

Dorpsstraat 39 Oterleek

Bestemmingsplan

gemeente	Alkmaar
opdrachtgever	Mevr. Th. Stekelbos
IMRO-code	NL.IMRO.0361.BP00185-0305
versie	Vastgesteld
datum	2 januari 2023

Inhoudsopgave

1	Inleiding.....	4
1.1	Aanleiding en doel	4
1.2	Ligging plangebied.....	4
1.3	Geldend bestemmingsplan	5
1.4	Leeswijzer	5
2	Het project.....	6
2.1	Bestaande situatie	6
2.1.1	Profiel	6
2.1.2	Ruimtelijke en functionele structuur	6
2.2	Toekomstige situatie	7
3	Beleid	9
3.1	Inleiding.....	9
3.2	Rijksbeleid.....	9
3.2.1	Nationale Omgevingsvisie (NOVI)	9
3.2.2	Ladder voor duurzame verstedelijking	9
3.3	Provinciaal beleid	10
3.3.1	Omgevingsvisie Noord-Holland 2050 en Provinciale ruimtelijke verordening	10
3.3.2	Provinciale woonvisie 2010-2020	11
3.4	Regionaal en gemeentelijk beleid	11
3.4.1	Omgevingsvisie Alkmaar 2040	11
3.4.2	Woonvisie regio Alkmaar 2013-2020	12
3.4.3	Regionaal Actie Programma regio Alkmaar.....	12
3.4.4	Beeldkwaliteitsplan Schermer 2005.....	13
3.4.5	Welstandsnota Alkmaar 2016	13
3.4.6	Parkeernormennota 2020 – 2027	13
3.5	Conclusie beleidskader	13
4	Milieu- en omgevingsaspecten	14
4.1	Algemeen	14
4.2	Water.....	14
4.3	Bodem	15
4.4	Archeologie	15
4.5	Natuur	15
4.6	Verkeer en parkeren	16
4.7	Geluid wegverkeer	17
4.8	Luchtkwaliteit.....	18
4.9	Externe veiligheid.....	18
4.10	Bedrijven en milieuzonering.....	19
4.11	Molenbiotoop.....	19
4.12	Vormvrije m.e.r.-beoordeling.....	20
4.13	Conclusie milieu- en omgevingsfactoren	20
5	Juridische planbeschrijving	21
5.1	Algemeen	21
5.2	Planregels	21
5.3	Handhaafbaarheid	23

6	Financiële uitvoerbaarheid.....	24
7	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	25
7.1	Participatie en wettelijk vooroverleg	25
7.2	Procedure.....	25

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

De aanleiding voor het opstellen van voorliggend bestemmingsplan is het voornemen om op de locatie Dorpsstraat 39 het gebruik van de voormalige agrarische schuur te wijzigen en een tweede woning te realiseren. Momenteel is op het perceel een verouderde woning met garage en kleine kas aanwezig en op het achtererf een grote schuur.

Het voornemen is om een deel van de schuur te gebruiken als praktijkruimte met een bijbehorende kleinschalige verblijfsaccommodatie. Daarnaast is het voornemen om de bestaande woning te slopen en een dubbele stolpwooning te realiseren. Als compensatie voor het toevoegen van bebouwing op het perceel, zal op dat moment de helft van de grote schuur worden gesloopt.

De voorgenomen ontwikkelingen zijn in strijd met het ter plaatse geldende bestemmingsplan. Met voorliggend bestemmingsplan wordt een nieuw ruimtelijk regime van kracht, waarmee het nieuwe gebruik alsmede het bouwen planologisch mogelijk wordt gemaakt.

1.2 Ligging plangebied

De locatie Dorpsstraat 39 bestaat uit twee kadastrale percelen. Het kadastraal perceel Schermer F31 is 2.210 m² groot. Het daarachter gelegen perceel is ook in eigendom bij de eigenaar van Dorpsstraat 39. Dit perceel (Schermer F 196) is 1.085 m² groot. In totaal bedraagt het oppervlak van de locatie aldus 3.295 m².



Figuur 1.1: Ligging locatie (Google Maps)

1.3 Geldend bestemmingsplan

Het plangebied aan de Dorpsstraat 39 is gelegen in het bestemmingsplan Dorpskernen 2011. Dit bestemmingsplan is op 17 juli 2012 vastgesteld door de gemeenteraad van de voormalige gemeente Schermer. De gronden kennen in het geldende bestemmingsplan 'Dorpskernen 2011' aan de westzijde de bestemming Wonen en Tuin en aan de oostzijde een agrarische bestemming.



Afbeelding 1.1: uitsnede bestemmingsplan 'Dorpskernen 2011' (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

1.4 Leeswijzer

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

2 Het project

2.1 Bestaande situatie

2.1.1 Profiel

Oterleek is ontstaan op een klein eilandje dat omstreeks 1300 geïsoleerd lag tussen de grote wateren van de Schermer en De Waerdt. Sinds de droogmaking van de Schermer en de Heerhugowaard is het eiland geen eiland meer. Toch is het nog steeds beleefbaar als bijzonder en afwijkend landschap in de omgeving van rechte lijnige droogmakerijen. Het kavelpatroon is kleinschalig en grillig, afgesloten met een scherpe dijk. Aan die dijk is in de zuidwesthoek van het eiland het oude dorp gegroeid. Oterleek is een compact dorp waar een mengsel van burgerhuizen en boerenstolpen schouder aan schouder dicht op de dijkweg staan, met af en toe een doorkijkje naar achter. Het dorp is eeuwenlang in traag tempo langs de dijk noordwaarts gegroeid. In de afgelopen decennia is achter het oorspronkelijk lint in generieke woonwijken gebouwd. Deze zijn elk typerend voor een bepaalde periode in de stedenbouw, maar niet voor de regio in het algemeen of Oterleek in het bijzonder.

