



# Ruimtelijke onderbouwing

Bouwperceel Pastoor H.C. Maatstraat t.h.v. 2d  
Oudorp (gemeente Alkmaar)

Versie: 1.0  
2 mei 2016  
Ronald de Waard

Bekrachtigd door  
burgemeester en wethouders  
van Alkmaar

d.d. 28 SEP 2016

nr.

Dossiernummer  
20162357

ingekomen  
01/05/2016

## Inhoud

|       |                                                           |    |
|-------|-----------------------------------------------------------|----|
| 1.    | Inleiding .....                                           | 3  |
| 1.1   | Aanleiding .....                                          | 3  |
| 1.2   | Vigerend bestemmingsplan .....                            | 3  |
| 1.3   | Ligging van het projectgebied .....                       | 4  |
| 1.4   | Leeswijzer .....                                          | 4  |
| 2.    | Omschrijving van het project .....                        | 5  |
| 2.1   | Bestaande situatie .....                                  | 5  |
| 2.2   | Toekomstige situatie .....                                | 6  |
| 3.    | Vigerend beleid en regelgeving .....                      | 7  |
| 3.1   | Gemeentelijk beleid .....                                 | 8  |
| 4.    | Omgevingsaspecten .....                                   | 8  |
| 4.1   | Verkeer en parkeren .....                                 | 8  |
| 4.2   | Flora en fauna .....                                      | 8  |
| 4.3   | Waterparagraaf .....                                      | 9  |
| 4.1   | Cultuurhistorie en archeologie .....                      | 9  |
| 4.2   | Milieu-aspecten .....                                     | 9  |
| 4.2.1 | Bodem .....                                               | 9  |
| 4.2.2 | Luchtkwaliteit .....                                      | 10 |
| 4.2.3 | Geluidhinder .....                                        | 10 |
| 5.    | Belemmeringen .....                                       | 10 |
| 6.    | Economische uitvoerbaarheid .....                         | 11 |
| 7.    | Overleg met de burens .....                               | 11 |
|       | Bijlage Mail hoogheemraadschap d.d. 14 januari 2016 ..... | 13 |

Behoort bij besluit van  
burgemeester en wethouders  
van Aikmaar

d.d. 28 SEP 2016

nr.

Dossiernummer  
20162357

ingekomen  
01/05/2016

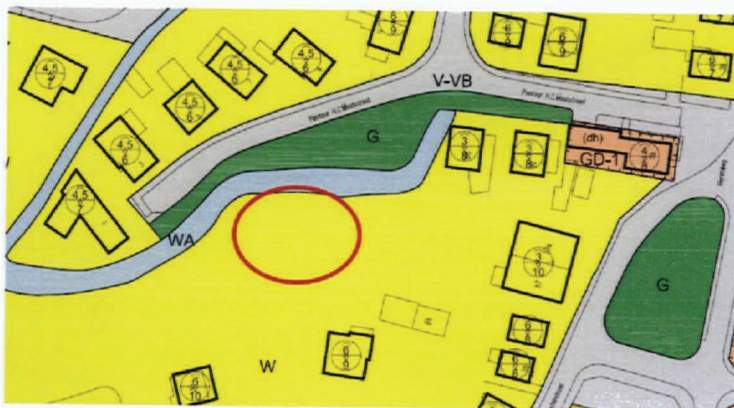
## 1. Inleiding

Dit document bevat de ruimtelijke onderbouwing voor het creëren van een bouwvlak op het perceel Pastoor H.C. Maatstraat 2d in Oudorp. Het maakt deel uit van de aanvraag omgevingsvergunning voor afwijking van het geldende bestemmingsplan Oudorp voor de bouw van een woonhuis.

In dit hoofdstuk worden de aanleiding en de ligging van het projectgebied aangegeven en wordt en wordt de opzet van deze ruimtelijke onderbouwing geschetst.

### 1.1 Aanleiding

De eigenaar van het woonperceel Pastoor H.C. Maatstraat 2d in Oudorp heeft het voornemen om op een deel van zijn grond een woonhuis te bouwen. Het perceel bij het huidige woonhuis omvat 2.393 m<sup>2</sup> en is gelegen in de woonkern van Oudorp.



