BügelHajema
Ruimte voor de leefomgeving

Behoort bij het besluit van
Burgemeester en
Wethouders
van Alkmaar
Dossiernr.: 0003137557
Datum: 5-11-2026



Ruimtelijke motivering

BOPA Dorpshuis Oosteinde 6, Schermerhorn

Behoort bij het besluit van
Burgemeester en
Wethouders
van Alkmaar

Dossiernr: 00001375578

Datum: 5-11-2026

Behoort bij het besluit van
Burgemeester en
Wethouders
van Alkmaar
Dossiernr: 00001375578
Datum: 5-11-2026

Ruimtelijke motivering

BOPA Dorpshuis Oosteinde 6, Schermerhorn

Behoort bij het besluit van
Burgemeester en
Wethouders
van Alkmaar

Dossiernr: 00001375578

Datum: 5-11-2026

Behoort bij het besluit van Burgemeester en Wethouders van Alkmaar
Dossiernr: 00001375578
Datum: 5-11-2026

Inhoudsopgave

Ruimtelijke motivering **5**

Hoofdstuk 1 Inleiding **7**
1.1 Aanleiding 7
1.2 Ligging en begrenzing plangebied 7
1.3 Leeswijzer 9

Hoofdstuk 2 Beoogde ontwikkeling **11**
2.1 Huidige ruimtelijke situatie 11
2.2 Huidige juridisch planologische situatie 12
2.3 Beschrijving toekomstige situatie in het plangebied 13

Hoofdstuk 3 Toetsing aan beleid **17**
3.1 Rijk 17
3.2 Provincie Noord Holland 20
3.3 Gemeentelijk beleid 23

Hoofdstuk 4 Aspecten fysieke leefomgeving en milieu **31**
4.1 Veiligheid 31
4.2 Water 33
4.3 Luchtkwaliteit 35
4.4 Geluid door (bedrijfsmatige) activiteiten 36
4.5 Geluid door wegen 37
4.6 Bodemkwaliteit 38
4.7 Verkeer en parkeren 39
4.8 Cultuurhistorie en archeologie 41
4.9 Ecologie 42
4.10 Mer-beoordeling 44

Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid **45**
5.1 Financieel economische uitvoerbaarheid 45
5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 45

Hoofdstuk 6 Vergunningvoorschriften **47**

Hoofdstuk 7 Evenwichtige toedeling van functies aan locaties **49**

Behoort bij het besluit van
Burgemeester en
Wethouders
van Alkmaar

Dossiernr: 00001375578
Datum: 5-11-2026

Behoort bij het besluit van
Burgemeester en
Wethouders
van Alkmaar
Dossiernr: 00001375578
Datum: 5-11-2026

Ruimtelijke motivering

Behoort bij het besluit van
Burgemeester en
Wethouders
van Alkmaar

Dossiernr: 00001375578
Datum: 5-11-2026

Behoort bij het besluit van Burgemeester en Wethouders van Alkmaar
Dossiernr: 00001375578
Datum: 5-11-2026

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

In Schermerhorn bestaat al geruime tijd de behoefte aan een toekomstbestendige, centrale huisvesting voor de belangrijkste maatschappelijke voorzieningen in het dorp. Deze functies zijn momenteel versnipperd over meerdere, veelal verouderde en niet-duurzame panden, zoals De Horn aan het Hornplein, de Ruiterstok, oefenruimten van de musicalvereniging, delen van De Meijse, de Grote Kerk en het Zwethuis. Deze versnippering leidt tot inefficiënt ruimtegebruik, hogere exploitatiekosten en beperkt de mogelijkheden voor samenwerking, multifunctioneel gebruik en spontane ontmoeting door dorpsbewoners. Daarnaast verkeert een aantal gebouwen – met name de Ruiterstok – in bouwkundig slechte staat en zijn zij niet toekomstbestendig.

Om deze redenen werkt de gemeente Alkmaar aan de realisatie van een nieuw dorpshuis aan het Oosteinde 6 te Schermerhorn. De gemeenteraad heeft op 28 september 2023 ingestemd met het raadsvoorstel Dorpshuisfuncties Schermerhorn en Stompetoren, waarna in samenspraak met een architect en lokale belanghebbenden een ontwerptraject is doorlopen. Dit heeft geleid tot een breed gedragen ontwerp waarin de bestaande maatschappelijke functies worden gebundeld in één nieuw, duurzaam en centraal gelegen gebouw, gelegen aan Oosteinde 6 te Schermerhorn.

Alle functies die in het nieuwe dorpshuis worden ondergebracht, zijn nu al aanwezig in Schermerhorn; het project betreft dan ook geen uitbreiding van het programma, maar een herstructurering en integrale nieuwbouw van voorzieningen die verspreid en inefficiënt gehuisvest waren. Het nieuwe dorpshuis vormt daarmee een herkenbaar en toekomstbestendig ontmoetingspunt dat de leefbaarheid en vitaliteit van het dorp aanzienlijk versterkt.

Deze ontwikkeling is op grond van het geldende planologisch-juridische kader niet toegestaan. Met een omgevingsvergunning voor een zogeheten buitenplanse omgevingsplanactiviteit (hierna 'BOPA') kan worden afgeweken van het omgevingsplan om de ontwikkeling mogelijk te maken. Bij een BOPA moet met een motivering worden aangetoond dat een ruimtelijke ontwikkeling voldoet aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ook wel afgekort tot 'ETFAL'). De voorliggende motivering voorziet daarin.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het projectgebied ligt in het dorp Schermerhorn, gemeente Alkmaar, en betreft een deel van kadastraal perceel Schermer sectie C nr. 1706. Het plangebied heeft een oppervlakte van circa 1.350 m² en ligt aan het Oosteinde, direct grenzend aan de dorpskern. Onderstaande afbeelding toont de ligging van het projectgebied.

Behoort bij het besluit van Burgemeester en Wethouders van Alkmaar
Dossiernr: 00001375578
Datum: 5-11-2026



Ligging plangebied binnen Schermerhorn



Ligging plangebied

Behoort bij het besluit van Burgemeester en Wethouders van Alkmaar
Dossiernr: 00001375578
Datum: 5-11-2026

1.3 Leeswijzer

De motivering is opgebouwd uit 7 hoofdstukken. Na het inleidende hoofdstuk wordt in Hoofdstuk 2 ingegaan op de bestaande situatie van het projectgebied en komt de projectbeschrijving aan de orde. In Hoofdstuk 3 wordt de toets aan wet-en regelgeving en het beleidskader weergegeven, waarna in Hoofdstuk 4 de haalbaarheid van het project aangetoond wordt voor wat betreft milieu-en omgevingsaspecten. Vervolgens behandelt Hoofdstuk 5 de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid. Hoofdstuk 6 bevat de aan de omgevingsvergunning te verbinden voorschriften. Tot slot wordt in Hoofdstuk 7 beoordeeld of sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL), waarmee de ruimtelijke aanvaardbaarheid van het initiatief wordt aangetoond.

Behoort bij het besluit van
Burgemeester en
Wethouders
van Alkmaar

Dossiernr: 00001375578
Datum: 5-11-2026

Behoort bij het besluit van Burgemeester en Wethouders van Alkmaar
Dossiernr: 0003137557
Datum: 5-11-2026

Hoofdstuk 2 Beoogde ontwikkeling

2.1 Huidige ruimtelijke situatie

Het plangebied bevindt zich in het dorp Schermerhorn in het buitengebied van de gemeente Alkmaar. Binnen het plangebied staat momenteel een gebouw dat gebruikt wordt door jeugdvereniging de Ruiterstok. Aan de voorzijde en zijkant van het pand bevindt zich parkeergelegenheid. Onderstaande afbeeldingen tonen de huidige situatie.



Aanzicht pand vanaf het Oosteinde (Bron: Google Maps)



Aanzicht zijkant (Bron: Google Maps)

2.2 Huidige juridisch planologische situatie

Omgevingsplan

Per 1 januari 2024 is de Omgevingswet in werking getreden en vanaf dat moment beschikt iedere gemeente over een gemeentedekkend omgevingsplan. Het gemeentelijk omgevingsplan bestaat vooralsnog uit het omgevingsplan van rechtswege. Dit betreft het tijdelijk deel van het omgevingsplan, bestaande uit (art. 22.1 Ow):

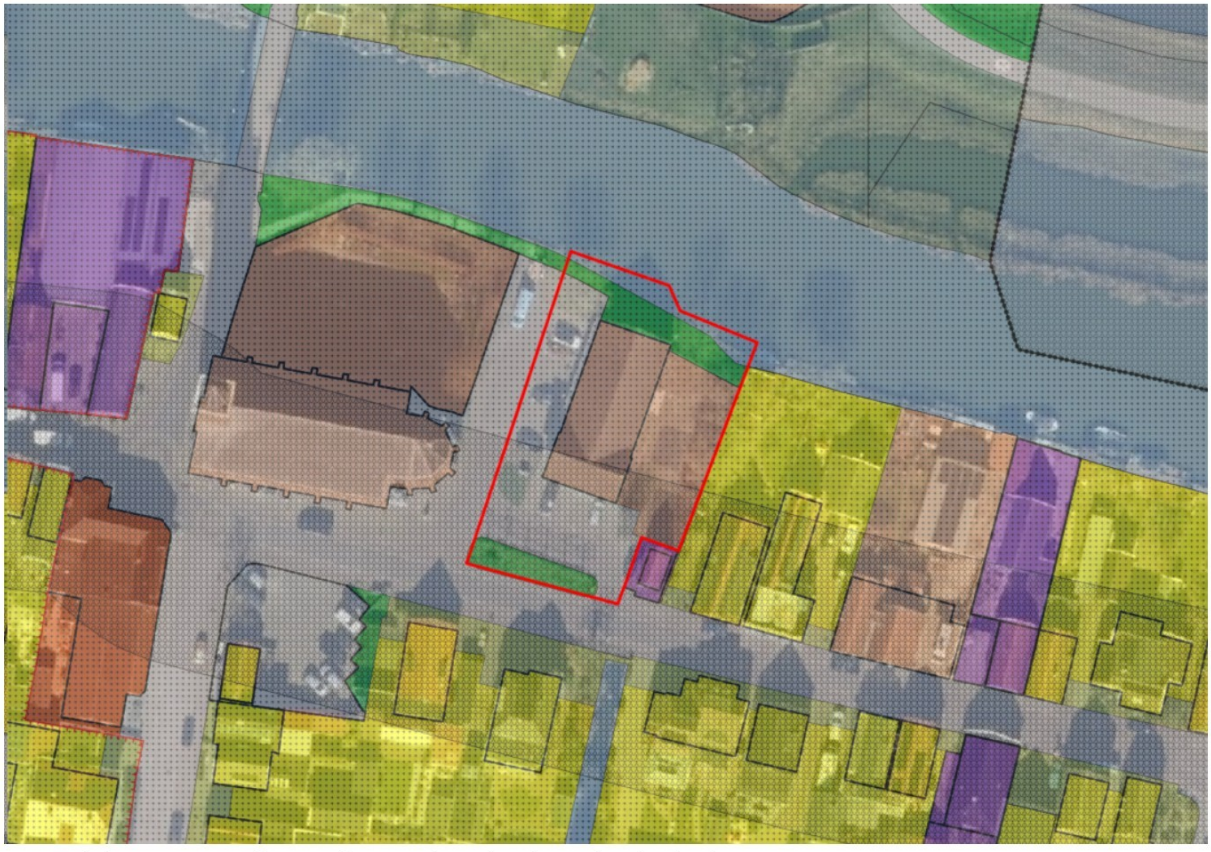
- de besluiten, bedoeld in artikel 4.6, eerste lid, van de Invoeringswet Omgevingswet;
- de kaarten, bedoeld in artikel 3.5, tweede lid, van de Aanvullingswet bodem Omgevingswet, en de besluiten, bedoeld in artikel 3.5, derde lid, van die wet;
- de regels waarvoor op grond van artikel 22.2, eerste lid Ow, is bepaald dat ze tijdelijk deel uitmaken van het omgevingsplan.

De besluiten, kaarten en regels die voor dit planvoornemen relevant zijn komen hieronder nader aan de orde.

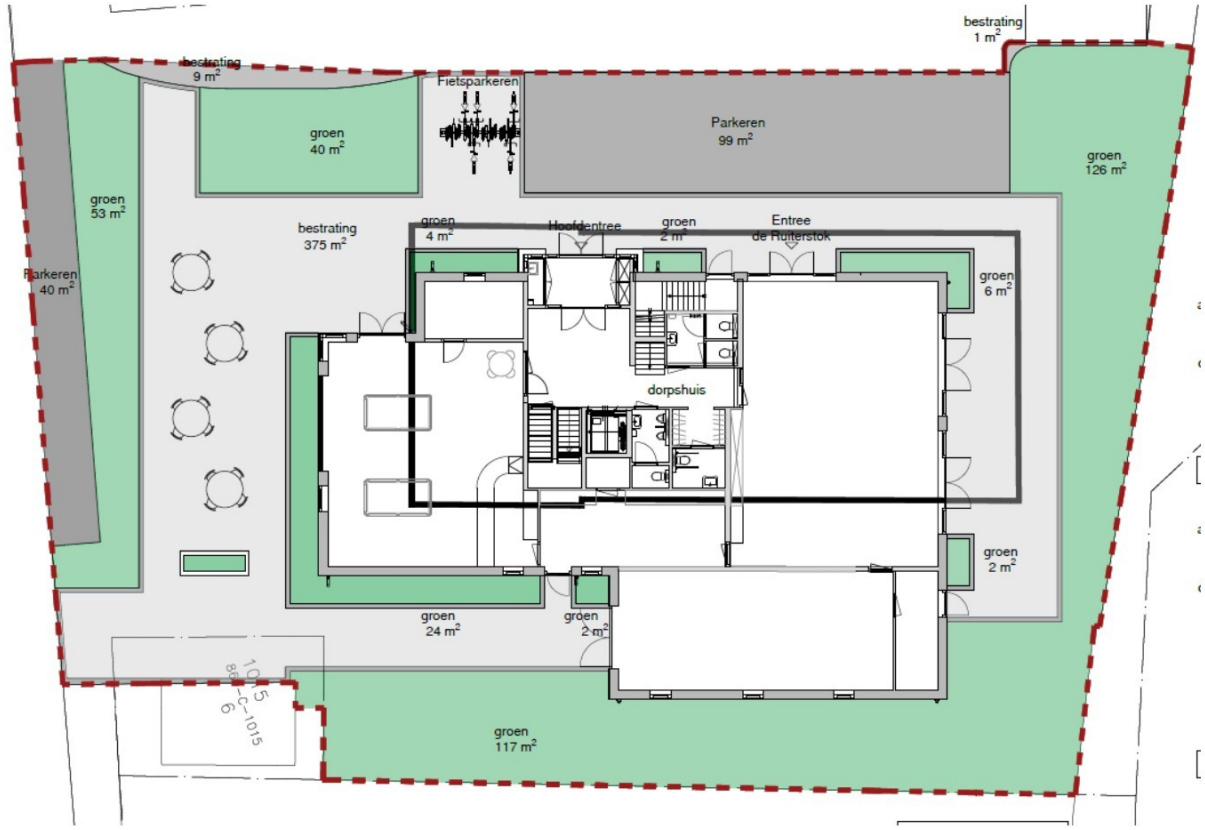
Bestemmingsplan Dorpskernen 2011 (vastgesteld op 17 juli 2012)

In het bestemmingsplan heeft de locatie de bestemmingen 'Maatschappelijk', 'Verkeer' en 'Groen'. Daarnaast liggen op de locatie twee dubbelbestemmingen: 'Waarde - Archeologie - 3' en 'Waterstaat - Waterkering'. Op onderstaande afbeelding is de ligging van het plangebied binnen het bestemmingsplan 'Dorpskernen 2011' weergegeven.

Het nieuw te bouwen dorpshuis past niet volledig binnen de vigerende bestemming 'Maatschappelijk' en ligt deels in 'Verkeer'. (zie onderstaande figuren). Hiermee is sprake van strijdigheid met het tijdelijk deel van het omgevingsplan.