2.1.2 Ruimtelijke en functionele structuur

Het plangebied ligt aan het lint van de dorpskern van Oterleek. In de uiterste noordwesthoek van het perceel is de woning gesitueerd. De schuur is schuin achter de woning aanwezig en is circa 350 m² groot. Ten zuiden van de schuur is nog een garage van ca. 24 m² en een kas van ca. 25 m² aanwezig. Achter de schuur ligt een groot gazon dat omgeven is met een boomsingel. Uit het gemeentearchief blijkt dat ten zuiden van de bestaande woning, ter plaatse van de inrit, in het verleden een tweede woning heeft gestaan.



Figuur 2.1: Foto bestaande situatie

De grote schuur op het perceel heeft geen functie meer. Ook de aanwezige garage en kas zijn niet in gebruik. Gebruik van de schuur conform de huidige agrarische bestemming ligt gelet op de ligging, niet voor de hand en is ook niet wenselijk in verband met de omliggende woningen. Door middel van een nieuwe functie kan verrommeling en het in verval raken van de bebouwing worden tegengegaan en een op termijn storende situatie worden voorkomen.

2.2 Toekomstige situatie

Het is evident dat ruimtelijke ontwikkelingen in het bestaande lint vragen om een zorgvuldige inpassing en behoud van het karakter van het lint. Door Sander Douma Architecten is een verkavelingsstudie uitgevoerd waarbij verschillende scenario's voor herontwikkeling zijn beschouwd.

De bestaande woning zal worden gesloopt. Omdat de bestaande woning een verouderde woning betreft is gekozen voor sloop-nieuwbouw waarbij de nieuwbouw bestaat uit een dubbele stolp. Naast de bestaande woning heeft voorheen een vrijstaande woning gestaan. Een twee-onder-één-kap heeft echter de voorkeur, omdat zo meer ruimte tot de naastgelegen woning en meer parkeerruimte ontstaat. Er wordt bewust gekozen voor een stolpboerderij vanwege het dorpse en landelijk karakter, passend bij de identiteit en het oorspronkelijke karakter van Oterleek. De schuur zal voor de helft worden gesloopt en aan de buitenkant worden verfraaid met potdekselplanken. Tevens wordt de garage en kas gesloopt waardoor in totaal een flinke afname in bebouwd oppervlak ontstaat.

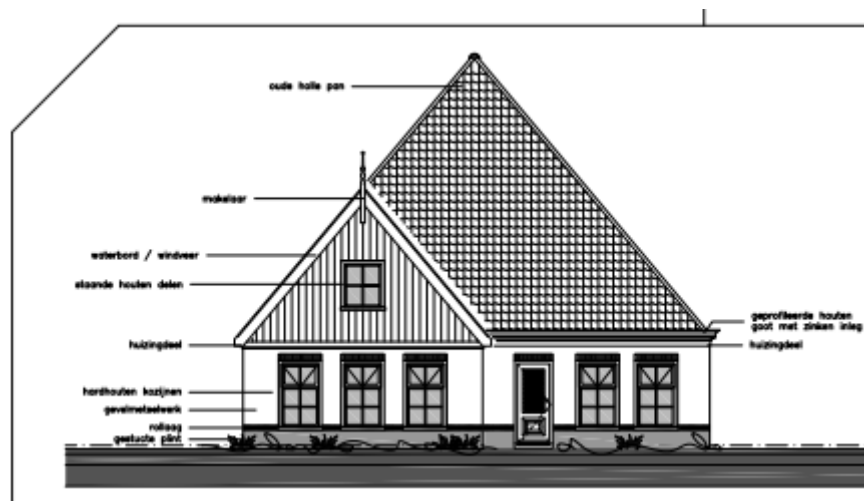
Zoals hiervoor aangegeven heeft de huidige schuur grotendeels geen functie. Het voornemen is om het te handhaven deel van de schuur te transformeren tot een kleinschalige verblijfsaccommodatie (8 slaapplaatsen) en deels tot een praktijkruimte bij de woning. De verblijfsaccommodatie zal gericht zijn op hulpbehoevende families met de nadruk op families met een kind met een psychische of lichamelijke beperking. De eigenaar/initiatiefnemer is kinderpsychotherapeut en heeft ervaring met deze combinatie van activiteiten op een andere locatie. Met het plan wordt invulling gegeven aan een groeiende behoefte, waarbij de aanwezigheid van een kinderpsychotherapeut op de locatie voor de bezoekers van grote meerwaarde is. Ook de ruimte in en om de accommodatie is iets waar veel behoefte aan bestaat binnen deze doelgroep.

In figuur 2.2 is toekomstige situatie op kaart weergegeven en in figuur 2.3 is het aanzicht van de voorgevel van de stolp weergegeven. Er wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein.

