 december 2012 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Eenieder is in de gelegenheid gesteld om een zienswijze in te dienen. Hiermee is invulling gegeven aan afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (uniforme openbare voorbereidingsprocedure).

Er is één zienswijze ingediend die op 6 februari 2013 is ontvangen. De zienswijze is daarmee binnen de zienswijzetermijn ingediend.

## Zienswijze

De ingediende zienswijze is als volgt samengevat:

1. Er is een kavelpad aanwezig dat zowel de percelen aan de Oostmijzerdijk nummer 13, 14 en het achterliggende perceel ontsluit. Landbouwverkeer kan zich maar moeizaam over dit pad manoeuvreren. Met name bij de kronkel ter hoogte van het gemaal is dit het geval. Met deze ontwikkeling ontstaat de kans om dit te verbeteren. Op de schets is de situatie voor landbouwverkeer niet juist en duidelijk aangegeven.
2. Er wordt melding gemaakt van een schoorsteen van 10 meter hoogte. Het is bij de indiener niet bekend dat deze schoorsteen ooit aanwezig is geweest en van historische waarde is. De schoorsteen heeft geen waarde in relatie tot de woonfunctie.
3. Een aanpassing van de agrarische functie, hoe klein ook, doet afbreuk aan ons erfgoed.

## Reactie op de Zienswijze

1. Op het perceel is een recht van overpad gevestigd. Op deze wijze heeft de eigenaar van de achterliggende agrarische grond de ontsluiting gewaarborgd. In planologische zin is ook waarde gehecht aan het borgen van dit belang. Naast een woonbestemming is er namelijk een verkeersbestemming opgenomen. Het bestaande pad meet een breedte variërend van circa 3 tot 4 meter. De verkeersbestemming meet een breedte variërend van circa 5 tot 7 meter. Ter hoogte van de bocht verbreedt de bestemming zich tot maximaal 12 meter. Dit is een verbetering van de bestaande situatie. Het valt niet in te zien dat er een



strijd met de goede ruimtelijke ordening ontstaat. De verkeersbestemming laat geen ruimte voor interpretatie en geeft een duidelijk beeld van de locatie.

De verkeersbestemming is op één punt smaller dan op de overige delen van de bestemming, namelijk circa 3 meter breed. Ter hoogte van dit punt staat een gebouw op het buurperceel. Dit heeft een inkeping in het bestemmingsvlak tot gevolg. Dit kan problemen geven in relatie tot de draaicirkel van landbouwmachines. De verbeelding zal op dit punt worden aangepast, zodat ook daar een breedte van 5 meter ontstaat.

2. Uit de publicatie "De Mijzenpolder: duizend jaar veen en water" is af te leiden dat er in het verleden een schoorsteen aanwezig is geweest. Om de herkenbaarheid van het oorspronkelijke gemaal te versterken wordt de schoorsteen herbouwd. De cultuurhistorische

waarde wordt op deze wijze verhoogd. De zienswijze leidt op dit onderdeel niet tot een aanpassing van het plan.

3. In de zienswijze is niet aangegeven welke waarde nu precies wordt aangetast. Binnen de gemeente Schermer wordt het agrarische karakter als kernwaarde gezien. Het is echter een gegeven dat er een sterke terugloop is van het aantal agrarische bedrijven. Deze trend is al enkele decennia zichtbaar en zal zich voortzetten. Het agrarische bedrijf is inmiddels gestaakt en gelet op de locatie, de aangrenzende woonbestemming en de beperkt hoeveelheid land is het niet aannemelijk dat zich op deze plek opnieuw een agrarisch bedrijf zal ontwikkelen. Voorts zijn er in de Mijzenpolder nog voldoende agrarische bouwvlakken aanwezig. Het bouwplan past binnen de beleidslijn die ziet op vrijkomende agrarische bebouwing. De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

## Ambtshalve wijzigingen

1. De verkeerbestemming loopt niet over in de kavelontsluiting aan de voor en achterzijde van het plan. De verbeelding is hierop aangepast.
2. Omdat alleen toestemming verleend kan worden voor een tweede woning, indien het oorspronkelijke gemaal en de daarbij behorende bouwwerken, in stand worden gehouden en/of worden gerestaureerd, dan wel worden herbouwd en aangegeven schoorsteen wordt herbouwd en in stand gehouden, is dit expliciet opgenomen en gevisualiseerd met een bijlage in de regels.