Uitsnede bestemmingsplan met ligging plangebied (rood omkaderd)



Footprint toekomstige gebouw ten opzichte van het bouwvlak (dikke zwarte rand)

Parapluplan Parkeren (2018)

Het Parapluplan Parkeren zorgt voor een algemene regeling voor parkeren, die voor de bestemmingsplannen binnen het grotere plangebied geldt. Verder regelt dit plan een aantal wijzigingen in de vigerende bestemmingsplannen, waaronder het regelen van de gewenste parkeersituatie. De onderhavige planontwikkeling voldoet aan deze regels (zie paragraaf 4.7.1).

2.3 Beschrijving toekomstige situatie in het plangebied

Het initiatief voorziet in de sloop van het bestaande pand en de nieuwbouw van een dorpshuis op dezelfde locatie. De footprint en situering sluiten aan bij de bestaande ruimtelijke structuur van het Oosteinde. Het nieuwe gebouw blijft binnen de voor deze locatie passende maat en schaal en vormt een logische voortzetting van de dorpskern.

In het nieuwe dorpshuis worden de maatschappelijk functies die nu versnipperd in het dorp aanwezig zijn, samengebracht in één gebouw. Het gaat om onder meer:

- Jeugdvereniging De Ruiterstok
- Musicalvereniging Nieuw Leven
- Stichting Welzijn Schermerhorn (SWOS)
- Bibliotheekvoorziening
- Mee & De Wering
- Welzijn Wonen Plus (WWP)
- Gemeentelijke servicebalie

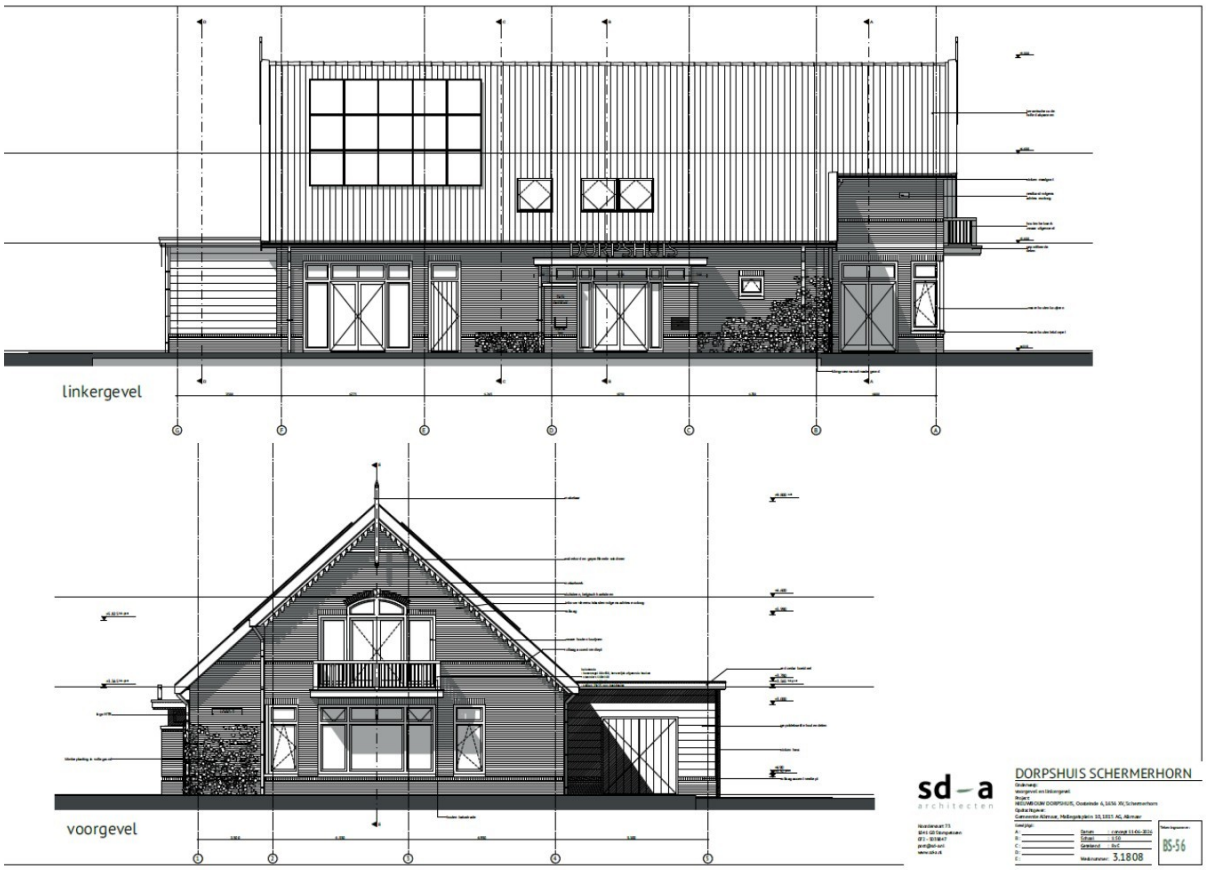
Deze bundeling vervangt de bestaande situatie waarin de functies verspreid lagen over De Horn, de Ruiterstok, oefenruimten in het dorp, delen van De Meijse en overige kleinschalige locaties. Door de voorzieningen in één gebouw onder te brengen ontstaat een herkenbaar, centraal en toekomstbestendig

Behoort bij het besluit van Burgemeester en Wethouders van Alkmaar
Dossiernr: 00001375578
Datum: 5-11-2026

ontmoetingspunt voor Schermerhorn.

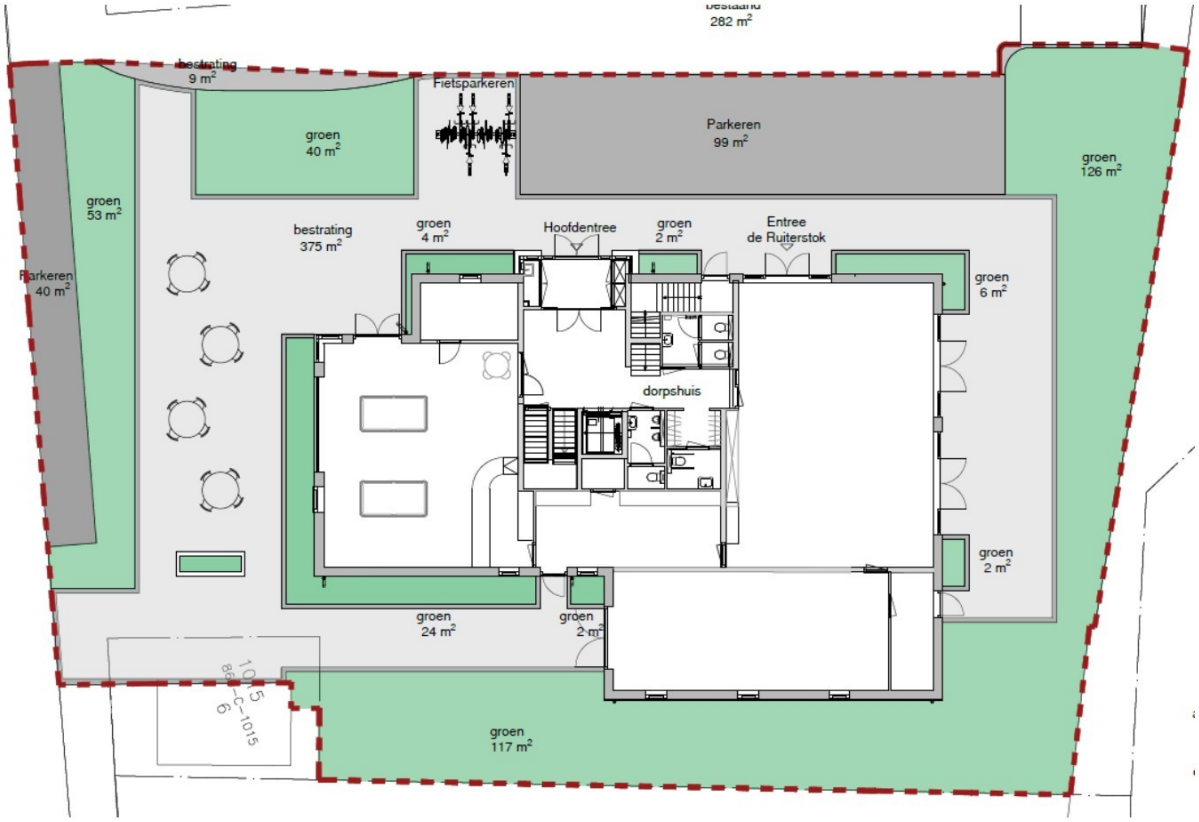
Het nieuwe dorpshuis wordt het sociale hart van de kern: een plek waar ontmoeting, cultuur, welzijn, verenigingsleven en laagdrempelige gemeentelijke dienstverlening samenkomen. Door de functies zorgvuldig te combineren en ruimten in dagdelen te gebruiken, wordt het gebouw duurzaam, flexibel en efficiënt ingezet. Waar huidige locaties vaak delen van de dag leegstaan, zorgt de nieuwe opzet voor een veel intensiever en doelmatiger gebruik van de beschikbare ruimte.

Het ontwerp sluit qua materialisatie, geleding en architectuur aan bij de dorpse karakteristiek van Schermerhorn. De vormgeving is herkenbaar en ingetogen, passend binnen de schaal van de historische kern. De inrichting van het perceel blijft in grote lijnen vergelijkbaar met de huidige situatie. Parkeren wordt deels op eigen terrein opgelost; de resterende parkeerbehoefte wordt, conform gemeentelijk beleid, opgevangen in de openbare ruimte en bij sportcomplex De Meijse (zie paragraaf 4.7).



Gevelaanzichten

Behoort bij het besluit van
Burgemeester en
Wethouders
van Alkmaar
Dossiernr: 00001375578
Datum: 5-11-2026



Perceelsindeling

Behoort bij het besluit van
Burgemeester en
Wethouders
van Alkmaar
Dossiernr: 00001375578
Datum: 5-11-2026

Behoort bij het besluit van Burgemeester en Wethouders van Alkmaar
Dossiernr: 00001375578
Datum: 5-11-2026

Hoofdstuk 3 Toetsing aan beleid

In dit hoofdstuk wordt beoordeeld of de voorgenomen ontwikkeling past binnen het relevante beleidskader van het Rijk, de provincie Noord-Holland en de gemeente Alkmaar. Daarbij wordt ingegaan op de beleidsdoelen, uitgangspunten en instructieregels die van belang zijn voor de realisatie van het dorpshuis aan het Oosteinde 6 in Schermerhorn.

De toetsing aan dit beleidskader geeft inzicht in de vraag of het initiatief aansluit bij de ambities voor een veilige, gezonde en duurzame fysieke leefomgeving en of sprake is van een ontwikkeling die vanuit ruimtelijk oogpunt wenselijk en aanvaardbaar is. Per bestuurslaag wordt daarom beoordeeld in hoeverre de voorgenomen ontwikkeling past binnen de relevante visies, verordeningen en beleidskaders.

3.1 Rijk

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) geeft de langetermijnvisie van het Rijk op de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving in Nederland. De NOVI biedt een integraal afwegingskader voor maatschappelijke opgaven zoals klimaatverandering, energietransitie, woningbouw, bereikbaarheid, natuurontwikkeling en een gezonde leefomgeving. Daarbij staat een zorgvuldig en efficiënt gebruik van de schaarse ruimte centraal.

In de NOVI zijn vier prioriteiten benoemd:
- ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- duurzaam economisch groeipotentieel;
- sterke en gezonde steden en regio's;
- toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Daarnaast hanteert het Rijk drie afwegingsprincipes:
- combineren van functies gaat vóór enkelvoudig ruimtegebruik;
- kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal;
- afwentelen wordt voorkomen.

Deze uitgangspunten vormen een belangrijk beoordelingskader voor ruimtelijke ontwikkelingen onder de Omgevingswet. De NOVI richt zich primair tot bestuursorganen, maar is mede richtinggevend voor de beoordeling van ruimtelijke initiatieven.

Toetsing

De voorgenomen ontwikkeling sluit aan bij de uitgangspunten van de NOVI. Met de realisatie van een nieuw dorpshuis worden bestaande maatschappelijke voorzieningen gebundeld op een centrale locatie binnen de bestaande dorpskern van Schermerhorn. Daarmee wordt zorgvuldig omgegaan met de beschikbare ruimte en wordt invulling gegeven aan het principe van multifunctioneel ruimtegebruik.

De ontwikkeling draagt daarnaast bij aan de NOVI-prioriteit ‘sterke en gezonde steden en regio’s’ door het versterken van de leefbaarheid, sociale cohesie en voorzieningenstructuur van het dorp. Tevens wordt aangesloten bij de prioriteit ‘ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie’, doordat bij de ontwikkeling nadrukkelijk aandacht wordt besteed aan duurzaamheid, energiezuinig bouwen, klimaatadaptatie en natuurinclusieve maatregelen.

Behoort bij het besluit van Burgemeester en Wethouders van Alkmaar
Dossiernr.: 00001375578
Datum: 5-11-2026

3.1.2 Besluit kwaliteit leefomgeving

Het Rijk heeft instructieregels gegeven waar het omgevingsplan aan moet voldoen. De regels zijn hoofdzakelijk opgenomen in het Besluit kwaliteit leefomgeving. Niet alle instructieregels zijn relevant. In onderstaande tabel zijn de voor dit planvoornemen van toepassing zijnde thema's waarover in het Bkl instructieregels staan opgenomen. In de tabel is per thema aangegeven in welke paragraaf in deze motivering hier nader op in is gegaan.

Deze instructieregels richten zich op de volgende thema's:

Thema	**Paragraaf Bkl**	**Relevant voor BOPA?**	**Verwijzing paragraaf H4**
Veiligheid	5.1.2	Ja	4.1
Waterbelangen	5.1.3	Ja	4.2
Luchtkwaliteit	5.1.4.1	Ja	4.3
Geluid door Activiteiten	5.1.4.2	Ja	4.4
Geluid van wegen, spoorwegen en industrieterrein	5.1.4.2a	Ja	4.5
Slagschaduw van windturbines	5.1.4.4a	Nee	-
Trillingen	5.1.4.4	Nee	-
Bodemkwaliteit	5.1.4.5	Ja	4.6
Geur	5.1.4.6	Nee	-
Ladder voor duurzame verstedelijking	5.1.5.4	Ja	3.1.3
Cultureel erfgoed en werelderfgoed	5.1.5.5	Ja	4.8
Behoud ruimte voor autowegen, autosnelwegen en hoofdspoorwegen	5.1.6.2	Nee	-
Behoud ruimte voor buisleidingen van nationaal belang	5.1.6.3	Nee	-
Elektriciteitsvoorziening	5.1.7.3	Nee	-
Rijksvaarwegen	5.1.7.4	Nee	-
Toegankelijkheid openbare ruimte	5.1.8	Nee	-
Voorkomen belemmeringen hoofdspoorweginfrastructuur en rijkwegen	5.2	Nee	-
Lozen industrieel afvalwater in openbaar vuilwaterriool	5.2	Nee	-
Bebouwingscontour jacht	5.2	Nee	-
Bebouwingscontour houtkap	5.2	Nee	-
Geluid rond luchthavens	5.1.4.3	Nee	-
Vrije horizon kust	5.1.5.2	Nee	-
Waddenzee en Waddengebied	5.1.5.3	Nee	-
Landsverdediging	5.1.7.2	Nee	-
Communicatie burgerluchtvaart	5.1.7.5	Nee	-

Behoort bij het besluit van Burgemeester en Wethouders van Alkmaar
Dossiernr: 00001375578
Datum: 5-11-2026

Landelijke fiets- en wandelroutes	5.2	Nee	-
Lokale spoorwegen binnen vervoerregio's	5.2	Nee	-

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

Als voorzien wordt in een nieuwe stedelijke ontwikkeling, moet rekening worden gehouden met de behoefte aan die stedelijke ontwikkeling en (als die stedelijke ontwikkeling is voorzien buiten het stedelijk gebied of buiten het stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied) de mogelijkheden om binnen dat stedelijk gebied of binnen dat stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied in die behoefte te voorzien (artikel 5.219g Bkl). Dit wordt de 'Laddertoets' genoemd.