Voor de toekomstige situatie is een erfinrichtingsplan opgesteld waarbij het ervenhandboek 'Boerenerven in West-Friesland' als inspiratie is gebruikt. van de provincie Noord-Holland. Het erfinrichtingsplan is als bijlage bij het bestemmingsplan opgenomen.



Figuur 2.2: Toekomstige situatie



Figuur 2.3: Aanzicht voorgevel stolp

3 Beleid

3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt getoetst in hoeverre de voorgenomen ontwikkeling past binnen het door de overheid vastgestelde beleid. Achtereenvolgens wordt ingegaan op het Rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid.

3.2 Rijksbeleid

3.2.1 *Nationale Omgevingsvisie (NOVI)*

Vanaf 2022 treedt de nieuwe Omgevingswet in werking. De Omgevingswet bundelt alle huidige wetten over de leefomgeving. Daarbij hoort ook één rijksvisie op de leefomgeving: de Nationale Omgevingsvisie (NOVI). In de NOVI zijn de maatschappelijke opgaven samengevat in 4 prioriteiten:

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

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

Betekenis voor het project

Voorliggend bestemmingsplan sluit aan op het thema 'sterke en gezonde steden en regio's' uit de NOVI. Met het plan wordt invulling gegeven aan de aanwezige woningbehoefte binnen bestaand stedelijk gebied. De woningen zullen voldoen aan de huidige duurzaamheids-eisen.

3.2.2 *Ladder voor duurzame verstedelijking*

In artikel 3.1.6, lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is voorgeschreven dat indien bij een bestemmingsplan 'een nieuwe stedelijke ontwikkeling' mogelijk wordt gemaakt, in de toelichting van het bestemmingsplan een verantwoording daarvan moet plaatsvinden. Per 1 juli 2017 is het Bro op enkele onderdelen gewijzigd.

Artikel 3.1.6, lid 2 Bro luidt:

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

Betekenis voor het project

Met onderhavig bestemmingsplan wordt één extra woning op de locatie mogelijk gemaakt. Uit jurisprudentie volgt dat bij woningbouw pas sprake is van een stedelijke ontwikkeling bij de bouw van meer dan 11 woningen¹.

De in het plan voorziene ontwikkeling wordt niet aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, van het Bro. Artikel 3.1.6, lid 2 Bro is daarom niet van toepassing. Het plan maakt één extra woning mogelijk. De kleinschalige verblijfsaccommodatie wordt gerealiseerd in een deel van een bestaand gebouw. Er is geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. De Ladder voor duurzame verstedelijking hoeft niet te worden doorlopen.

Het bouwplan vindt plaats binnen bestaand stedelijk gebied, De ontwikkeling is dan ook in lijn met het doel van de ladder voor duurzame verstedelijking, namelijk een zorgvuldig ruimtegebruik.

3.3 Provinciaal beleid

3.3.1 Omgevingsvisie Noord-Holland 2050 en Provinciale ruimtelijke verordening

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

Het beleid van de voormalige Structuurvisie Noord-Holland 2040 is, voor zover het een bindende werking moet hebben, neergelegd in de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV). Op 22 oktober 2020 is de Omgevingsverordening NH2020 vastgesteld door Provinciale Staten. Omdat het ontwerpbestemmingsplan nog voorafgaand aan de inwerkingtreding van de Omgevingsverordening ter inzage is gelegd, gelden voor dit plan de regels uit de PRV. Het bestemmingsplan is overigens niet in strijd met de regels van de Omgevingsverordening NH2020.

Betekenis voor het project

Artikel 5c Kleinschalige ontwikkeling

Zoals in paragraaf 3.2.2 is aangegeven is met het onderhavige plan geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. In artikel 5c van de PRV is bepaald dat een bestemmingsplan een kleinschalige ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied uitsluitend mogelijk maakt binnen een bestaand bouwblok dat al voorziet in een stedelijke functie. Als bestaand stedelijk gebied wordt aangemerkt: 'bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'.

Uit de definitie volgt dat er sprake moet zijn van een stedenbouwkundig samenstel van bebouwing. In de Nota van Toelichting wordt opgemerkt dat de kwalificatie bestaand stedelijk gebied afhangt van de omstandigheden van het geval, de specifieke ligging, de feitelijke situatie, het bestemmingsplan en de aard van de omgeving.

In de jurisprudentie is het begrip nader ingevuld. Rust op gronden een niet-agrarische bestemming dan is er sprake van bestaand stedelijk gebied ook al is de locatie nog onbebouwd, mits

¹ Uitspraak van de ABRS d.d. 18-12-2013 met kenmerk ECLI:NL:RVS:2015:2921

de locatie onderdeel is van het bestaand stedelijk samenstel van bebouwing. De gronden waar de nieuwe woning wordt gerealiseerd, zijn reeds bestemd voor wonen en vormen door de ligging en omliggende bebouwing onderdeel van het bestaand stedelijk samenstel van bebouwing. Omdat het bebouwingsoppervlak als gevolg van de gedeeltelijke sloop hier afneemt, is er geen strijd met de PRV.