Voor het toetsen aan de Ladder voor Duurzame verstedelijking dienen de volgende vragen te worden beantwoord:

1. Is er sprake van een stedelijke ontwikkeling?
2. Is de stedelijke ontwikkeling nieuw?
3. Wat is het ruimtelijk verzorgingsgebied?
4. Is er behoefte aan de ontwikkeling?
5. Ligt de ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied?

Toetsing

1. Is er sprake van stedelijke ontwikkeling?

Een stedelijke ontwikkeling betreft de toevoeging van een substantieel nieuwe stedelijke functie, zoals woningen, kantoren of een ander stedelijk programma. Het plan voorziet in de realisatie van een nieuw dorpshuis binnen de bestaande dorpskern van Schermerhorn.

De functies die in het nieuwe dorpshuis worden ondergebracht, zijn niet nieuw, maar waren voorheen verspreid aanwezig in het dorp, onder andere in De Horn, Ruiterstok, oefenruimtes van de musicalvereniging, delen van De Meijse, en overige kleinschalige voorzieningen zoals bibliotheek, zorgfuncties en welzijnsactiviteiten. Deze functies bestonden reeds langdurig, maar waren versnipperd gehuisvest en deels ondergebracht in sterk verouderde accommodaties.

Omdat geen sprake is van een uitbreiding of toevoeging van stedelijk programma, maar van een herstructurering, kan het plan niet worden aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling in de zin van artikel 5.219g Bkl. Zorgvuldigheidshalve wordt hieronder alsnog op de vervolgtredes ingegaan, zodat ook formeel duidelijk is dat het plan niet ladderplichtig is.

2. Is de stedelijke ontwikkeling nieuw?

Het plan voegt geen nieuwe functies toe, maar brengt bestaande functies onder één dak, waaronder:

- activiteiten van SWOS en De Horn,
- bibliotheek, winkeltje en ontmoetingsruimte,
- fysiotherapie, huisarts, praktijkondersteuner, Starlet prikpunt, Mee & de Wering, WWP en de gemeentelijke servicebalie,
- WelzijnWonenplus;
- jongerenvereniging Ruiterstok,
- oefenruimte van de musicalvereniging.

In de nieuwe situatie is er niet meer fysieke ruimte, maar wordt de beschikbare ruimte veel efficiënter gebruikt, doordat ruimtes in dagdelen kunnen worden gedeeld. Het project is daarmee een kwalitatieve optimalisatie en niet een kwantitatieve toevoeging.

Behoort bij het besluit van Burgemeester en Wethouders van Alkmaar
Dossiernr: 00001375578
Datum: 5-11-2026

3. Wat is het ruimtelijk verzorgingsgebied?

Het verzorgingsgebied is het dorp Schermerhorn en directe omgeving. De functies die in het nieuwe dorpshuis worden gehuisvest, bedienen uitsluitend de lokale gemeenschap. Er is geen bovenlokaal of regionaal programma.

4. Is er behoefte aan de ontwikkeling?

De behoefte aan vervangende huisvesting stond buiten kijf. De huidige huisvesting was:

- sterk verouderd (met name de Ruiterstok),
- te klein en bouwkundig matig,
- versnipperd over Schermerhorn,
- deels in panden waarvoor de eigenaar andere plannen heeft (zoals De Horn, waar woningbouw is voorzien).

In het dorp zijn verschillende scenario's voorgelegd, waaronder renovatie of nieuwbouw met woningen. Het dorp heeft expliciet gekozen voor sloop-nieuwbouw zonder woningen, waarbij alle functies worden ondergebracht in één gebouw. Daarmee is de lokale behoefte aantoonbaar en gedragen.

5. Ligt de ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied?

Ja. Het dorpshuis wordt gerealiseerd op dezelfde locatie als de bestaande bebouwing en binnen de bestaande contouren van de kern Schermerhorn.

Conclusie

De ontwikkeling betreft een herstructurering en bundeling van bestaande functies, zonder toevoeging van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Het plan is volledig gericht op het verbeteren van de huidige maatschappelijke voorzieningen binnen de dorpskern en voorziet in een duidelijke, lokaal aangetoonde behoefte.

Daarmee is de Ladder voor duurzame verstedelijking niet van toepassing, en wordt vastgesteld dat het plan niet ladderplichtig is.

3.1.4 Conclusie Rijksbeleid

De voorgenomen ontwikkeling past binnen de uitgangspunten van het rijksbeleid. Het plan draagt bij aan een sterke en leefbare dorpskern door bestaande maatschappelijke voorzieningen te bundelen op een centrale locatie binnen bestaand stedelijk gebied. Daarnaast is het initiatief in overeenstemming met de relevante instructieregels uit het Besluit kwaliteit leefomgeving.

Omdat sprake is van een bundeling en herstructurering van bestaande functies en niet van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, vormt ook de Ladder voor duurzame verstedelijking geen belemmering voor het planvoornemen. Daarmee is het initiatief in overeenstemming met het rijksbeleid.

3.2 Provincie Noord Holland

3.2.1 Omgevingsvisie Noord-Holland 2050

Omgevingsvisie Noord-Holland 2050

De provincie wil balans tussen economische groei en leefbaarheid. Dit betekent dat in heel Noord-Holland een basiskwaliteit van de leefomgeving wordt gegarandeerd. Er zijn randvoorwaarden geformuleerd hoe om te gaan met klimaatverandering De provincie ontwikkelt zoveel mogelijk natuurinclusief en met behoud van (karakteristieke) landschappen, clustert ruimtelijke economische ontwikkelingen rond infrastructuur en houdt rekening met de ondergrond.

Behoort bij het besluit van Burgemeester en Wethouders van Alkmaar
Dossiernr: 00001375578
Datum: 5-11-2026

In de visie zijn 5 bewegingen met ontwikkelprincipes beschreven voor de ontwikkeling van de leefomgeving.

- Dynamisch schiereiland. Hierin is het benutten van de unieke ligging van Noord-Holland, te midden van water, leidend.
- Metropool in ontwikkeling. Hierin wordt beschreven hoe de Metropoolregio Amsterdam steeds meer als één stad functioneert.
- Sterke kernen, sterke regio's, gaat over de ontwikkeling van centrumgemeenten die de gehele regio waarin ze liggen vitaal houden.
- Nieuwe energie, benut de economische kansen van de energietransitie.
- Natuurlijk en vitaal landelijke omgeving, staan het ontwikkelen van natuurwaarden en een economisch duurzame agrarische sector centraal.

Toetsing

Deze ontwikkeling sluit aan op de beweging 'Sterke kernen, sterke regio's' uit de Omgevingsvisie Noord-Holland 2050. Deze beweging richt zich op het versterken van centrumgemeenten en dorpen die een vitale rol vervullen in hun regio.

De realisatie van een dorpshuis draagt bij aan de leefbaarheid en vitaliteit van de kern Schermerhorn. Door dit te realiseren op een centrale plek in het dorp blijft de herkenbare identiteit van het dorp geborgd: de schaal en het karakter van de kern blijven behouden, terwijl vernieuwing mogelijk wordt gemaakt op een plek waar de ruimtelijke kwaliteit kan verbeteren.

Daarnaast sluit de ontwikkeling aan bij de provinciale ambitie om zorgvuldig om te gaan met de ruimte: door binnen de bestaande kern te bouwen, wordt bijgedragen aan het efficiënt benutten van de bestaande infrastructuur en wordt verdere verstening van het landschap voorkomen. Daarmee wordt ook invulling gegeven aan de bredere ontwikkelprincipes uit de Omgevingsvisie, zoals het behoud van karakteristieke landschappen en het realiseren van natuurinclusieve en toekomstbestendige woonomgevingen.

Conclusie

Dit planvoornemen past binnen de doelen die gesteld worden in de Omgevingsvisie Noord-Holland 2050.

3.2.2 Omgevingsverordening Noord-Holland

Omgevingsverordening Noord-Holland

De omgevingsverordening van Noord-Holland (Omgevingsverordening NH2022) vormt de juridische uitwerking van de doelen van de provincie. De omgevingsverordening heeft als doel:

- Het bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit ook vanwege de intrinsieke waarde van de natuur;
- Het behoud en herstel van de biologische diversiteit; en
- Het doelmatig beheren, gebruiken en ontwikkelen van de fysieke leefomgeving ter vervulling van maatschappelijke behoeften.

Toetsing

Natura 2000-activiteiten (art. 4.3 en 4.4 Omgevingsverordening NH)

Het plangebied ligt binnen het provinciale werkingsgebied Natura2000-bufferzone. De Omgevingsverordening bevat bepalingen over gevallen waarvoor géén omgevingsvergunning voor een Natura 2000-activiteit is vereist (artikelen 4.3 en 4.4). De in de verordening genoemde aanwijzing via Bijlage 4 is echter vervallen, waardoor hieraan geen zelfstandige vergunningsvrije status kan worden ontleend.

Voor dit initiatief is daarom primair beoordeeld of sprake is van een vergunningplichtige Natura 2000-activiteit op grond van de landelijke regels (Bal), waaronder de beoordeling van stikstofdepositie. Uit de AERIUS-berekening blijkt dat de projectbijdrage 0,00 mol N/ha/jaar bedraagt op alle stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden (zie paragraaf 4.9.2) . Daarmee is uitgesloten dat het initiatief significante effecten veroorzaakt als gevolg van stikstofdepositie en is geen omgevingsvergunning Natura 2000-activiteit vereist.

Behoort bij het besluit van Burgemeester en Wethouders van Alkmaar
Dossiernr: 00001375578
Datum: 5-11-2026

Klimaatadaptatie (art. 6.75)

Artikel 6.75 is van toepassing op deze ontwikkeling. Volgens dit artikel moet er bij elke nieuwe ruimtelijke ontwikkeling rekening gehouden worden met de aanwezige en de te verwachten klimaatrisico's binnen het plangebied. De volgende onderwerpen moeten hierbij in beeld worden gebracht: Wateroverlast, overstroming, hitte, droogte, natuurinclusiviteit en biodiversiteit en ecologische en chemische waterkwaliteit. Als er uit de risicoanalyse risico's naar voren komen, moet het plan maatregelen bevatten ter voorkoming of beperking van de risico's. De verschillende onderwerpen worden hieronder toegelicht.

Wateroverlast

Uit de klimaateffectatlas blijkt dat er in het projectgebied weinig risico is als gevolg van hevige neerslag. Het plangebied is reeds grotendeels verhard, dit blijft het geval in de toekomstige situatie.

Overstroming

Uit de klimaateffectatlas blijkt dat het projectgebied niet in overstromingsgevoelig gebied ligt.

Hitte

Door de ligging van het plangebied aan het water is er volgens de klimaateffectatlas slechts minimaal sprake van hittestress door het stedelijk hitte eiland effect.

Droogte

Volgens de Klimaatatlas is droogte geen risico voor het projectgebied. Door de hoeveelheid water om het plangebied bestaat er geen risico op verdroging.

Natuurinclusiviteit en biodiversiteit

In de huidige situatie is het projectgebied grotendeels verhard. Dit zal ook in de toekomstige situatie zo blijven. Er is dus geen sprake van afname van de biodiversiteit.

Ecologische en chemische waterkwaliteit

In het projectgebied worden geen werkzaamheden uitgevoerd die de waterkwaliteit in of om het perceel kunnen aantasten.

Beperkingengebied regionale waterkering (artikel 6.85)

Het plangebied ligt binnen het Beperkingengebied regionale waterkeringen. In artikel 6.85 van de Omgevingsverordening is bepaald dat:

- het omgevingsplan in dit gebied in beginsel niet mag voorzien in nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen;
- hiervan kan worden afgeweken indien overeenstemming bestaat tussen gemeente, waterbeheerder en provincie.

Voor de voorgenomen ontwikkeling is afstemming gezocht met het HHNK. Zie hiervoor paragraaf 4.2.

Leggers en peilbesluiten (artikelen 6.91 en 6.91a)

De Omgevingsverordening Noord-Holland bevat in afdeling 6.7 regels over peilbesluiten. Op grond van artikel 6.91 stelt het waterschapsbestuur één of meer peilbesluiten vast voor oppervlaktewaterlichamen binnen de aangewezen werkingsgebieden Peilbesluit.

Het voorliggende initiatief betreft de sloop en nieuwbouw van een dorpshuis op een bestaand perceel en omvat geen besluitvorming over waterpeilen. De ontwikkeling voorziet niet in het vaststellen of wijzigen van een peilbesluit; dat is een bevoegdheid van het waterschap en staat los van de BOPA-procedure. Daarmee zijn de bepalingen uit artikel 6.91 en 6.91a niet rechtstreeks van toepassing op het initiatief.

Voor de uitvoerbaarheid van het plan is wél relevant dat het initiatief geen ingrepen beoogt die een

Behoort bij het besluit van Burgemeester en Wethouders van Alkmaar
Dossiernr: 00001375578
Datum: 5-11-2026

peilwijziging vereisen. Eventuele waterstaatkundige toestemmingen (zoals een vergunning voor wateractiviteiten) worden afzonderlijk beoordeeld door het waterschap in het kader van de waterschapsregels.

Conclusie
Deze ontwikkeling past binnen de regels gesteld in de omgevingsverordening NH2022.

3.2.3 Conclusie provinciaal beleid

De voorgenomen ontwikkeling is in overeenstemming met het provinciale beleid. Het initiatief sluit aan bij de uitgangspunten van de Omgevingsvisie Noord-Holland 2050 door bij te dragen aan een sterke, leefbare en toekomstbestendige dorpskern. Daarnaast past de ontwikkeling binnen de regels van de Omgevingsverordening Noord-Holland. Daarbij zijn de relevante provinciale belangen, waaronder klimaatadaptatie, natuur, stikstof en waterveiligheid, betrokken bij de planvorming. Geconcludeerd wordt dat het provinciale beleid geen belemmeringen oplevert voor de voorgenomen ontwikkeling.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Omgevingsvisie Alkmaar

Omgevingsvisie Alkmaar
De gemeenteraad van Alkmaar heeft op 22 januari 2026 de geactualiseerde Omgevingsvisie vastgesteld. Deze visie vormt het strategisch kader voor de fysieke leefomgeving en geeft richting aan ruimtelijke ontwikkelingen tot 2040. De visie betreft een actualisatie van de eerdere omgevingsvisie uit 2017 en sluit aan bij de eisen van de Omgevingswet.

De visie bouwt voort op de bestaande koers, maar scherpt deze aan in het licht van actuele opgaven zoals klimaatadaptatie, de energietransitie en het belang van water en bodem als sturende principes bij ruimtelijke keuzes.

Centraal in de visie staan drie samenhangende leidende principes:
- versterken van de omgevingskwaliteit (kwaliteit van leefomgeving, erfgoed en openbare ruimte);
- zorgen voor een duurzame toekomst (energietransitie, klimaatadaptatie, circulair gebruik van grondstoffen);
- rekening houden met water, bodem en ondergrond als randvoorwaarde voor ruimtelijke ontwikkeling.

Daarnaast werkt de visie gebiedsgericht met drie ontwikkelrichtingen voor de gemeente:
- Gastvrije en leefbare stad: een compacte, goed bereikbare stad met een evenwichtige mix van wonen, werken en voorzieningen;
- Alkmaars Kanaal als ontwikkelas: het versterken van het gebied rond het Noordhollands Kanaal als belangrijk stedelijk ontwikkelingsgebied;
- Toekomstbestendig en innovatief landelijk gebied: behoud van het karakter van het buitengebied, gecombineerd met ruimte voor landbouw, natuur en dorpsontwikkeling.

Een belangrijk uitgangspunt van de visie is het versterken van zowel de stad als de dorpen binnen de gemeente. Daarbij wordt ingezet op het borgen en verbeteren van voorzieningen, leefbaarheid en bereikbaarheid van de kernen, zodat deze vitaal en toekomstbestendig blijven.