Artikel 33 Energie en duurzaam bouwen

In artikel 33 is aangegeven dat bestemmingsplannen voor woningbouw, renovatie, (herstructureren) bedrijventerreinen, kantoorlocaties en glastuinbouw dienen te beschrijven op welke wijze invulling wordt gegeven aan energiebesparing en inzet van duurzame energiebesparing en inzet van duurzame energie, waaronder mede wordt verstaan het gebruik van restwarmte, Warmte Koude Opslag en aardwarmte, zonne-energie, biomassa. Tevens dient een nieuwe stedelijke ontwikkeling te voldoen aan eisen van duurzaam bouwen.

De op te richten woning zal worden voorzien van een warmtepomp en afhankelijk van de EPC-berekening tevens van zonnepanelen.

Er zijn verder geen regels in de PRV opgenomen die voor het plangebied van toepassing zijn. Het voornemen is passend binnen de regels van de PRV.

3.3.2 *Provinciale woonvisie 2010-2020*

Het provinciale beleid inzake woningbouw is vastgelegd in de Provinciale Woonvisie 2010-2020. Deze woonvisie sluit aan op de structuurvisie en schetst de kaders voor regionaal woonbeleid. Vooral het kwalitatieve aspect van wonen komt in deze visie aan de orde.

De speerpunten van dit beleid zijn:

- verbeteren van de afstemming tussen vraag en aanbod voor alle consumenten, en specifiek voor doelgroepen die minder kansen hebben op het vinden van een geschikte woning;
- verbeteren van de mate waarin voorzieningen in de woonomgeving aansluiten bij de vraag van bewoners;
- verbeteren van de duurzaamheid van het woningaanbod en de woonomgeving.

Betekenis voor het project

De ontwikkeling, waarbij kleinschalige woningbouw via particulier opdrachtgeverschap plaatsvindt binnen het bestaand stedelijk gebied, is passend binnen de doelstellingen van het provinciaal woonbeleid.

3.4 **Regionaal en gemeentelijk beleid**

3.4.1 *Omgevingsvisie Alkmaar 2040*

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

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

menselijke aspect van elkaar ontmoeten moet daar niet onder leiden en blijft centraal staan in de dorpen.

Betekenis voor het project

De voorgenomen ontwikkeling in het lint van Oterleek betreft een kleinschalige ontwikkeling dat zicht voegt binnen de bestaande dorpsstructuur. Het plan is passend binnen de gemeentelijke Ontwikkelingsvisie.

3.4.2 Woonvisie regio Alkmaar 2013-2020

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

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

In de regionale woonvisie is geconstateerd dat er meer woningen gepland zijn dan nodig om te voorzien in de behoefte. Tegelijkertijd blijken er minder woningen gebouwd te worden dan waar behoefte aan is. In de woonvisie is dan ook afgesproken om dit te monitoren. De Regionale Woonvisie sluit aan op het provinciale- en rijksbeleid.

Betekenis voor het project

De bouw van een tweede woning met verblijfsaccommodatie op het perceel Dorpsstraat 39 te Oterleek betreft een kleinschalige binnenstedelijke woningbouwontwikkeling dat passend is binnen het regionaal woonbeleid.

3.4.3 Regionaal Actie Programma regio Alkmaar

De provincie Noord-Holland wil eraan bijdragen dat de inwoners van Noord-Holland in 2020 beschikken over voldoende woningen met een passende kwaliteit en in een aantrekkelijk woonmilieu. Daartoe heeft zij het instrument Regionale Actieprogramma's Wonen (RAP) ontwikkeld. Hierin maken regio's en provincie afspraken over de gewenste woningbouwproductie, passend bij de vraag in kwantitatieve en kwalitatieve zin.

Het Regionaal Actie Programma² is tot stand gekomen met de betrokkenheid van de provincie Noord-Holland en de regio Alkmaar (in casu de gemeenten Alkmaar, Bergen, Castricum, Heerhugowaard, Heiloo, Langedijk en de voormalige gemeenten Graft-De Rijk en Schermer). In het RAP is aangegeven dat voor de nieuwbouwprogrammering de actuele provinciale prognose voor demografie en woningbouw en andere recente prognoses worden gehanteerd. Uitgangspunt is daarbij dat iedere gemeente in de regio Alkmaar de lokale uitbreidingsbehoefte kan faciliteren. Bij de prognose wordt een bandbreedte gehanteerd waarbij afwijkingen zowel aan de bovenkant als de onderkant mogelijk zijn. Met de harde plancapaciteit wordt de actuele uitbreidingsbehoefte niet geheel ingevuld.

In 2019 is een uitwerking opgesteld van de ambities en opgaven, programmering en woningbouwafspraken met de titel 'Woningbouwafspraken en programmering regio Alkmaar'. Het doel van deze uitwerking is om de afspraken (inhoud en proces) voor de komende jaren in de regio Alkmaar verder te concretiseren. Belangrijke onderbouwing voor de afspraken zijn de uitkomsten van het uitgevoerde woningmarktonderzoek. In de uitwerking is de beschikbare plancapaciteit in beeld gebracht. Hieruit volgt dat op grond van de aanwezige harde plancapaciteit en de

² Regionaal Actie Programma Regio Alkmaar 2016-2020, 6 juni 2017

concrete zachte plancapaciteit (nog geen onherroepelijk bestemmingsplan maar wel een overeenkomst met de ontwikkelaar/investeerder) in de regio Alkmaar nog ruimte is voor het vaststellen van nieuwe plannen.

Betekenis voor het project

De extra woning die met dit bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt is passend binnen het kader van het RAP.