Toetsing
De realisatie van het dorpshuis aan het Oosteinde 6 sluit aan bij de Omgevingsvisie Alkmaar omdat het

Behoort bij het besluit van Burgemeester en Wethouders van Alkmaar
Dossiernr: 00001375578
Datum: 5-11-2026

initiatief:
- bijdraagt aan een leefbare en vitale dorpskern, door het bundelen van maatschappelijke voorzieningen;
- past binnen het streven naar efficiënt ruimtegebruik binnen de bestaande kernen;
- aansluit bij het uitgangspunt om voorzieningen en ontmoetingsplekken in dorpen te versterken;
- invulling geeft aan de ambities op het gebied van duurzaamheid en multifunctioneel gebruik van gebouwen.

Conclusie
Het initiatief is in lijn met de Omgevingsvisie Alkmaar (2026). De ontwikkeling draagt bij aan de versterking van de leefbaarheid en voorzieningenstructuur van Schermerhorn en past binnen de uitgangspunten van zorgvuldig ruimtegebruik en een toekomstbestendige inrichting van de leefomgeving.

3.3.2 Agenda Duurzaam Alkmaar

Toetsingskader
De Agenda Duurzaam Alkmaar vormt het strategische kader voor het duurzaamheidsbeleid van de gemeente en bundelt alle lopende en toekomstige programma's rond energie, mobiliteit, klimaatadaptatie, biodiversiteit en circulaire economie. De centrale ambitie is dat Alkmaar in 2050 klimaatneutraal, klimaatbestendig en circulair is, met een versterkte biodiversiteit. De agenda sluit aan op landelijke en regionale kaders zoals het Klimaatakkoord, Deltaplan Ruimtelijke Adaptatie, Nationaal Grondstoffenakkoord en Europese klimaatwetgeving.

De agenda werkt vanuit vier hoofdthema's: energie- en warmtetransitie, duurzame mobiliteit, klimaatadaptatie & biodiversiteit en circulaire economie. Per thema zijn ambities, subdoelen en inspanningen geformuleerd. Voor de fysieke leefomgeving betekent dit onder meer: het realiseren van aardgasvrije wijken, energieneutrale en toekomstbestendige nieuwbouw, emissieloze mobiliteit, ruimte voor duurzame energieopwekking en het sturen op water en bodem bij ruimtelijke keuzes.

Het thema klimaatadaptatie benadrukt het klimaatbestendig inrichten van openbaar en privaat terrein, met nadruk op waterrobuustheid, vergroening en biodiversiteitsherstel. Normering voor adaptatiemaatregelen wordt juridisch geborgd via HIOR, bestemmingsplannen en vergunningverlening. Uitgangspunt is "groen waar het kan, steen waar het moet".

Binnen de circulaire economie wordt gestuurd op afvalreductie, hoogwaardig hergebruik, circulair bouwen en het verminderen van primaire grondstoffen. In alle thema's speelt samenwerking met partners zoals Stadswerk072, corporaties, netbeheerders, ondernemers en kennisinstellingen een belangrijke rol. Monitoring, periodieke herijking en participatie van inwoners maken structureel deel uit van de uitvoeringscyclus.

Voor gemeentelijke bouwprojecten geldt aanvullend het Convenant Toekomstbestendig Bouwen, waarin is vastgelegd dat nieuwe ontwikkelingen minimaal moeten voldoen aan niveau 'brons'. Dit betekent dat bij nieuwe bouwinitiatieven niet alleen wordt getoetst aan de wettelijke minimumeisen uit het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl), maar ook dat aantoonbaar aandacht wordt besteed aan:
- energieprestatie en het beperken van fossiel energiegebruik;
- circulair en losmaakbaar bouwen;
- klimaatadaptatie en biodiversiteit;
- een gezonde gebruiksomgeving.

Toetsing
Het toetsingskader uit hoofdstuk 3 van het convenant bestaat uit zes thema's. Hieronder is per thema gemotiveerd hoe het initiatief hieraan invulling geeft.

Behoort bij het besluit van Burgemeester en Wethouders van Alkmaar
Dossiernr: 0009137557
Datum: 5-11-2026

1. Energie

Het convenant vereist op bronzen niveau dat nieuwbouw voldoet aan de geldende energieprestatie-eisen en gericht is op het minimaliseren van fossiel energiegebruik.

Voor het dorpshuis wordt uitgegaan van:

- een energiezuinig gebouw dat voldoet aan de BENG-eisen voor nieuwbouw (het is een A+++ renovatieproejct. Het fossiele energiegebruik van dit gebouw is 57,21 kWh per vierkante meter gebruiksoppervlakte per jaar. Bij een fossiel energiegebruik van maximaal 98,14 kWh per vierkante meter gebruiksoppervlakte per jaar voldoet dit gebouw aan de Renovatiestandaard);
- een aardgasloze installatieopzet: er komt geen gasleiding;
- 30 zonnepanelen ten behoeve van het benutten duurzame energieopwekking.

De concrete energieprestatie is in de ontwerpfase onderbouwd met een BENG-berekening en installatieontwerp. Het aandeel hernieuwbare energie van dit gebouw is 55,0%. Hernieuwbare energie is afkomstig uit zon, biomassa, buitenlucht en bodem. Zonnepanelen, zonneboilers, warmtepompen en biomassaketels vergroten het aandeel hernieuwbare energie. De energiebehoefte is de hoeveelheid energie die het gebouw nodig heeft om te verwarmen en koelen. Hierbij wordt uitgegaan van een standaard ventilatiesysteem. De energiebehoefte van dit gebouw is 89,26 kWh per vierkante meter gebruiksoppervlakte. Hiermee wordt voldaan aan de eisen van het convenant voor het thema energie.

2. Circulariteit

Op het thema circulariteit verlangt het convenant op bronzen niveau aandacht voor materiaalgebruik en milieuprestaties.

Het initiatief voldoet aan de wettelijke BBL eisen. De concretisering van circulaire maatregelen is in de ontwerpfase doorlopen en wordt onderbouwd met een MPG-berekening en relevante ontwerpuitwerkingen. Er wordt circulair gesloopt: inhoudende dat zoveel mogelijk materiaal in de grondstoffenbank komt. Het ontwerp van het dorpshuis voldoet aan de wettelijke eisen uit het Besluit bouwwerken leefomgeving (BBL). Tijdens de ontwerpfase zijn circulaire maatregelen integraal afgewogen en verwerkt in het technisch ontwerp. Deze maatregelen zijn vastgelegd in de besteksuitwerking en onderbouwd met een MPG-berekening.

Binnen het project is gestuurd op een beperking van het materiaalgebruik, toepassing van materialen met een lage milieu-impact. Dit komt onder meer tot uiting in de uitwerking van het grondwerk, de fundering, het betonwerk, de houtconstructies, de staalconstructies, de gevel- en dakopbouw en de afbouwsystemen. Daarnaast zijn waar mogelijk prefab bouwsystemen toegepast om materiaalverspilling tijdens de uitvoering te beperken. Voor constructieve onderdelen is gekozen voor materialen met een aantoonbaar lage milieubelasting. In het ontwerp wordt gebruikt gemaakt van kalkstenen, prefab bakken, FSC/PEFC-hout, biobased constructies, prefab HSB-elementen, houten kozijnen , vervangbare onderdelen, Circulaire dakisolatie (biobased), HR+++ glas met lange levensduur en vervangbaarheid.

3. Duurzame mobiliteit

Binnen het convenant gaat duurzame mobiliteit op bronzen niveau uit van het faciliteren van duurzaam vervoer en een goede ruimtelijke inpassing.

Voor het dorpshuis geldt dat:

- het plan is gelegen binnen de bestaande dorpskern en goed bereikbaar is voor langzaam verkeer;
- voorziet in faciliteiten voor fietsgebruik;
- voldoet aan de gemeentelijke parkeernormen, waarbij de parkeersituatie is afgestemd op de omgeving (zie paragraaf 4.7).

Hiermee wordt voldaan aan het uitgangspunt dat mobiliteit op een duurzame en beleidsconforme wijze wordt ingepast.

Behoort bij het besluit van Burgemeester en Wethouders van Alkmaar
Dossiernr: 00001375578
Datum: 5-11-2026

4. Klimaatadaptatie

Het convenant vraagt op bronzen niveau dat nieuwbouw aantoonbaar rekening houdt met wateroverlast, hittestress en klimaatbestendigheid.

Hoewel het initiatief plaatsvindt op een grotendeels verhard perceel en geen substantiële toename van verharding veroorzaakt, wordt klimaatadaptatie expliciet meegenomen. In de verdere uitwerking van het plan wordt:

- rekening gehouden met het beperken van hittestress, onder meer via ontwerpkeuzes ten aanzien van schaduw, groen en materialisatie;
- invulling gegeven aan een klimaatbestendige inrichting passend bij de schaal en context van het perceel.

Daarmee wordt voldaan aan de eisen uit het convenant dat ook bij herstructurering expliciet aandacht wordt besteed aan klimaatadaptatie.

5. Natuurinclusiviteit en biodiversiteit

Voor het thema natuurinclusiviteit verlangt het convenant op bronzen niveau dat kansen voor natuur en biodiversiteit worden benut.

Voor dit project betekent dit dat:

- bij het gebouw zijn in de gevels voorzieningen voor fauna meegenomen. De tuin en terras worden zo groen mogelijk aangekleed;
- bij de terrein- en groeninrichting aandacht is voor vergroening en het toepassen van inheemse beplanting;
- de ontwikkeling geen afbreuk doet aan bestaande natuurwaarden en, waar mogelijk, bijdraagt aan versterking daarvan.

De uitwerking van deze maatregelen wordt afgestemd op het ecologisch vervolgonderzoek en het ontwerptraject.

6. Gezonde leefomgeving

Het convenant benoemt gezondheid als zelfstandig thema, gericht op een aangenaam en veilig verblijfs- en gebruiksklimaat.

Het dorpshuis wordt ontworpen als een gezonde gebruiksomgeving door:

- te voldoen aan de wettelijke eisen voor ventilatie en binnenklimaat;
- voldoende daglichttoetreding in verblijfsruimten;
- aandacht te besteden aan thermisch comfort en het voorkomen van oververhitting.

Deze uitgangspunten worden in de ontwerpfase nader onderbouwd met de daarvoor gebruikelijke berekeningen.

Conclusie

De herontwikkeling van het dorpshuis aan het Oosteinde 6 voldoet aan het Convenant Toekomstbestendig Bouwen (niveau brons). Per thema uit hoofdstuk 3 van het convenant is gemotiveerd hoe het initiatief invulling geeft aan de vereiste basiskwaliteit voor toekomstbestendig bouwen. De verdere concretisering en onderbouwing van maatregelen vindt plaats in de ontwerp- en uitvoeringsfase.

Daarmee sluit het initiatief aan bij de Agenda Duurzaam Alkmaar en de gemeentelijke ambitie om ook bij herstructurering expliciet in te zetten op duurzaamheid, klimaatadaptatie, biodiversiteit en een gezonde leefomgeving.

3.3.3 Beleidsplan Klimaatadaptatie Alkmaar 2024-2028

Het beleidsplan Klimaatadaptatie Alkmaar 2024–2028 beschrijft hoe Alkmaar toewerkt naar een klimaatbestendige en waterrobuuste gemeente in 2050. Door toename van extreme neerslag, hitte, droogte en overstromingsrisico's staan leefbaarheid, gezondheid en infrastructuur onder druk. Stresstesten tonen kwetsbaarheden in stedelijke wijken en dorpen (wateroverlast, hittestress), delen van het landelijk gebied (droogte, verzilting) en specifieke buurten met risico op grondwateroverlast of zettingen.

Het plan sluit aan op landelijke en regionale kaders zoals het Deltaplan Ruimtelijke Adaptatie, de Maatlat groene klimaatadaptieve gebouwde omgeving en de regionale klimaatstrategie. Centraal staat de systematiek weten – willen – werken: inzicht in effecten, bepalen van ambities en uitvoeren van maatregelen.

Voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen gelden normen en richtlijnen gericht op onder meer het voorkomen van schade bij hevige buien, het beperken van wateroverlast op eigen terrein, het omgaan met hittestress, het voorkomen van nadelige effecten van droogte, het meenemen van overstromingsrisico's en het versterken van natuurinclusiviteit en biodiversiteit. Voorliggend initiatief is aan deze thema's getoetst.

Toetsing
Voor het planvoornemen is beoordeeld in hoeverre wordt voldaan aan het Beleidsplan Klimaatadaptatie Alkmaar 2024–2028. Daarbij is, conform de gemeentelijke handreiking klimaatadaptatie, ingegaan op de thema's wateroverlast, overstromingsrisico, hittestress, droogte, natuurinclusiviteit en biodiversiteit.

Wateroverlast en waterberging
Uit de Klimaateffectatlas volgt dat de kern Schermerhorn in vergelijking met de omliggende gebieden beperkt gevoelig is voor wateroverlast bij extreme neerslag. Ook voor de planlocatie geldt dat geen sprake is van een evidente knelpuntsituatie bij hevige buien. Daarbij is relevant dat het plan wordt gerealiseerd op een locatie die in de bestaande situatie al grotendeels verhard is.

verschil

	Parkeren	bestrating weg	bestrating stoep	groen	bebouwing
bestaand	183 m²	181 m²	286 m²	352 m²	286 m²
nieuw	139 m²	10 m²	375 m²	376 m²	388 m²
verschil	-44 m²	-171 m²	+89 m²	+24 m²	+102 m²

Uit het overzicht van oppervlakten blijkt dat in de bestaande situatie circa 936 m² verhard oppervlak aanwezig is. In de toekomstige situatie bedraagt het verharde oppervlak circa 912 m². Daarmee is per saldo sprake van een lichte afname van het verharde oppervlak met circa 24 m². Het plan leidt daarmee niet tot een verslechtering van de bestaande hydrologische situatie.

Desondanks geldt op grond van het gemeentelijk klimaatadaptatiebeleid dat ook bij herontwikkeling een waterbergingsopgave inzichtelijk moet worden gemaakt. Conform de gehanteerde norm van 70 liter per m² verhard oppervlak bedraagt de theoretische waterbergingsopgave voor de toekomstige situatie.

912 m² × 70 liter/m² = 63.840 liter = circa 63,8 m³

Deze opgave geeft de benodigde tijdelijke bergingscapaciteit weer die samenhangt met de inrichting van

Behoort bij het besluit van Burgemeester en Wethouders van Alkmaar
Dossiernr: 00001375578
Datum: 5-11-2026

het perceel.

Bij de invulling van deze opgave is relevant dat op de locatie sprake is van een relatief hoge grondwaterstand. In combinatie met de lokale bodemopbouw (weideveengronden) beperkt dit de mogelijkheden om hemelwater via standaard ondergrondse infiltratievoorzieningen, zoals infiltratiekratten, op doelmatige wijze te verwerken. Een dergelijke oplossing ligt op deze locatie daarom niet zonder meer voor de hand.

Een alternatief is het tijdelijk bergen van hemelwater binnen het plangebied, waarna het water via een geknepen afvoer gecontroleerd wordt afgevoerd naar het aangrenzende oppervlaktewatersysteem (het Zwet). Hiermee kunnen neerslagpieken worden opgevangen en wordt het oppervlaktewatersysteem niet direct belast. De technische haalbaarheid en de toelaatbare afvoercapaciteit dienen in overleg met de waterbeheerder nader te worden afgestemd.

Gelet op de beperkte gevoeligheid voor wateroverlast, de lichte afname van het verharde oppervlak, de expliciet in beeld gebrachte waterbergingsopgave en het feit dat de nadere invulling daarvan wordt afgestemd op de lokale bodem- en grondwatercondities,vormt het aspect wateroverlast geen belemmering voor het planvoornemen.

Overstromingsrisico

Op basis van de Klimaateffectatlas en de beschikbare gemeentelijke informatie ligt het plangebied niet in een gebied waar sprake is van een verhoogd overstromingsrisico dat aan de voorgenomen ontwikkeling in de weg staat. Daarnaast worden geen functies gerealiseerd die vanuit het oogpunt van overstromingsveiligheid als bijzonder kwetsbaar moeten worden aangemerkt.

Het aspect overstromingsrisico vormt daarmee geen belemmering voor de ontwikkeling.

Hittestress

Het plangebied ligt in een dorpse omgeving met een relatief open ruimtelijke opzet en in de nabijheid van oppervlaktewater. Uit de Klimaateffectatlas volgt dat de mate van hittestress ter plaatse beperkt is en duidelijk lager ligt dan in meer verstedelijkte gebieden, zoals de kern Alkmaar. Daarbij is geen sprake van een sterk stedelijk hitte-eilandeffect.

In dit plan is nadrukkelijk gekeken naar wat voor bestrating wordt hier weggehaald, en wat wordt toegevoegd. Qua groen is op dit moment er zeer weinig groen. In de toekomstige situatie wordt rondom het dorpshuis 26 m^2 extra groen toegevoegd. Ook tegen het pand aan is ruimte om groen te laten groeien.

De ruimte voor de auto wordt minder. Daartegenover komt er wel meer bestrating ten behoeve van een terras. Dat terras biedt ook weer veel meer mogelijkheden om dit met groenbakken te voorzien. Het gebouw wordt uiteindelijk groter, maar feitelijk ten opzichte van het huidige pand niet eens veel groter. Het pand wordt ook iets hoger, zodat er ook iets meer schaduwwerking volgt.

Droogte

Op basis van de Klimaateffectatlas is beoordeeld in hoeverre de planlocatie gevoelig is voor droogtestress. Hieruit volgt dat ter plaatse sprake is van een laag risico op droogte. Dit hangt samen met de ligging in een waterrijk gebied en de lokale hydrologische omstandigheden.

De voorgenomen ontwikkeling heeft geen negatieve invloed op de grondwaterstand of de beschikbaarheid van zoet water. Het plan voorziet niet in structurele grondwateronttrekkingen en leidt evenmin tot een wijziging van het grondwatersysteem. Ook is geen sprake van een toename van verharding die kan leiden tot een verslechtering van de waterhuishoudkundige situatie.

Gelet hierop vormt droogte geen relevant aandachtspunt voor het planvoornemen.

Natuurinclusiviteit en biodiversiteit

Behoort bij het besluit van Burgemeester en Wethouders van Alkmaar
Dossiernr: 00001375578
Datum: 5-11-2026

Natuurinclusief bouwen vormt een belangrijk aandachtspunt binnen het gemeentelijk beleid. In aanvulling op het Beleidsplan Klimaatadaptatie is daarom ook de Handreiking Natuurinclusief Bouwen en Ontwikkelen van de gemeente Alkmaar relevant. Deze handreiking biedt aanknopingspunten om biodiversiteit en natuurinclusieve maatregelen een plek te geven in de planuitwerking.
In het kader van de verdere uitwerking van het plan is, in lijn met de gemeentelijke handreiking natuurinclusief bouwen en in afstemming met de ecoloog, gekeken naar natuurinclusieve maatregelen op deze locatie.

Op basis van het gemeentelijke puntensysteem voor natuurinclusief bouwen komt het initiatief in aanmerking voor de onderdelen 1.2 en 1.4 (nest- en verblijfplaatsen). Binnen het ontwerp worden in totaal 11 nest- en verblijfplaatsen gerealiseerd voor twee beschermde soorten, bestaande uit 9 nestvoorzieningen voor gierzwaluwen en 2 verblijfplaatsen voor de gewone dwergvleermuis. Hiermee wordt voldaan aan het gemeentelijke toetsingskader voor het onderdeel nest- en verblijfplaatsen.

Een groot deel van de nest- en verblijfvoorzieningen is opgenomen in het ontwerp van de achtergevel van het nieuwe dorpshuis. Daarmee wordt voorzien in duurzame en permanente verblijfsmogelijkheden voor de aanwezige soorten. Daarnaast zijn voor de periode tussen sloop en nieuwbouw tijdelijke beheersmaatregelen getroffen. Hiermee wordt geborgd dat de aangetoonde soorten gedurende de overgangsfase kunnen beschikken over tijdelijke nest- en verblijfplaatsen.

Conclusie
Het planvoornemen sluit aan bij de uitgangspunten van het Beleidsplan Klimaatadaptatie Alkmaar 2024–2028. De relevante klimaatrisico's zijn in beeld gebracht en beoordeeld. Daarbij is vastgesteld dat geen sprake is van een verslechtering van de waterhuishoudkundige situatie en dat de waterbergingsopgave inzichtelijk is gemaakt en in de verdere uitwerking wordt ingevuld op een wijze die past bij de lokale bodem- en grondwatercondities.

De overige thema's, waaronder overstromingsrisico, hittestress en droogte, vormen geen belemmering voor de ontwikkeling. Ook wordt in de verdere planuitwerking ingezet op natuurinclusieve maatregelen waar dit passend en uitvoerbaar is.

Daarmee is sprake van een klimaatadaptief verantwoorde ontwikkeling en vormt klimaatadaptatie geen belemmering voor het planvoornemen.

3.3.4 Bomenbeleid

In hoofdstuk 9 van de Verordening fysieke leefomgeving van de gemeente Alkmaar zijn regels opgenomen ter bescherming van bomen en houtopstanden. Voor het vellen van bomen kan een vergunningplicht gelden. Bij de beoordeling van een vergunningaanvraag worden de belangen van natuur, landschap, beeldkwaliteit, leefbaarheid en de kwaliteit van de openbare ruimte betrokken. Daarnaast kan een herplantplicht worden opgelegd om de aanwezige groenstructuur duurzaam in stand te houden.

Toetsing
Ten behoeve van de ontwikkeling is een Bomen Effect Analyse uitgevoerd (zie Bijlage 1). Hierbij zijn acht bomen rondom het bestaande gebouw onderzocht: een gewone es, een treurwilg en zes jonge leilinden. Van deze bomen verkeren er zes in een goede, één in een redelijke en één in een matige conditie. Voor zeven bomen bedraagt de levensverwachting meer dan 15 jaar en voor één boom 10 tot 15 jaar. De groeiplaatsen zijn als redelijk beoordeeld.

De gewone es en de treurwilg aan de achterzijde van het perceel kunnen duurzaam worden behouden, mits de in de BEA voorgeschreven beschermingsmaatregelen worden getroffen. Rond deze bomen worden

Behoort bij het besluit van Burgemeester en Wethouders van Alkmaar
Dossiernr: 00001375578
Datum: 5-11-2026

tijdens de werkzaamheden vaste bouwhekken geplaatst. Binnen de beschermde zones vinden geen ontgravingen, materiaalopslag, parkeerbewegingen of werkzaamheden met zwaar materieel plaats. Bij de terreininrichting wordt bovendien rekening gehouden met voldoende water- en zuurstoftoetreding tot de groeiplaatsen en worden aanwezige wortels en wortelbundels zoveel mogelijk gespaard.

De zes leilinden aan de voorzijde kunnen vanwege de aanleg van de geplande langsparkeerstrook niet duurzaam op hun huidige standplaats worden behouden. Meer dan 40% van de bestaande groenstrook wordt hiervoor omgevormd, waardoor een aanzienlijk deel van de beworteling en doorwortelbare ruimte verloren gaat. Uit de BEA blijkt dat de leilinden naar verwachting wel verplantbaar zijn. Zij worden daarom enkele meters verplaatst naar een nieuwe groeiplaats bij het nieuwe dorpshuis. Per boom wordt minimaal 8 tot 10 m³ doorwortelbare ruimte gerealiseerd. Bij de verplanting wordt een methode toegepast waarbij de intensief doorwortelde kluit tijdens het transport voldoende wordt ondersteund.

De meelbes bij het bestaande gebouw kan niet worden behouden. Voor het verwijderen van deze boom is reeds een kapvergunning bij het waterschap aangevraagd.

Voorafgaand aan de werkzaamheden wordt een boomdeskundige of groenwacht betrokken bij de voorbereiding en uitvoering. De in de BEA opgenomen beschermingsmaatregelen worden verwerkt in het bestek en nageleefd tijdens de sloop-, bouw- en inrichtingswerkzaamheden. Hiermee wordt schade aan de te behouden bomen voorkomen en worden voor de te verplanten leilinden duurzame nieuwe groeiplaatsen gerealiseerd.

Conclusie
Uit de uitgevoerde Bomen Effect Analyse blijkt dat de gewone es en de treurwilg met passende beschermingsmaatregelen duurzaam behouden kunnen blijven. De zes leilinden kunnen niet op hun huidige locatie worden gehandhaafd, maar zijn volgens de BEA goed verplantbaar en worden binnen het plangebied herplaatst. Voor de niet te behouden meelbes is een kapvergunning aangevraagd. Daarmee wordt zorgvuldig omgegaan met de aanwezige bomen en vormt het gemeentelijke bomenbeleid geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

3.3.5 Conclusie gemeentelijk beleid

De voorgenomen ontwikkeling past binnen het gemeentelijke beleid. Het initiatief draagt bij aan de leefbaarheid van Schermerhorn door maatschappelijke voorzieningen te bundelen op een centrale locatie en sluit aan bij de gemeentelijke ambities op het gebied van duurzaamheid, klimaatadaptatie, natuurinclusiviteit en zorgvuldig ruimtegebruik.

Geconcludeerd wordt dat het gemeentelijke beleid geen belemmeringen oplevert voor het planvoornemen.

Behoort bij het besluit van Burgemeester en Wethouders van Alkmaar
Dossiernr: 0003137557
Datum: 5-11-2026

Hoofdstuk 4 Aspecten fysieke leefomgeving en milieu

In dit hoofdstuk wordt beoordeeld of de voorgenomen ontwikkeling vanuit het oogpunt van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL) ruimtelijk aanvaardbaar is. Daarbij wordt aandacht besteed aan de relevante aspecten van de fysieke leefomgeving en de instructieregels uit het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl).

Achtereenvolgens wordt ingegaan op de thema's veiligheid, water, luchtkwaliteit, geluid, bodem, verkeer en parkeren, cultuurhistorie en archeologie, ecologie en de mer-beoordeling.

Per aspect wordt het relevante wettelijke kader beschreven, gevolgd door een beoordeling van de gevolgen van het initiatief.Uit de navolgende paragrafen blijkt dat de ontwikkeling uitvoerbaar is en dat de verschillende belangen die spelen in de fysieke leefomgeving op zorgvuldige wijze zijn afgewogen. Daarmee is sprake van een aanvaardbare ruimtelijke ontwikkeling die past binnen een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

4.1 Veiligheid

4.1.1 Wettelijk kader

Omgevingsveiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van branden, ongevallen, rampen en crises, zoals omschreven in het provinciale risicoprofiel. Voor omgevingsveiligheid zijn regels opgenomen in paragraaf 5.1.2 van het Bkl. De paragrafen 5.1.2.2 tot en met 5.1.2.6 van het Bkl gaan over het toelaten van beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en beperkt kwetsbare en kwetsbare locaties in verband met het externe veiligheidsrisico van een activiteit die op een locatie is toegelaten op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

Plaatsgebonden risico

Het Plaatsgebonden Risico (PR) richt zich vooral op de te realiseren basisveiligheid voor burgers. Grenswaarden en standaardwaarden voor het Plaatsgebonden Risico (PR) ten aanzien van (zeer) (beperkt) kwetsbare gebouwen en (beperkt) kwetsbare locaties zijn opgenomen in artikel 5.6 tot en met artikel 5.11a van het Bkl. Grenswaarden voor kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en kwetsbare locaties (art. 5.7 lid 1 Bkl) worden in een Omgevingsplan in acht genomen. Met standaardwaarden voor beperkt kwetsbare gebouwen en locaties wordt in een omgevingsplan rekening gehouden (art. 5.11 Bkl). Voor het plaatsgebonden risico gelden, afhankelijk van de activiteit, vastgestelde afstanden of te berekenen afstanden (bijlage VII Bkl).

Groepsrisico

Het Groepsrisico (GR) stelt beperkingen aan de maatschappelijke ontwrichting als gevolg van calamiteiten met gevaarlijke stoffen. Bij groepsrisico is sprake van 'aandachtsgebieden'. Risicovolle activiteiten hebben van rechtswege aandachtsgebieden (art. 5.12 Bkl).

Aandachtsgebieden zijn gebieden rond activiteiten met gevaarlijke stoffen die zichtbaar maken waar mensen binnenshuis, zonder aanvullende maatregelen onvoldoende beschermd zijn tegen de gevolgen van ongevallen met gevaarlijke stoffen (RIVM a, z.d.). Aandachtsgebieden zijn er voor brand, explosie en gifwolk. Afhankelijk van het type activiteit met gevaarlijke stoffen, zijn er voor het aandachtsgebied in de regelgeving vaste afstanden vastgesteld of zijn deze afstanden rekenkundig te bepalen (bijlage VII Bkl). Aandachtsgebieden worden zichtbaar gemaakt in het Register externe veiligheidsrisico's (REV).

Binnen een aandachtsgebied kan sprake zijn van een voorschriftengebied. Een gemeente kan in het Omgevingsplan afzien van aanwijzing van een brand- of explosievoorschriftengebied of een kleiner brand- of explosievoorschriftengebied aanwijzen (art. 5.14 Bkl). Als het initiatief ligt in een voorschriftengebied, dan

Behoort bij het besluit van Burgemeester en Wethouders van Alkmaar
Dossiernr: 00001375578
Datum: 5-11-2026

gelden voor nieuwbouw aanvullende bouweisen uit het Besluit bouwwerken leefomgeving (art. 4.90 tot en met 4.96 Bbl). Voor zeer kwetsbare gebouwen, zoals scholen, kinderdagopvang, en verzorgingstehuizen, geldt altijd een voorschriftengebied, en gelden dus aanvullende bouweisen bij nieuwbouw (art. 5.14 Bkl).

Los van een eventueel voorschriftengebied kan een gemeente aanvullende eisen stellen, bijvoorbeeld aan vluchtroutes en de bereikbaarheid van het gebied door hulpdiensten. Dergelijke eisen worden dan opgenomen in de omgevingsvergunning.

Een berekening van het groepsrisico is onder de Omgevingswet optioneel; het is niet meer verplicht om het groepsrisico te bepalen, maar een gemeente mag hier nog wel om vragen (via een voorschrift) om de toelaatbaarheid van de situatie te beoordelen.