3.4.4 Beeldkwaliteitsplan Schermer 2005

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

Betekenis voor het project

In het beeldkwaliteitsplan is aangegeven dat achter het lint ruimte is voor groei in de vorm van verzamelerven. Op deze wijze zouden een aantal rommelige of lege landjes (zoals aanwezig in het onderhavige plangebied) zorgvuldig bebouwd kunnen worden zonder dat het dorpsbeeld aan het lint wijzigt. Het huidige beleid van de gemeente Alkmaar is echter om geen woningen in de tweede lijn toe te staan. Om die reden is gekozen voor herontwikkeling aan het lint en sloop van een deel van de bestaande schuur.

3.4.5 Welstandsnota Alkmaar 2016

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

Betekenis voor het project

Voor de onderhavige locatie zijn de welstandscriteria voor 'Linten stedelijk gebied' van toepassing. Het bouwplan zal in het kader van de aanvraag om omgevingsvergunning voor bouwen worden getoetst aan deze criteria.

3.4.6 Parkeernormennota 2020 – 2027

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

Betekenis voor het project

In de regels van dit bestemmingsplan is geborgd dat er conform de parkeernota voldoende parkeerplaatsen worden gerealiseerd.

3.5 Conclusie beleidskader

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

4 Milieu- en omgevingsaspecten

4.1 Algemeen

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

4.2 Water

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

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

Betekenis voor het project

Voor het plan is advies aangevraagd bij het HHNK in het kader van de watertoets via www.de-watertoets.nl³. Hierbij is door HHNK aangegeven dat het plan een beperkte invloed heeft op de waterhuishouding. Hierdoor kan de korte procedure worden gevolgd voor de watertoets. Dit betekent dat de beperkte invloed van het plan op de waterhuishouding kan worden ondervangen met standaard maatregelen. Op 24 juli 2020 heeft HHNK ook naar de gemeente bevestigd dat er geen opmerkingen zijn op de inhoud van het onderhavige bestemmingsplan.

Waterkwantiteit

Als gevolg van het bouwplan vindt een afname aan bebouwd en verhard oppervlak plaats. Compenserende maatregelen zijn niet aan de orde.

Waterkwaliteit en riolering

Het afvalwater wordt aangesloten op het aanwezige rioolstelsel. Hemelwater wordt afgekoppeld van het riool en wordt afgevoerd naar het oppervlaktewater of zal worden geïnfiltreerd. Dit komt overeen met de basisdoelstelling van het hoogheemraadschap om het hemelwater van nieuwe oppervlakken zoveel mogelijk te scheiden van het afvalwater. Voorwaarde is wel dat het hemelwater als schoon kan worden beschouwd. Dit is hier het geval.

Ruimtelijke adaptatie

HHNK adviseert om in het ontwerp van het plan het principe van ruimtelijke adaptatie op te nemen. Het plan biedt mogelijk kansen hiertoe. Zo zou kunnen worden gedacht aan het aanbrengen van 'groene daken' op nieuwe gebouwen, eventueel met meervoudig ruimtegebruik en waterberging capaciteit. Ook kan bij bijvoorbeeld de aanleg van nieuwe parkeerplaatsen / parkeerkoffers gebruik worden gemaakt van waterdoorlatende verharding met bijbehorende afvoer verdragende onderlaag of waterberging op straat en in verlaagde groenstroken.

³ Advies Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier, 11 februari 2019

Vergunningen en ontheffingen

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

4.3 Bodem

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

Betekenis voor het project

Het Bodemloket geeft inzicht in maatregelen die de afgelopen jaren getroffen zijn om de bodemkwaliteit in kaart te brengen (bodemonderzoek) of te herstellen (bodemsanering). Tevens wordt weergegeven waar vroeger (verdachte) activiteiten hebben plaatsgevonden die mogelijk bodemverontreiniging hebben veroorzaakt en waar mogelijk bodemonderzoek moet worden uitgevoerd. De informatie van het Bodemloket geeft voor de locatie geen aandachtspunten aan. De activiteiten die in het verleden op het perceel plaatsvonden geven geen aanleiding om bodemverontreiniging te verwachten.

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

4.4 Archeologie

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

Betekenis voor het project

Op basis van de archeologische verwachtingskaart van de gemeente, hebben de gronden die direct aan het lint liggen een onderzoekseis indien de bodemverstoring groter is dan 50 m² en de bodemingreep dieper gaat dan 35 cm. Omdat met het plan de verstoringsnorm wordt overschreden, zal archeologisch onderzoek moeten worden uitgevoerd. Het uitvoeren van dit onderzoek is geborgd in dit bestemmingsplan door middel van een archeologische dubbelbestemming. Voorafgaand aan bodemingrepen zal archeologisch bureauonderzoek worden uitgevoerd waarbij de archeologische verwachtingswaarde nader in beeld wordt gebracht. Op basis van het onderzoek wordt geadviseerd of het gebied archeologisch kan worden vrijgegeven dan wel nader onderzoek nodig is. Het onderzoek dient te worden uitgevoerd door een archeologisch gecertificeerd bureau. De uitvoering van dit onderzoek is geborgd in de regels van dit bestemmingsplan.