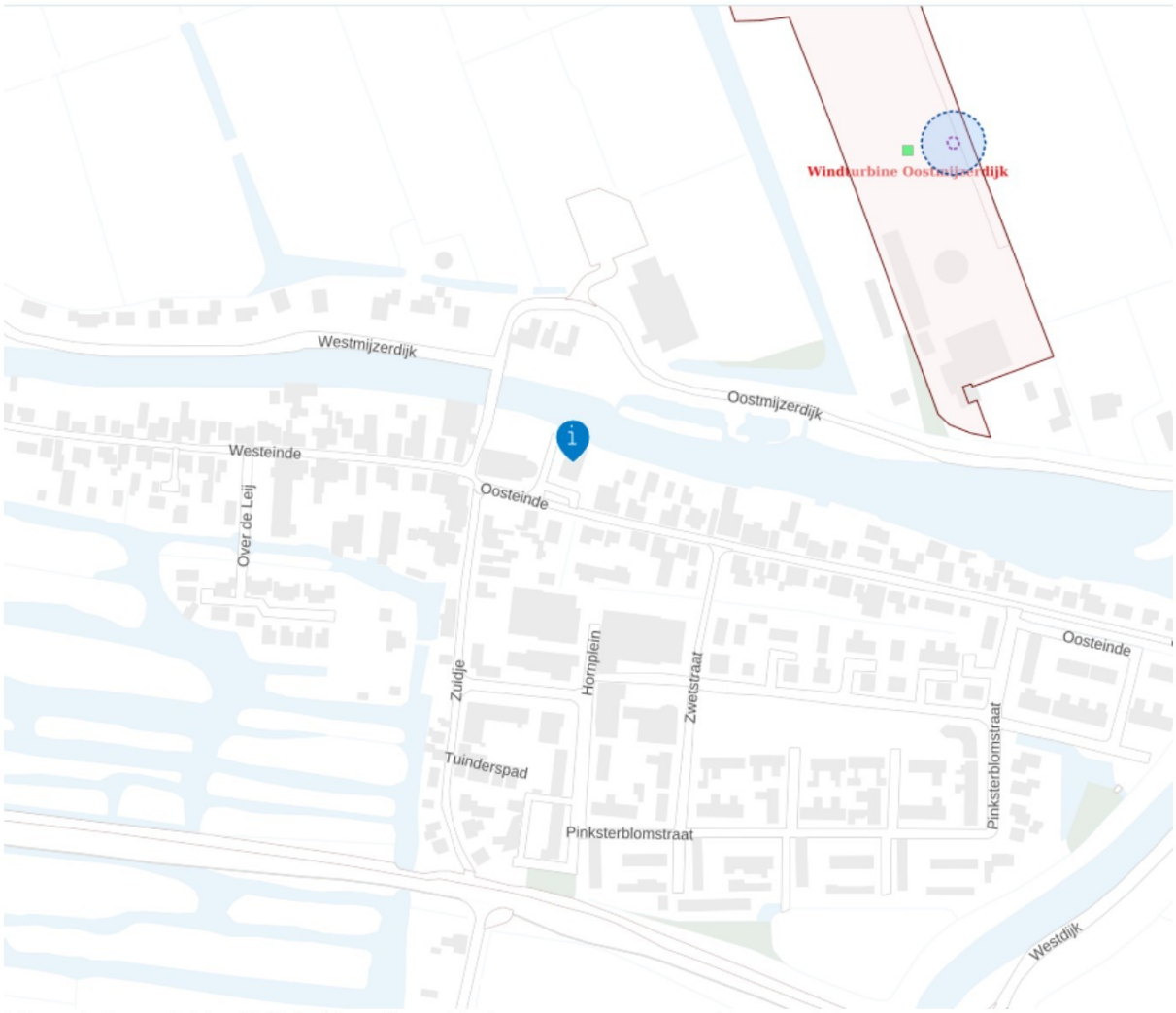
4.1.2 Onderzoek

Ten behoeve van de beoordeling van omgevingsveiligheid is een inventarisatie uitgevoerd van risicobronnen in en rondom het besluitgebied, onder meer aan de hand van de Landelijke Signaleringskaart Externe Veiligheid en het Register externe veiligheidsrisico's (REV).

Uit deze inventarisatie blijkt dat:

- het besluitgebied niet is gelegen binnen de invloedsfeer van risicovolle activiteiten met gevaarlijke stoffen;
- het besluitgebied niet is gelegen binnen een aandachtsgebied voor brand, explosie of gifwolk;
- met het initiatief geen nieuwe risicovolle activiteiten mogelijk worden gemaakt.

Daarmee is geen sprake van overschrijding van grenswaarden of standaardwaarden voor het plaatsgebonden risico en is toetsing aan voorschriftengebieden of aanvullende bouweisen op grond van het Bbl niet aan de orde.



Uitsnede Portaal Atlas Veiligheid, projectgebied aangegeven met een blauwe stip

4.1.3 Conclusie

Het initiatief voldoet aan het wettelijke kader voor omgevingsveiligheid zoals opgenomen in paragraaf 5.1.2 van het Besluit kwaliteit leefomgeving. Het aspect veiligheid vormt geen belemmering voor de toelaatbaarheid van de beoogde maatschappelijke functie en staat de uitvoering van het initiatief niet in de weg.

4.2 Water

4.2.1 Wettelijk kader

Artikel 5.37 Bkl stelt dat in een ruimtelijk besluit rekening wordt gehouden met de gevolgen voor het beheer van watersystemen. Naast de specifieke regels zoals gesteld in paragraaf 5.1.3 Bkl over onderdelen van het watersysteem in het omgevingsplan, worden voor een duiding van de gevolgen voor het beheer van het watersysteem de opvattingen van het bestuursorgaan dat is belast met het beheer van die watersystemen betrokken. Denk bijvoorbeeld aan (instructie)regels (al dan niet ter nastreving van omgevingswaarden) uit de provinciale omgevingsverordening en de waterschapsverordening. Bij de uitvoering van de digitale watertoets komt het naleven van instructieregels aan de orde.

Daarnaast bevatten de artikelen 5.38 t/m 5.49 Bkl rijksregels met betrekking tot:

1. het voorkomen van belemmeringen voor primaire waterkeringen;

Behoort bij het besluit van Burgemeester en Wethouders van Alkmaar
Dossiernr: 0003137557
Datum: 5-11-2026

2. het bouwen binnen kustfundamenten buiten stedelijk gebied;
3. het ontplooien van activiteiten in en nabij grote rivieren en het IJsselmeergebied.

4.2.2 Onderzoek

Het plangebied is gelegen binnen de kernzone en beschermingszone A van een regionale waterkering. Op grond van de Waterschapsverordening van het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK) gelden in deze zones specifieke regels ter bescherming van de waterkering.

In het kader van de planvoorbereiding is advies gevraagd aan HHNK over de wateraspecten van de herontwikkeling van het dorpshuis. HHNK heeft hierover per e-mail een inhoudelijk advies uitgebracht, waarin de voorgenomen ontwikkeling in relatie tot de waterkering is beoordeeld.

Uit het advies volgt dat de voorgenomen ontwikkeling waterveiligheidkundig aanvaardbaar is. Daarbij is van belang dat de bestaande bebouwing volledig wordt gesloopt en vervangen door nieuwbouw, waarbij het gebouw enigszins in zuidelijke richting wordt verplaatst. Hierdoor neemt de afstand tussen de bebouwing en de waterkerende damwand aan de waterzijde toe, hetgeen als een positieve ontwikkeling wordt beschouwd.

Ten aanzien van de stabiliteit van de waterkering geldt dat geen diepe ontgravingen plaatsvinden die de stabiliteit kunnen beïnvloeden. De meest ingrijpende ontgraving betreft de aanleg van een liftschacht. Gelet op de aard en omvang hiervan worden geen nadelige effecten op de stabiliteit van de waterkering verwacht. Eveneens wordt geen aantasting voorzien van de waterkering ter plaatse van het Oosteinde.
Met betrekking tot het onderhoud van de waterkering wordt opgemerkt dat dit voornamelijk betrekking heeft op de aanwezige damwand en doorgaans vanaf het water plaatsvindt. De grotere afstand tussen de nieuwbouw en de damwand kan bijdragen aan een betere bereikbaarheid en uitvoerbaarheid van onderhoudswerkzaamheden. Ook ten aanzien van toekomstige versterkingsmaatregelen worden geen belemmeringen voorzien, aangezien de nieuwbouw volledig achter de bestaande gevellijn wordt gerealiseerd.

HHNK wijst er wel op dat in het adviesverzoek nog geen inzicht is gegeven in eventuele wijzigingen in de belasting op de waterkerende damwand als gevolg van de nieuwbouw. Dit dient in het kader van de vergunningverlening nader inzichtelijk te worden gemaakt.

Daarnaast geldt dat het maaiveld rondom het gebouw minimaal op +0,20 m NAP dient te liggen en dat een hoger vloerpeil vanuit waterveiligheid wenselijk is. De realisatie van een kelder maakt geen onderdeel uit van het plan en zou, indien zich dat in de toekomst voordoet, afzonderlijk moeten worden beoordeeld.
Voor de uitvoering van het plan is een omgevingsvergunning voor een wateractiviteit vereist. In dat kader dienen onder meer situatietekeningen en nadere gegevens over de fundering te worden aangeleverd. De beoordeling vindt plaats op basis van de geldende wet- en regelgeving en de Waterschapsverordening. Indien alle werkzaamheden zich binnen het perceel afspelen, worden geen aanvullende aandachtspunten voorzien voor de waterhuishouding of het peilbeheer.

Bij de verdere uitwerking van het ontwerp en de uitvoering van het plan wordt rekening gehouden met het advies van het waterschap, zodat de waterveiligheid gedurende zowel de realisatie als de gebruiksfase geborgd blijft.

Behoort bij het besluit van Burgemeester en Wethouders van Alkmaar
Dossiernr: 00001375578
Datum: 5-11-2026

4.2.3 Conclusie

Uit het advies van het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier volgt dat de herontwikkeling van het dorpshuis waterveiligheidkundig aanvaardbaar is. De ontwikkeling leidt niet tot nadelige effecten op de stabiliteit van de waterkering, belemmert het onderhoud niet en vormt geen belemmering voor toekomstige versterkingsmaatregelen. Daarbij is met name van belang dat de nieuwbouw iets verder van de waterkerende damwand wordt gerealiseerd en geen ingrijpende ontgravingen plaatsvinden.

Wel geldt dat in het kader van de vergunningaanvraag nader inzicht moet worden gegeven in eventuele wijzigingen in de belasting op de waterkerende constructie. Voor de uitvoering van het plan is bovendien een omgevingsvergunning voor een wateractiviteit vereist.

Met inachtneming van het advies van het waterschap en de uitwerking in de vergunningfase vormt het aspect water geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.3 Luchtkwaliteit

4.3.1 Wettelijk kader

Met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties zijn er instructieregels van het Rijk over de kwaliteit van de buitenlucht (paragraaf 5.1.4.1 van het Bkl). De instructieregels over luchtkwaliteit zijn echter alleen van toepassing op specifieke situaties, te weten:

- de aanleg van autowegen en tunnels;
- in 'aandachtsgebieden' voor stikstofdioxide en fijnstof.

4.3.2 Onderzoek

Het initiatief maakt geen aanleg van een autoweg of tunnel mogelijk. Daarnaast is de gemeente Alkmaar niet aangewezen als aandachtsgebied voor fijnstof (artikel 5.51, lid 3, sub e Bkl).

Hoewel een project in beginsel moet worden getoetst aan de rijksomgevingswaarden voor luchtkwaliteit, is zo'n toets niet verplicht wanneer een activiteit niet in betekenende mate (NIBM) bijdraagt aan luchtverontreiniging. Een ontwikkeling geldt als NIBM wanneer de bijdrage onder de grens van 1,2 µg/m³ blijft (3%-norm).

Om dit aannemelijk te maken is gebruikgemaakt van de NIBM-tool (zie onderstaande afbeelding).

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2024

	Jaar van planrealisatie	2027
Extra verkeer als gevolg van het plan		
	Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	220
	Aandeel vrachtverkeer	5,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO_2 in µg/m^3	**0,16**
	PM_{10} in µg/m^3	**0,03**
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m^3		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekenende-mate; geen nader onderzoek nodig		

De berekende maximale bijdrage van het extra verkeer bedraagt:

- NO2: 0,16 µg/m³
- PM10: 0,03 µg/m³

Beide waarden liggen ruim onder de NIBM-grens van 1,2 µg/m³. De bijdrage van het plan aan de luchtkwaliteit blijft daarmee aantoonbaar niet in betekenende mate en nader onderzoek is niet nodig.

4.3.3 Conclusie

Het initiatief voldoet aan de rijksomgevingswaarden voor luchtkwaliteit. De berekende bijdrage van het extra verkeer blijft ruimschoots binnen de NIBM-grens. Het aspect luchtkwaliteit vormt daarmee geen belemmering voor de beoogde herontwikkeling.

4.4 Geluid door (bedrijfsmatige) activiteiten

4.4.1 Wettelijk kader

Met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties zijn er instructieregels van het Rijk over geluid van activiteiten (paragraaf 5.1.4.2 van het Bkl). Het omgevingsplan moet ervoor zorgen dat het geluid van activiteiten op geluidsgevoelige gebouwen (zoals woningen) aanvaardbaar is. Daartoe moet het omgevingsplan in beginsel hierover regels bevatten. Het gaat om ‘gewoon’ geluid in een stedelijke omgeving, dat wil zeggen de combinatie wonen met (lichte) bedrijvigheid. De benodigde regels over geluid zijn opgenomen in de bruidsschat (zie paragraaf 22.3.4).

4.4.2 Onderzoek

Ten behoeve van het planvoornemen is een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de geluidbelasting als gevolg van de activiteiten in het beoogde dorpshuis op de omliggende geluidsgevoelige functies. De resultaten van dit onderzoek zijn opgenomen in Bijlage 2. Daarbij is uitgegaan van een representatieve invulling van de maximale planmogelijkheden, inclusief verkeersbewegingen, stemgeluid, een mogelijk terras, dakventilatoren en activiteiten met versterkte muziek binnen het gebouw.

Uit het onderzoek blijkt dat zowel de langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus als de maximale geluidniveaus voldoen aan de toetsingswaarden uit het Besluit kwaliteit leefomgeving en het omgevingsplan van de gemeente Alkmaar. De hoogste berekende langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus bedragen 46 dB(A) in de dagperiode, 45 dB(A) in de avondperiode en 38 dB(A) in de nachtperiode ter plaatse van de omliggende woningen. Hiermee wordt voldaan aan de geldende normen van respectievelijk

Behoort bij het besluit van Burgemeester en Wethouders van Alkmaar
Dossiernr: 00001375578
Datum: 5-11-2026

50, 45 en 40 dB(A).

Ook de maximale geluidniveaus voldoen aan de gestelde normen. Bij de maatgevende woningen zijn maximale geluidniveaus berekend van ten hoogste circa 65 dB(A). Daarmee wordt voldaan aan de grenswaarden uit zowel het Besluit kwaliteit leefomgeving als het omgevingsplan.

In het onderzoek is expliciet rekening gehouden met muziekgeluid binnen het dorpshuis. Uit de berekeningen blijkt dat de bijdrage van muziekgeluid ruim onder het totale geluidniveau blijft en akoestisch niet herkenbaar is ten opzichte van de overige geluidbronnen. Daarnaast is onderzocht of de verkeersaantrekkende werking van het dorpshuis leidt tot relevante indirecte geluidhinder. De berekende toename bedraagt maximaal circa 0,11 dB en blijft daarmee ruim onder de grens van 1,5 dB die op grond van het Besluit kwaliteit leefomgeving als aanvaardbaar wordt beschouwd.

Op basis van het onderzoek kan worden geconcludeerd dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van de omliggende woningen en dat voor het aspect geluid sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

4.4.3 Conclusie

Het onderzoeksaspect geluid door activiteiten leidt niet belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling.

4.5 Geluid door wegen

4.5.1 Wettelijk kader

Geluid van wegen, spoorwegen en industrieterreinen wordt onder de Omgevingswet beoordeeld aan de hand van de instructieregels uit hoofdstuk 5.1.3 van het Bkl. Deze regels zijn primair gericht op de bescherming van geluidgevoelige gebouwen en locaties, zoals wonen, onderwijs en zorg. Voor niet-geluidgevoelige functies – waaronder maatschappelijke voorzieningen zoals een dorpshuis – geldt geen wettelijke verplichting tot bescherming tegen geluid.

Het Bkl maakt een onderscheid tussen:

- geluidbronnen met geluidproductieplafond (gpp), en
- bronnen met basisgeluidemissie (bge).

Bij geluidgevoelige gebouwen moet binnen een geluidaandachtsgebied worden getoetst of de geluidbelasting de standaardwaarden (L_den) niet overschrijdt. Buiten een geluidaandachtsgebied is toetsing niet nodig.Omdat de mate van bescherming voor niet-geluidgevoelige functies door de gemeente zelf wordt bepaald (ETFL, evenwichtige toedeling van functies aan locaties), geldt hiervoor geen wettelijke toetsingsplicht.

4.5.2 Onderzoek

Het projectvoornemen betreft de realisatie van een dorpshuis. Een dorpshuis valt niet onder de categorie geluidgevoelige gebouwen als bedoeld in het Bkl.Gelet hierop:

- is geen toetsing aan standaardwaarden verplicht;
- hoeft geen geluidsonderzoek wegverkeerslawaai te worden uitgevoerd;
- speelt het al dan niet binnen een geluidaandachtsgebied liggen geen rol voor de toelaatbaarheid.

Er zijn geen overige wettelijke kaders die een aanvullende geluidsonderbouwing vereisen voor deze functie.

4.5.3 Conclusie

Het initiatief betreft een niet-geluidgevoelige maatschappelijke functie. Daarom is toetsing aan de geluidregels uit het Bkl niet van toepassing en is geen geluidonderzoek nodig. Het aspect geluid door wegen leidt niet tot beperkingen voor de beoogde ontwikkeling.