4.5 Natuur

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

*Betekenis voor het project*Gebiedsbescherming

Het plangebied ligt op ruim 4,5 kilometer afstand van het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied, de Eilandspolder. Gelet op deze afstand en de beperkte schaal van het project worden op voorhand geen directe negatieve gevolgen verwacht van de plannen zoals licht, geluid of optische verstoring. Er hoeft hiernaar geen nadere toetsing uitgevoerd te worden. In verband met de stikstofemissie door de bouw van de woningen en toename van verkeer zijn berekeningen met het programma Aeries uitgevoerd⁴. De maximale projectbijdrage in de gebruiksfase en in de aanlegfase is 0,00 mol/ha/jaar op de meest dichtstbijzijnde stikstofgevoelige habitattypen. De stikstofdepositie die uitvoering van de plannen zal veroorzaken vormt een zodanig gering percentage van de kritische depositiewaarde van de ter plaatse voorkomende stikstofgevoelige habitattypen, dat er ecologisch gezien geen zichtbare of meetbare effecten zullen optreden en er zeker geen sprake is van significante gevolgen waardoor de instandhoudingsdoelstellingen van de betrokken Natura 2000-gebieden in gevaar zouden kunnen komen.

Het plangebied bevindt zich niet binnen de begrenzing van het Natuurnetwerk Nederland (NNN), weidevogelleefgebied of een bufferzone. Externe werking is niet aan de orde. Deze gebieden liggen op ruime afstand van het plangebied. De bepalingen van de Provinciale Ruimtelijke Verordening worden niet overtreden en derhalve is geen vervolgpprocedure noodzakelijk.

Soortenbescherming

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling is quickscan beschermde planten- en diersoorten⁵ uitgevoerd. Uit de quickscan volgt dat in verband met de mogelijke aanwezigheid van algemene broedvogels in het plangebied, het noodzakelijk is om de werkzaamheden te starten buiten het broedseizoen of op een manier te werken dat de vogels niet tot broeden komen (vogelverschrikkers gebruiken). Het voorkomen van verblijfplaatsen van vleermuizen en broedvogels met vaste rust- en verblijfplaatsen wordt uitgesloten. Mogelijk vliegen en foerageren er vleermuizen. Gedurende en na realisatie van de plannen kunnen deze soorten er blijven vliegen en foerageren. Er zijn daarnaast mogelijk algemene nationaal beschermde zoogdieren aanwezig. Voor deze algemene soorten bestaat een algemene vrijstelling in de Provincie Noord-Holland. Het voorkomen van overige beschermde soorten wordt uitgesloten.

Geconcludeerd wordt dat negatieve effecten op beschermde planten- en diersoorten worden uitgesloten. Er is geen sprake van overtredingen van verbodsbepalingen uit de Wet natuurbescherming.

De zorgplicht blijft onverkort van kracht. Deze zorgplicht houdt in dat iedereen voldoende zorg in acht moet nemen voor alle in het wild levende dieren, inclusief hun leefomgeving en voor alle planten en hun groeiplaats. Dit artikel is derhalve ook gericht op het voorkomen van doden en verwonden van algemene soorten. Voor- en gedurende de uitvoering dient hierbij rekening gehouden te worden.

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

4.6 Verkeer en parkeren

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

⁴ Stikstofberekening Dorpsstraat 39 Oterleek, DNS Planvorming BV, 25 oktober 2020

⁵ Quickscan beschermde planten- en diersoorten Dorpsstraat 39 Oterleek, Adviesbureau Mertens B.V., januari 2021

Betekenis voor het project

Parkeren vindt volledig plaats op eigen terrein. In de Parkeernormennota 2020 – 2027 zijn de parkeernormen gerelateerd aan de locatie en de grootte van de woning. Het plangebied valt in de categorie 'Overstad en Overig'.

In de Parkeernormennota Alkmaar 2020-2027 is de parkeernorm voor deze woningen 1,7. Voor een consultatiebureau voor ouderen is de norm per behandelkamer 1,8. Voor een verblijfsaccommodatie zijn geen parkeernormen in de nota opgenomen. Voor dit plan is als uitgangspunt een parkeernorm van 0,3 parkeerplaatsen per bed opgenomen. Dat is vergelijkbaar met de Alkmaarse norm voor een kleine woning en de CROW-norm voor een bungalowpark (2,2).

Uitgaande van de deze normen komt de parkeerbehoefte op 3,4 voor de woningen en 1,8 plus 2,4 voor de praktijk met verblijfsaccommodatie in totaal op 7,6. Deze berekening is 'worst-case' omdat de verblijfsaccommodatie qua gebruik gekoppeld is aan de praktijk.

In het plan is ruimte gereserveerd om 8 auto's te parkeren waarmee aan de Parkeernormennota wordt voldaan. Op onderstaande afbeelding is dit weergegeven. Er worden 2 parkeerplaatsen bij de noordelijke woning gerealiseerd. Achter de zuidelijke woning is voldoende ruimte voor het parkeren van 6 auto's.



Figuur 4.1: Parkeren

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

4.7 Geluid wegverkeer

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

Betekenis voor het plan

De locatie ligt niet binnen de wettelijke onderzoekzone van wegen. Op grond van de Wet geluidhinder is een akoestisch onderzoek niet noodzakelijk. Aangezien sprake is van een relatief lage verkeersintensiteit op de nabijgelegen wegen, is ook in het kader van een goede ruimtelijke ordening geen noodzaak om akoestisch onderzoek uit te voeren.