Behoort bij het besluit van Burgemeester en Wethouders van Alkmaar
Dossiernr: 00001375578
Datum: 5-11-2026

4.6 Bodemkwaliteit

4.6.1 Wettelijk kader

Met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties zijn er instructieregels van het Rijk over bodemkwaliteit (paragraaf 5.1.4.5 van het Bkl). Bodemkwaliteit is van belang voor elk omgevingsplan dat verblijfsgebouwen toelaat. Voor zulke situaties moet het omgevingsplan regels bevatten.

Waarden voor de toelaatbare kwaliteit van de bodem voor het bouwen van een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie worden opgenomen in het definitieve omgevingsplan (art. 5.89i Bkl). Deze waarden kunnen per gebied of per gebruiksfunctie verschillen. Bij een overschrijding van een vastgestelde waarde (zie art. 5.89i Bkl) is het bouwen van een bodemgevoelig gebouw alleen toegelaten als de in het omgevingsplan voorgeschreven sanerende of andere beschermende maatregelen worden getroffen (art. 5.89K Bkl, art. IIIa onder 2 Aanvullingsbesluit Bodem).

4.6.2 Onderzoek

Ten behoeve van het planvoornemen is een verkennend en nader milieukundig bodemonderzoek uitgevoerd (zie Bijlage 3). Uit dit onderzoek blijkt dat in de bodem plaatselijk verontreinigingen met zware metalen (met name lood, koper en kwik) en minerale olie aanwezig zijn.

De verontreiniging met koper en lood boven de interventiewaarde bodemkwaliteit is door middel van nader onderzoek verder afgeperkt. Naar schatting is circa 390 m³ grond verontreinigd met koper en lood boven de interventiewaarde, over een gemiddeld traject van circa 0,5 tot 2,0 m-mv. De verontreiniging is nog niet in alle richtingen afgeperkt tot gehalten beneden de bodemkwaliteitsklasse Wonen.

Daarnaast is plaatselijk een verontreiniging met minerale olie aangetoond. Ter plaatse van boring 108 is in het traject van 1,4 tot 1,6 m-mv sprake van een gehalte boven de interventiewaarde bodemkwaliteit. Voor de voorgenomen ontwikkeling wordt niet dieper dan 0,5 m-mv gegraven en wordt het maaiveld niet verlaagd. Om die reden is aanvullende afperking van de verontreiniging met minerale olie voor de voorgenomen ontwikkeling niet noodzakelijk. De verontreiniging blijft wel een aandachtspunt bij eventuele toekomstige graafwerkzaamheden die dieper in de bodem plaatsvinden.

Voor koper en lood is sprake van een overschrijding van de waarde voor de toelaatbare kwaliteit van de bodem. Voorafgaand aan de bouw zijn daarom sanerende of andere beschermende maatregelen noodzakelijk. Het voornemen bestaat om de aanwezige verontreiniging met koper en lood voorafgaand aan de realisatie van het dorpshuis te saneren. De sanering wordt afgestemd op de voorgenomen bouw- en graafwerkzaamheden en uitgevoerd overeenkomstig de geldende bodemregelgeving.

Met het treffen van de benodigde sanerende of andere beschermende maatregelen kan de locatie geschikt worden gemaakt voor het beoogde maatschappelijke gebruik. De aanwezige bodemverontreinigingen staan daarmee niet aan de uitvoerbaarheid van de ontwikkeling in de weg. Voor nadere details wordt verwezen naar het verkennend en nader milieukundig bodemonderzoek, opgenomen als Bijlage 3.

4.6.3 Conclusie

Uit het uitgevoerde bodemonderzoek blijkt dat binnen het plangebied verontreinigingen met onder meer koper, lood en minerale olie aanwezig zijn. Voor koper en lood wordt de waarde voor de toelaatbare kwaliteit van de bodem overschreden. Voorafgaand aan de realisatie van het dorpshuis zijn daarom sanerende of andere beschermende maatregelen noodzakelijk.

Behoort bij het besluit van Burgemeester en Wethouders van Alkmaar
Dossiernr: 00001375578
Datum: 5-11-2026

De aangetroffen sterke verontreiniging met minerale olie bevindt zich dieper dan de voor de voorgenomen ontwikkeling voorziene graafwerkzaamheden. Aanvullende afperking van deze verontreiniging is voor de voorgenomen ontwikkeling daarom niet noodzakelijk.

Met het treffen van de benodigde sanerende of andere beschermende maatregelen kan de bodem geschikt worden gemaakt voor het beoogde maatschappelijke gebruik. Het aspect bodem vormt daarmee geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

4.7 Verkeer en parkeren

4.7.1 Parkeren

Het initiatief betreft de realisatie van een nieuw dorpshuis in het dorp Schermerhorn. Voor de bepaling van de parkeerbehoefte is aangesloten bij de Parkeernormennota Alkmaar 2025–2027. Schermerhorn is in deze nota aangemerkt als rest bebouwde kom.

Het nieuwe dorpshuis kan functioneel worden beschouwd als een voorziening in de categorie cultuur/ontspanning en heeft als doel een duidelijke impuls te geven aan het dorp. Gelet op het beoogde gebruik, waaronder ontmoeting, maatschappelijke activiteiten en dorpsgerichte voorzieningen, is het dorpshuis vergelijkbaar met een buurtcentrum.

Voor een buurt- of wijkcentrum geldt in de Nota Parkeernormen een parkeernorm van 3,0 parkeerplaatsen per 100 m² bruto vloeroppervlak (bvo) in de rest bebouwde kom.

Omdat sprake is van vervangende nieuwbouw van een bestaande maatschappelijke voorziening, wordt overeenkomstig het gemeentelijke parkeerbeleid uitgegaan van saldering van de bestaande parkeervraag. De ontwikkeling leidt per saldo tot circa 100 m² extra bruto vloeroppervlak ten opzichte van de huidige situatie. Op basis van de parkeernorm resulteert dit in een aanvullende parkeerbehoefte van:
100 m² bvo / 100 m² × 3,0 = 3 parkeerplaatsen.

Voor maatschappelijke voorzieningen geldt op grond van de Parkeernormennota dat parkeerplaatsen binnen een maximale loopafstand van 300 meter mogen worden gerealiseerd. Binnen deze afstand ligt het parkeerterrein van sportcomplex De Meijse.

Uit onderzoek naar het gebruik van het dorpshuis en het parkeerterrein blijkt dat de piekmomenten van beide functies niet in belangrijke mate samenvallen. Hierdoor is sprake van een effectief dubbelgebruik van het bestaande parkeerterrein. Het parkeerterrein beschikt op de momenten dat het dorpshuis naar verwachting een hogere parkeerbehoefte kent over voldoende beschikbare capaciteit om de aanvullende parkeervraag op te vangen.

Gelet hierop kan de beperkte aanvullende parkeerbehoefte van circa drie parkeerplaatsen binnen de volgens het gemeentelijke beleid toegestane loopafstand worden opgevangen door gebruik te maken van de beschikbare capaciteit bij sportcomplex De Meijse. Daarmee wordt invulling gegeven aan de uitgangspunten van zorgvuldig ruimtegebruik en optimaal medegebruik van bestaande parkeerfaciliteiten.
Er kan worden geconlcudeerd dat rekening houdend met saldering van de bestaande maatschappelijke functie een beperkte aanvullende parkeerbehoefte resteert van circa drie parkeerplaatsen. Deze behoefte kan binnen de toegestane loopafstand worden opgevangen op het parkeerterrein van De Meijse. Daarmee voldoet het initiatief aan de Parkeernormennota Alkmaar 2025–2027 en vormt het aspect parkeren geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

Behoort bij het besluit van Burgemeester en Wethouders van Alkmaar
Dossiernr: 00001375578
Datum: 5-11-2026

4.7.2 Verkeer

Verkeersgeneratie
Voor het bepalen van de verkeersgeneratie van het nieuwe dorpshuis is aangesloten bij de systematiek van het CROW. Voor de functie buurt- of wijkcentrum zijn echter geen specifieke verkeersgeneratiekengetallen beschikbaar. Het CROW adviseert in dergelijke gevallen om maatwerk toe te passen, waarbij de verkeersgeneratie gemotiveerd wordt onderbouwd op basis van de aard en het gebruik van de voorziening.

Als uitgangspunt is de berekende parkeereis van 22 parkeerplaatsen gehanteerd. Iedere parkeerplaats genereert minimaal één aankomst en één vertrek per etmaal. Dit resulteert in een minimale verkeersgeneratie van 44 motorvoertuigbewegingen per etmaal (mvt/etm).

Het nieuwe dorpshuis biedt ruimte aan minimaal vijf verschillende functies, zoals ontmoetingsruimte, vergader-/activiteitenruimten en ondersteunende voorzieningen. Een dorpshuis kenmerkt zich daarnaast door het faciliteren van kleinschalige activiteiten op verschillende momenten van de dag, met een wisselende samenstelling van bezoekers.

Om een realistisch en tegelijkertijd robuust beeld te geven van de verkeersgeneratie is daarom gerekend met een worst-case scenario, waarbij rekening wordt gehouden met een hoge mate van turnover (wisseling van gebruikers). In dit scenario is aangenomen dat de parkeerplaatsen gemiddeld vijf keer per etmaal worden benut.

Op basis hiervan bedraagt de maximale verkeersgeneratie:

- 22 parkeerplaatsen × 10 voertuigbewegingen per parkeerplaats per etmaal (5 aankomsten + 5 vertrekken) = 220 mvt/etmaal

Deze waarde wordt beschouwd als een theoretische bovengrens, passend bij een maximale en gelijktijdige benutting van alle functies binnen het dorpshuis. In de praktijk zal de verkeersgeneratie lager liggen, aangezien activiteiten zich over de dag verspreiden en niet alle functies gelijktijdig maximaal worden benut.

Geconcludeerd wordt dat de verkeersgeneratie van het nieuwe dorpshuis, ook in het worst-case scenario, beperkt is en past bij het kleinschalige en dorpse karakter van Schermerhorn.

Verkeersdruk op bestaande infrastructuur
De verkeersafwikkeling van het nieuwe dorpshuis vindt primair plaats via het Westeinde en het Oosteinde. Deze wegen fungeren als de belangrijkste aanrijroutes voor gemotoriseerd verkeer van en naar Schermerhorn.

Op basis van het verkeersmodel voor het prognosejaar 2030 bedraagt de verkeersintensiteit op zowel het Westeinde als het Oosteinde circa 1.400 motorvoertuigbewegingen per etmaal (mvt/etm). De wegcapaciteit van deze wegen wordt, op basis van een globale inschatting passend bij hun functie en inrichting, geschat op maximaal circa 2.500 mvt/etm.

De verwachte toename van verkeer als gevolg van het nieuwe dorpshuis blijft hiermee ruim binnen de beschikbare capaciteit. Ook bij toevoeging van de verkeersgeneratie van het dorpshuis is geen sprake van een overschrijding van de wegcapaciteit.

De Oostmijzerdijk, die onder meer de verbinding vormt richting De Mijse, heeft een andere verkeerskundige functie. Deze weg is hoofdzakelijk ingericht en bedoeld voor bestemmingsverkeer en kent met name piekbelastingen. Volgens het verkeersmodel voor 2030 bedraagt de verkeersintensiteit op deze route circa 300 mvt/etm. De wegcapaciteit van de Oostmijzerdijk wordt globaal geschat op maximaal circa 1.000 mvt/etm.

Ook op deze route is daarmee sprake van ruime restcapaciteit. De eventuele extra verkeersbewegingen als

Behoort bij het besluit van Burgemeester en Wethouders van Alkmaar
Dossiernr: 0003137557
Datum: 5-11-2026

gevolg van het gebruik van parkeergelegenheid bij De Mijse kunnen zonder knelpunten worden afgewikkeld.

Geconcludeerd wordt dat zowel het Westeinde, het Oosteinde als de Oostmijzerdijk de extra te verwachten verkeersdrukte als gevolg van het nieuwe dorpshuis kunnen verwerken. Vanzelfsprekend zal het op piekmomenten drukker worden, maar objectief bezien beschikken de wegen over voldoende capaciteit om het extra aantal verkeersbewegingen op te vangen.

4.7.3 Conclusie

De aspecten verkeer en parkeren vormen geen belemmering voor het planvoornemen.

4.8 Cultuurhistorie en archeologie

4.8.1 Wettelijk kader

De essentie van het Europees beleid is dat voorafgaand aan de uitvoering van plannen onderzoek moet worden gedaan naar de aanwezigheid van waarden en daar in de ontwikkeling van plannen zoveel mogelijk rekening mee te houden. De essentie van deze wetgeving is behoud van archeologische resten zoveel mogelijk in de bodem en de bescherming van het cultureel erfgoed en landschap.

Zo zijn er in het Bkl ten aanzien van de bescherming een aantal beginselen geformuleerd (art. 5.130 Bkl). Deze beginselen richten zich op de omgang met monumenten die op grond van het omgevings-plan zijn beschermd, archeologische monumenten, (voorbeschermde) rijksmonumenten, beschermde stads- en dorpsgezichten en beschermde cultuurlandschappen. Daarnaast zijn in afdeling 8.8 van het Bkl regels gesteld voor de beoordeling van rijksmonumentenactiviteiten en het verplaatsen van gebouwde monumenten.

4.8.2 Onderzoek

Cultuurhistorie
Het bestaande pand op het perceel betreft een gebouw voor jongerenvereniging de Ruiterstok dat geen monumentale status heeft. Het gebouw is niet aangewezen als rijks-, provinciaal of gemeentelijk monument en valt ook niet binnen een beschermd dorps- of stadsgezicht.

Bij de herontwikkeling van het perceel is er bewust voor gekozen om zoveel mogelijk aan te sluiten bij de architectuur en uitstraling van soortgelijke bebouwing in het dorp. Dit uit zich in de vormgeving, materialisatie en geleding van het nieuw te realiseren dorpshuis. Door deze benadering wordt recht gedaan aan de cultuurhistorische context van de locatie, ondanks het ontbreken van een formele beschermingsstatus.

De ontwikkeling draagt daarmee bij aan het behoud van de ruimtelijke kwaliteit en het dorpskarakter van Schermerhorn, waarbij zorgvuldig wordt omgegaan met de bestaande cultuurhistorische waarden in de omgeving.

Archeologie
Voor de locatie is door ADC een bureauonderzoek en een inventariserend veldonderzoek uitgevoerd (zie Bijlage 7). Uit het onderzoek blijkt dat het plangebied deel uitmaakt van de historische kern van Schermerhorn, een bewoningslint dat ten minste sinds de Late Middeleeuwen bestaat. Het plangebied ligt direct ten oosten van de Grote Kerk van Schermerhorn en bevindt zich binnen een gebied met een hoge archeologische verwachtingswaarde.

Uit het booronderzoek blijkt dat de natuurlijke bodemopbouw binnen een groot deel van het plangebied

Behoort bij het besluit van Burgemeester en Wethouders van Alkmaar
Dossiernr: 00001375578
Datum: 5-11-2026

sterk is verstoord door eerdere bouwactiviteiten, ophogingen, aanplempingen en de aanleg van bouwzand. Desondanks kunnen in de opgebrachte gronden en op grotere diepte nog archeologische resten aanwezig zijn uit de Late Middeleeuwen en Nieuwe Tijd, zoals funderingen, waterputten, kelders en andere resten die samenhangen met de historische ontwikkeling van de dorpskern.

Voor het uiterste westelijke deel van het plangebied, direct grenzend aan de Grote Kerk, geldt een specifieke hoge archeologische verwachting. Op basis van historische bronnen en de ligging ten opzichte van de kerk kan niet worden uitgesloten dat zich hier begravingen bevinden die behoren tot een voormalig kerkhof. Omdat boringen niet geschikt zijn om deze verwachting te toetsen, adviseert ADC ArcheoProjecten om uitsluitend indien in dit deel bodemverstorende werkzaamheden plaatsvinden aanvullend archeologisch onderzoek in de vorm van een inventariserend veldonderzoek door middel van proefsleuven (IVO-P) uit te voeren. Hiermee kan de begrenzing van het voormalige kerkhof worden vastgesteld en kan worden bepaald of intacte menselijke begravingen aanwezig zijn.