4.8 Luchtkwaliteit

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

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

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

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

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

De ontwikkeling van het plangebied bevat de realisatie van minder dan 1.500 woningen. Op basis van deze gegevens kan worden geconcludeerd dat onderzoek naar luchtkwaliteit voor de ontwikkeling die met het voorliggende bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt niet nodig is en dat de ontwikkeling niet bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

4.9 Externe veiligheid

Binnen het beleidskader externe veiligheid staan twee kernbegrippen centraal: het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Hoewel beide begrippen onderlinge samenhang vertonen zijn er belangrijke verschillen. Het plaatsgebonden risico vormt een wettelijke norm voor bestaande en nieuwe situaties. Dit is met een risicocontour ruimtelijk weer te geven. Het groepsrisico is niet in ruimtelijke contouren te vertalen, maar wordt weergegeven in een grafiek. Hierin is weergegeven hoe groot de kans is dat een groep, met een bepaalde grootte, het slachtoffer kan worden van een ongeval met gevaarlijke stoffen.

Betekenis voor het project

Het plangebied is getoetst op het aspect externe veiligheid. Hierbij is gebruik gemaakt van de gegevens in de risicokaart van Noord-Holland. Over de N508 vindt transport van gevaarlijke stoffen plaats. In het bestemmingsplan Landelijk Gebied 2014 is aangegeven dat voor deze weg een PR 10-6 contour van 0 meter geldt. Gelet op de ligging van het plangebied op meer dan 250 meter van de N508 zal geen sprake zijn van een toename van het groepsrisico. Hoge druk aardgas buisleidingen liggen op ongeveer 1,2 kilometer afstand van het plangebied. Het plangebied ligt buiten het invloedsgebied van deze leidingen.

De ontwikkelingen in het plangebied worden niet belemmerd door het aspect externe veiligheid.

4.10 Bedrijven en milieuzonering

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering. Onder milieuzonering verstaan we het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen anderzijds.

De doelen van milieuzonering zijn:

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

Betekenis voor het project

De VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' geeft indicatieve afstanden tussen woningen en bedrijven met betrekking tot de aanvaardbaarheid van een plan vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening. Deze afstanden gelden in eerste instantie voor woningen in een rustig woongebied. Binnen een gemengd gebied kunnen de afstanden met één stap worden verlaagd. In een gemengd gebied komen naast wonen ook andere functies voor, zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. De lintbebouwing van Oterleek wordt als gemengd gebied aangemerkt waarin deze functies zich onderling goed tot elkaar verhouden. Kenmerkend voor dit omgevingstype is een zekere mate van verstoring en dus van relevant andere omgevingskwaliteit dan in een rustig woongebied.

Het plangebied wordt omgeven door bestaande woonpercelen. Er zijn geen bedrijfsfuncties aanwezig die hinder zouden kunnen veroorzaken binnen het plangebied.

Omdat de VNG-brochure geen richtafstanden geeft voor een verblijfsaccommodatie, is aansluiting gezocht bij de richtafstanden die worden aanbevolen bij activiteiten die daarmee een raakvlak hebben. Een hotel of pension kent in de VNG-brochure een richtafstand van 10 meter tot woningen in een rustig woongebied op basis van het aspect geluid. Omdat sprake is van gemengd gebied is geen richtafstand van toepassing voor de verblijfsaccommodatie.

Er is sprake van een relatief kleinschalige verblijfsaccommodatie. Het gebouw van de verblijfsaccommodatie is op meer dan 10 meter van nabijgelegen woningen gesitueerd. Er worden geen buitenactiviteiten aangeboden. De bedrijfsmatige activiteiten mogen slechts worden uitgeoefend door de bewoners van het perceel en er is slechts ruimte voor één cliënt tegelijk. Er worden 80 á 100 cliënten per jaar verwacht. Bij uitzondering komen er familieleden van de cliënt mee en blijft het gezelschap slapen.

Geconcludeerd wordt dat sprake blijft van een goed woon- en leefklimaat in het plangebied en de omgeving van het plangebied.

4.11 Molenbiotoop

Molens zijn monumenten die de identiteit van menig Nederlands landschap bepalen. Daarom verdienen ze het om hun cultuurhistorische plek daarin te behouden. Molens zijn bovendien levende monumenten. Het zijn werktuigen. Voor hun werking stellen ze specifieke eisen aan hun omgeving. Wordt niet aan die eisen voldaan, dan is de molen gedoemd tot stilstaan en verval. De bescherming van de windvang en cultuurhistorische waarde van een molen vindt plaats door middel van de molenbiotoop.

Betekenis voor het project

Voor korenmolen De Otter, ten zuiden van Oterleek, is in het bestemmingsplan Dorpskernen 2011 een molenbiotoop vastgelegd. Op grond van deze molenbiotoop zou de maximaal bouwhoogte ter plaatse circa 7 meter bedragen. Echter, tussen het plangebied en de molen geldt op vrijwel alle bouwpercelen een maximale bouwhoogte van 9 meter. Daarnaast staan er binnen

het bebouwingslint veel bomen die hoger zijn. De onderhavige ontwikkeling heeft geen nadelig effect op de windvang en het zicht op de molen.

4.12 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

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

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

Betekenis voor het project

In het Besluit milieueffectrapportage zijn m.e.r.-(beoordelings)plichtige activiteiten en indicatieve drempelwaarden opgenomen. Op de D-lijst onder categorie D 11.2 geldt voor het onderdeel 'aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen' een drempelwaarde van 100 hectare en van 2.000 woningen.

Gelet op de kleinschaligheid van het plan, de locatie en functie van de bebouwing is uitgesloten dat belangrijke negatieve milieugevolgen zullen optreden. Er hoeft derhalve geen m.e.r. beoordelingsprocedure te worden gevolgd. Terzijde wordt opgemerkt dat uit de voorgaande beoordeling van de verschillende milieuaspecten, zoals hiervoor beschreven, de conclusie volgt dat geen belangrijke negatieve milieugevolgen zullen optreden, wordt bevestigd.

4.13 Conclusie milieu- en omgevingsfactoren

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

5 Juridische planbeschrijving

5.1 Algemeen

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

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

5.2 Planregels

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

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

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

- Artikel 1: Begrippen

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

- Artikel 2: Wijze van meten

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

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

In dit bestemmingsplan komen de volgende bestemmingen voor:

- Artikel 3: Tuin

De gronden tot 3 meter achter het bouwvlak van de bestemming Wonen zijn als Tuin bestemd.. Binnen deze bestemming mag niet worden gebouwd met uitzondering van erkers, entreepartijen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

- Artikel 4: Wonen

Voor het grootste deel van het plangebied is de bestemming Wonen opgenomen. Binnen de bestemming is een bouwvlak opgenomen waarbinnen maximaal twee woningen gebouwd kunnen worden in de vorm van een dubbele stolp. De maximale goot- en bouwhoogte van hoofdgebouwen bedraagt 3 meter respectievelijk 11 meter. De helft van het bestaande bijgebouw is aangeduid als 'specifieke vorm van wonen – verblijfsaccommodatie'. Dit bijgebouw mag als verblijfsaccommodatie worden gebruikt met maximaal 8 slaapplekken. De verblijfsaccommodatie mag uitsluitend gebruikt worden in relatie tot het bezoeken van de praktijkruimte.

- Artikel 5: Waarde – Archeologie C

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

- Artikel 6: Waarde – Archeologie D

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

Hoofdstuk 3 Algemene regels

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

- Artikel 7: Anti-dubbeltelregel

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

- Artikel 8: Algemene gebruiksregels

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

- Artikel 9: Algemene aanduidingsregels

In de algemene aanduidingsregels zijn regels opgenomen ten behoeve van de bescherming van zicht en vrije windvang van korenmolen De Otter.

- Artikel 10: Algemene afwijkingsregels

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

- Artikel 11: Algemene wijzigingsregels

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

- Artikel 12: Overige regels

In de overige regels is geborgd dat voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

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

- Artikel 13: Overgangsregels

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

- Artikel 14: Slotregel
- Dit artikel geeft de naam van het bestemmingsplan aan.

5.3 Handhaafbaarheid

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

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

6 Financiële uitvoerbaarheid

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

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

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

7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.1 Participatie en wettelijk vooroverleg

Omwonenden zijn voorafgaand aan de formele procedure geïnformeerd over het planvoornemen.

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

7.2 Procedure

Het ontwerpbestemmingsplan is op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening vanaf 24 september 2020 gedurende 6 weken ter inzage gelegd, waarbij door een ieder zienswijzen bij de gemeenteraad konden worden ingediend. Er zijn vier zienswijzen ingestuurd. De reacties zijn tijdig ingediend en daarmee ontvankelijk. De samenvatting en beantwoording van de zienswijzen is opgenomen in de 'Nota van beantwoording zienswijzen voorontwerp bestemmingsplan Dorpsstraat 39 Oterleek'. De zienswijzen en het overleg dat hierna heeft plaatsgevonden met indieners van zienswijzen, hebben geleid tot de volgende aanpassingen in dit bestemmingsplan:

Verbeelding

- Naamgeving functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen – groepsaccommodatie' gewijzigd naar 'specifieke vorm van wonen – verblijfsaccommodatie gerelateerd aan praktijkruimte'.

Regels

- In artikel 4.1 en 4.3.4 is bepaald dat de verblijfsaccommodatie uitsluitend gebruikt mag worden in relatie tot het bezoeken van de praktijkruimte.
- In artikel 4.2.3 is de maximale goot- en bouwhoogte van de praktijkruimte met verblijfsaccommodatie toegevoegd.

Toelichting

- De term 'groepsaccommodatie' is gewijzigd naar 'verblijfsaccommodatie'.
- De resultaten van de uitgevoerde quickscan natuur zijn toegevoegd in paragraaf 4.5. De quickscan is als bijlage bij het bestemmingsplan toegevoegd.
- Het erfinrichtingsplan dat is opgenomen in afbeelding 2.2 en als bijlage bij de toelichting, is op onderdelen gewijzigd.

Er zijn een aantal ambtelijke wijziging doorgevoerd. In paragraaf 4.5 zijn de resultaten van de uitgevoerde berekeningen naar stikstofdepositie beschreven. De rapportage van dit onderzoek is als bijlage bij het bestemmingsplan toegevoegd. Daarnaast zijn enkele ondergeschikte wijzigingen in de toelichting doorgevoerd ter verduidelijking van de tekst.