Voor het overige deel van het plangebied geldt eveneens een archeologische verwachting. Omdat de voorgenomen werkzaamheden leiden tot circa 170 m² nieuwe bodemverstoring en daarmee de gemeentelijke vrijstellingsgrens van 50 m² overschrijden, adviseert ADC ArcheoProjecten om tijdens de sloop- en graafwerkzaamheden archeologische begeleiding toe te passen. Indien hierbij archeologische sporen of vondsten worden aangetroffen, kunnen deze worden geregistreerd en gedocumenteerd. De exacte uitvoering van eventuele archeologische maatregelen wordt voorafgaand aan de werkzaamheden vastgelegd in een door het bevoegd gezag goed te keuren Programma van Eisen (PvE).

4.8.3 Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling leidt niet tot aantasting van beschermde cultuurhistorische waarden. Uit het archeologisch onderzoek volgt dat binnen het westelijke deel van het plangebied een hoge verwachting geldt voor mogelijke begravingen, maar dat in deze zone geen bodemverstorende werkzaamheden zijn voorzien. Voor het overige deel van het plangebied blijft een archeologische verwachting bestaan voor diepere resten uit de Late Middeleeuwen en Nieuwe Tijd. Om die reden wordt uitvoering gegeven aan het advies van ADC ArcheoProjecten om de werkzaamheden archeologisch te begeleiden. Met inachtneming van deze maatregel is sprake van een zorgvuldige omgang met eventuele archeologische waarden en vormt het aspect archeologie geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.9 Ecologie

4.9.1 Wettelijk kader

Ter bescherming van de natuur zijn in het Bkl diverse regels opgenomen. Het gaat hierbij in de eerste plaats om regels voor de gebiedsbescherming van aangewezen Natura 2000-gebieden, regels voor de soortenbescherming van te beschermen planten diersoorten (waaronder vogels) en regels ter bescherming van houtopstanden. Het gebieds- en soortenbeschermingsregime vloeit voor een belangrijk deel voort uit twee Europese richtlijnen, te weten de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn.

4.9.2 Onderzoek

In het plangebied is op 25 augustus 2025 quickscan flora & fauna uitgevoerd, zie Bijlage 5.Deze quickscan is op 25 augustus 2026 geactualiseerd met betrekking tot het onderdeel 'gebiedsbescherming'. Er is een ecologische voortoets aan het rapport toegevoegd.

Soortbescherming
Uit bureaustudie en veldbezoek is naar voren gekomen dat het niet uit te sluiten is dat met de plannen vaste rust- en verblijfplaatsen worden aangetast van in de Omgevingswet beschermde soorten. Het plangebied biedt geschikte biotoop voor beschermde soorten fauna: jaarrond beschermde nesten van de

Behoort bij het besluit van Burgemeester en Wethouders van Alkmaar
Dossiernr.: 0003137557
Datum: 5-11-2026

Huismus en Gierzwaluw en verblijfplaatsen van gebouwbewonende vleermuizen.

Naar aanleiding hiervan is een nader ecologisch vervolgonderzoek naar deze soorten uitgevoerd (zie Bijlage 6). Uit het aanvullende onderzoek blijkt dat in en rondom het plangebied meerdere vleermuissoorten zijn waargenomen, waaronder de gewone dwergvleermuis, ruige dwergvleermuis, laatvlieger, meervleermuis en watervleermuis. Het onderzoek heeft aangetoond dat het bestaande gebouw wordt gebruikt als vaste rust- en verblijfplaats door de gewone dwergvleermuis. Tijdens het onderzoek is een invliegende gewone dwergvleermuis waargenomen bij een opening aan de waterzijde van het gebouw. Hiermee is aangetoond dat het pand functioneert als een solitaire winterverblijfplaats voor deze soort. Ook kan niet worden uitgesloten dat deze verblijfplaats gedurende andere delen van het jaar wordt gebruikt.
Voor de gierzwaluw zijn nestlocaties aangetroffen. In het nieuwe gebouw worden daarom permanente voorzieningen gerealiseerd, bestaande uit vier verblijfplaatsen voor gewone dwergvleermuizen. Ook dient het dak toegankelijk gemaakt te worden voor de gierzwaluw.Daarnaast zijn tijdelijke voorzieningen getroffen om de functionaliteit van de aangetroffen verblijfplaatsen tijdens de uitvoeringsfase te waarborgen. Het betreft de plaatsing van tijdelijke nestvoorzieningen in de directe omgeving van het plangebied.

Voor de uitvoering van de werkzaamheden is een activiteitenplan opgesteld waarin de benodigde mitigerende en compenserende maatregelen zijn uitgewerkt. Tevens is op basis hiervan een omgevingsvergunning voor een flora- en fauna-activiteit aangevraagd. Deze vergunning is op 18 augustus 2026 verleend.

In deze vergunning staan de maatregelen die benodigd zijn om het werk zodanig uit te voeren dat negatieve effecten op beide soorten voorkomen wordt. Zo dient de verblijfplaats van de gewone dwergvleermuis voorafgaand aan de start van het werk ongeschikt gemaakt te worden en dient het pand daarna door een ecologisch deskundige vrijgegeven te worden voordat de sloop kan starten. De sloopwerkzaamheden zullen daarnaast aanvangen in de periode waarin de gierzwaluw niet aanwezig is in Nederland.

Gebiedsbescherming
Het plangebied maakt geen onderdeel uit van Natura 2000-gebied, het Natuurnetwerk Nederland (NNN) of het Beschermd Landschap (BL). Het dichtstbijzijnde Natura 2000- gebied Eilandspolder ligt op 280 meter afstand.

De ingreep leidt niet tot verkleining van de habitats van soorten in Natura 2000-gebieden, het NNN of het BL en heeft geen significant verstorend effect op deze soorten.

Daarnaast ligt op 8 kilometer afstand Natura 2000-gebied Wormer- en Jisperveld & Kalverpolder. Polder Zeevang ligt op een afstand van 9 kilometer en op 15 kilometer afstand ligt het Noordhollands Duinreservaat. Negatieve effecten op deze Natura 2000-gebieden kunnen, gezien de afstand, eveneens worden uitgesloten.

Gezien de ligging buiten het NNN, het BL en weidevogelleefgebieden kunnen negatieve effecten hierop worden uitgesloten.

Stikstof
Als gevolg van het planvoornemen kan er in potentie sprake zijn van een toename van stikstofdepositie op stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden tijdens de aanleg- en/of gebruiksfase. Vanwege het planvoornemen is daarom een AERIUS-berekening gemaakt zie Bijlage 4.

De berekening met AERIUS genereert een rekenresultaat en een pdf-bestand waarin wordt geconstateerd

Behoort bij het besluit van Burgemeester en Wethouders van Alkmaar
Dossiernr: 00001375578
Datum: 5-11-2026

dat er geen stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden zijn met een overschrijding van een projectbijdrage van meer dan 0,00 mol N/ha/jaar. Er treedt door de stikstofdepositie geen negatief effect op in het kader van de Omgevingswet beschermde Natura 2000-gebieden. Een omgevingsvergunning Natura 2000-activiteit is in het kader van de stikstofdepositie dan ook niet nodig.

4.9.3 Conclusie

Het aspect ecologie staat de uitvoering van het plan niet in de weg. De aanwezigheid van beschermde soorten is zorgvuldig opgepakt via aanvullend onderzoek dat parallel aan de BOPA-procedure is uitgevoerd. Door het opnemen van een passend vergunningvoorschrift wordt geborgd dat sloopwerkzaamheden uitsluitend plaatsvinden indien dit ecologisch toelaatbaar is of nadat de benodigde vergunningen zijn verkregen. Het plan is daarmee ecologisch uitvoerbaar en ruimtelijk aanvaardbaar.

4.10 Mer-beoordeling

4.10.1 Wettelijk kader

De wetgeving omtrent de milieueffectrapportage (mer) is opgenomen in afdeling 16.4 van de Omgevingswet en in hoofdstuk 11 en bijlage V bij het Omgevingsbesluit. In artikel 16.34, tweede lid van de Omgevingswet is aangegeven dat onder een plan of programma, als bedoeld in artikel 2, onder a, van de SMB-richtlijn (richtlijn 2001/42/EG (Strategische milieubeoordeling), in ieder geval wordt verstaan een omgevingsvisie, een programma, een omgevingsplan en een voorkeursbeslissing.

Er wordt onder de Omgevingswet geen onderscheid meer gemaakt tussen een formele en vormvrije mer-beoordeling op grond van aangewezen drempelwaarden. Er is dus nog maar één mer-beoordelingsprocedure.

Onderdeel van de motivering is een toets aan de regels over een milieueffectrapportage. Of een besluit over een (project-)mer-plichtig of mer-beoordelingsplichtig is, kan worden afgeleid uit bijlage V bij het Omgevingsbesluit, in samenhang met de artikelen 11.6 en 11.8 van het Omgevingsbesluit.

4.10.2 Onderzoek

Gezien de aard en omvang van het plan is het nodig een mer-beoordeling uit te voeren. Dit heeft de vorm van een zogenaamde aanmeldnotitie die in Bijlage 9 van deze ruimtelijke motivering is opgenomen. De aanmeldnotitie is vormgegeven aan de hand van relevante criteria die staan opgenomen in de Wet milieubeheer en bijlage III bij Richtlijn 2011/92/EU. Dit betekent dat gekeken is naar de kenmerken van de activiteit, de locatie van de activiteit en de gevolgen van de activiteit op het milieu. Geconcludeerd is dat het gezien de aard van het project en de zorgvuldigheid waarmee dit ingepast en gerealiseerd wordt, het uitgesloten is dat het project belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu met zich meebrengt. Er is geen aanleiding om een MER op te stellen.

4.10.3 Conclusie

Omdat er geen sprake is van relevante effecten, zijn er geen redenen gezien die het doorlopen van een mer-procedure zinvol maken. Een mer- procedure wordt niet noodzakelijk geacht.

Behoort bij het besluit van Burgemeester en Wethouders van Alkmaar
Dossiernr: 00001375578
Datum: 5-11-2026

Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid

5.1 Financieel economische uitvoerbaarheid

Het plan betreft een initiatief van de gemeente Alkmaar, die zowel initiatiefnemer als grondeigenaar is. De kosten die samenhangen met de ontwikkeling en realisatie van het dorpshuis komen volledig voor rekening van de gemeente.

Omdat het een gemeentelijk initiatief betreft, is geen sprake van kostenverhaal op derden. De financiële uitvoerbaarheid van het plan wordt geborgd via de gemeentelijke besluitvorming en bijbehorende budgettaire kaders. Daarmee is het plan financieel-economisch uitvoerbaar.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In het kader van de Omgevingswet is bij de voorbereiding van het initiatief voor het dorpshuis aan het Oosteinde 6 uitgebreid aandacht besteed aan participatie en maatschappelijke inpassing. De gemeente Alkmaar is initiatiefnemer van het plan en verantwoordelijk geweest voor de opzet, organisatie en uitvoering van het participatieproces.

Het participatietraject voor het dorpshuis Schermerhorn is meerjarig en zorgvuldig doorlopen en kende zowel een brede betrokkenheid van inwoners als een intensieve samenwerking met toekomstige gebruikers en direct omwonenden. De resultaten van dit traject zijn vastgelegd in het Participatieverslag dorpshuis Schermerhorn (versie 19 april 2026), dat als Bijlage 8 bij deze ruimtelijke motivering is gevoegd.

Het participatietraject is zorgvuldig en in meerdere fasen doorlopen in de periode 2022–2026. Daarbij zijn inwoners, direct omwonenden en toekomstige gebruikers van het dorpshuis actief betrokken via individuele gesprekken, werksessies, informatie- en inloopbijeenkomsten en terugkoppeling tijdens dorpsagenda's. De participatie heeft parallel gelopen aan de planvorming en het ontwerptraject en heeft geleid tot een Definitief Ontwerp dat op 11 december 2025 door de gemeenteraad is vastgesteld.

Tijdens het traject zijn aandachtspunten ingebracht over onder meer de bouwmassa, inpassing naast de Grote Kerk, gebruiksintensiteit, parkeren en de inrichting van de openbare ruimte. Deze punten zijn betrokken bij de verdere uitwerking van het plan, waaronder het afzien van een dakterras, een dorpse maat en schaal van het gebouw en afspraken over parkeren bij sportcomplex De Mijse.

Er bestaat breed draagvlak voor de realisatie van een centraal dorpshuis waarin bestaande maatschappelijke functies worden gebundeld.Geconcludeerd wordt dat het initiatief zorgvuldig is afgestemd met de omgeving en dat sprake is van een goede maatschappelijke inpassing. De maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan is daarmee voldoende geborgd.

Behoort bij het besluit van
Burgemeester en
Wethouders
van Alkmaar
Dossiernr: 00001375578
Datum: 5-11-2026

Behoort bij het besluit van Burgemeester en Wethouders van Alkmaar
Dossiernr: 00001375578
Datum: 5-11-2026

Hoofdstuk 6 Vergunningvoorschriften

Om te borgen dat de voorgenomen ontwikkeling op een zorgvuldige wijze wordt gerealiseerd en dat blijvend sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, worden aan de omgevingsvergunning de volgende voorschriften verbonden.

Bodem

Het dorpshuis mag uitsluitend in gebruik worden genomen nadat de benodigde sanerende of andere beschermende maatregelen vanwege de aangetroffen bodemverontreiniging met koper en lood zijn getroffen.

De sanerende of andere beschermende maatregelen dienen te worden uitgevoerd overeenkomstig de geldende bodemregelgeving.

Archeologie

Indien bodemverstorende werkzaamheden plaatsvinden, dienen deze conform het advies van ADC ArcheoProjecten archeologisch te worden begeleid. De archeologische begeleiding dient plaats te vinden overeenkomstig een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen.

Water

Voorafgaand aan de uitvoering van de werkzaamheden dient, voor zover vereist op grond van de Waterschapsverordening van het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier, een omgevingsvergunning voor een wateractiviteit te zijn verkregen.

Bij de aanvraag dient inzichtelijk te worden gemaakt dat de voorgenomen werkzaamheden geen onevenredige gevolgen hebben voor de waterkering en de waterveiligheid.

Behoort bij het besluit van
Burgemeester en
Wethouders
van Alkmaar

Dossiernr: 00001375578
Datum: 5-11-2026

Behoort bij het besluit van Burgemeester en Wethouders van Alkmaar
Dossiernr: 0003137557
Datum: 5-11-2026

Hoofdstuk 7 Evenwichtige toedeling van functies aan locaties

Op grond van artikel 5.1 van de Omgevingswet moet bij een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit worden beoordeeld of sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Daarbij moeten alle relevante belangen die spelen in de fysieke leefomgeving zorgvuldig worden afgewogen.

Uit de voorgaande hoofdstukken blijkt dat de voorgenomen ontwikkeling past binnen het rijks-, provinciale en gemeentelijke beleid. Daarnaast is aangetoond dat geen sprake is van onaanvaardbare gevolgen voor de fysieke leefomgeving. De ontwikkeling is uitvoerbaar vanuit het oogpunt van onder meer veiligheid, water, milieu, verkeer, parkeren, ecologie, cultuurhistorie en archeologie.

Het initiatief voorziet in de bundeling van bestaande maatschappelijke voorzieningen op een centrale locatie binnen de kern Schermerhorn. Hiermee wordt invulling gegeven aan een aantoonbare lokale behoefte en wordt de leefbaarheid, sociale cohesie en voorzieningenstructuur van het dorp versterkt. Tegelijkertijd wordt de ontwikkeling zorgvuldig ingepast in de bestaande omgeving en wordt rekening gehouden met de aanwezige ruimtelijke, landschappelijke en ecologische waarden.

Geconcludeerd wordt dat sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. De voorgenomen ontwikkeling is ruimtelijk aanvaardbaar en de gevraagde omgevingsvergunning kan vanuit het oogpunt van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties worden verleend.

Behoort bij het besluit van
Burgemeester en
Wethouders
van Alkmaar

Dossiernr: 00001375578

Datum: 5-11-2026