Figuur 1.1 Uitsnede verbeelding bestemmingsplan Oudorp

### 1.2 Vigerend bestemmingsplan

Het huidige bestemmingsplan Oudorp geeft aan het projectgebied de bestemming Wonen. Concreet betreft het de voortuin van de woning aan de Pastoor H.C. Maatstraat 2d. Het bestemmingsplan voorziet niet in een bouwvlak op deze plaats. Het bevoegd gezag is voornemens de ontwikkeling mogelijk te maken met behulp van een omgevingsvergunning op grond van artikel 2.12 lid 1a onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

Op basis van dit artikel kan een omgevingsvergunning worden verleend indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering een goede ruimtelijke onderbouwing bevat. Deze onderbouwing dient dat doel.

Omdat dit project geen activiteiten betreft op regionaal of provinciaal niveau of om activiteiten met een zeer complex karakter, zijn burgemeester en wethouders het bevoegd gezag om de omgevingsvergunning te verlenen. In hoofdstuk 3 zal nader worden ingegaan op de van toepassing zijnde ruimtelijke wetgeving.

### 1.3 Ligging van het projectgebied

Het projectgebied is gelegen in de woonkern Oudorp en maakt nu deel uit van het perceel Pastoor H.C. Maatstraat 2d. De Pastoor H.C. Maatstraat is een woonstraat. Aan de noordzijde van deze straat zijn aan weerskanten vrijstaande en twee-onder-een-kapwoningen gerealiseerd in goeddeels naoorlogse bebouwing.



**Figuur 1.2 Ligging projectgebied**  
(Bron: Google maps, bewerkt)

Het projectgebied is gelegen aan het zuidwestelijk deel van de Pastoor H.C. Maatstraat een doodlopende weg met aan de noordzijde zes vrijstaande woningen en aan de zuidzijde alleen het perceel Pastoor H.C. Maatstraat 2d.

### 1.4 Leeswijzer

Deze ruimtelijke onderbouwing wordt als volgt opgezet.

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 een omschrijving van het project gegeven. Hierin wordt een beschrijving gegeven van de huidige en de toekomstige situatie. Voorts wordt in hoofdstuk 3 het ruimtelijk beleid behandeld. De milieuaspecten worden behandeld in hoofdstuk 4. Hierin wordt onder andere ingegaan op de bodem- en luchtkwaliteit, geluidshinder, verkeersinvloeden, archeologie, flora en fauna en eventueel voorkomende kabels en leidingen. In hoofdstuk 5 wordt de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid behandeld.

## 2. Omschrijving van het project

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de historische achtergrond en wordt een beschrijving gegeven van de bestaande situatie binnen het projectgebied en van de directe omgeving. Vervolgens wordt de toekomstige bestemming geschetst. Hierin wordt het beoogde bouwplan behandeld.

### 2.1 Bestaande situatie

De Pastoor H.C. Maatstraat is gelegen achter de oorspronkelijke lintbebouwing van de Herenweg in de oude kern. De straat vanaf circa 1960 bebouwd met de voor die tijd typerende dorpsbebouwing met vrijstaande en twee-onder-een-kapwoningen in traditionele bouw.



**Figuur 2.1**

**Gezicht op noordzijde Pastoor H.C. Maatstraat rond 1960**

(Bron: veranderend Oudorp, SHO, 2015)

In diezelfde periode zijn ook de vrijstaande woningen aan de overzijde van het projectgebied gebouwd. Rond 1990 zijn de twee woningen Pastoor H.C. Maatstraat 2b en 2c gebouwd. Het gebied waarvan het projectgebied deel uitmaakt was tot circa 1998 een onbebouwd agrarisch gebiedje behorende bij het agrarische bedrijf aan de Herenweg 57.

Rond de laatste eeuwwisseling is op dit perceel een tweetal woningen gerealiseerd, t.w. Pastoor H.C. Maatstraat 2d en de woning Marestraat 14, die -uiteeraard- ontsloten wordt via de Marestraat.



**Figuur 2.2**  
Pastoor Maatstraat 2d  
met globale ligging projectgebied

De woning Pastoor H.C. Maatstraat 2d is gebouwd in de hoofdvorm van de schapenschuur die oorspronkelijk op deze locatie heeft gestaan. Gevolg daarvan is wel dat deze woning op relatief grote afstand van het openbare gebied (circa 40 meter) en de openbare weg (circa 65 meter) is gelegen.



Figuur 2.3  
Voortuin Pastoor Maatstraat 2d

Het projectgebied wordt nu gebruikt als voortuin bij de woning en is vrijwel onbebouwd. Er is één bouwwerk aanwezig dat dient als stallingsruimte voor een aanhangwagen.

## 2.2 Toekomstige situatie

In het projectgebied wordt één nieuwe woning beoogd met een garage/berging.



Figuur 2.4  
Ligging bouwvlak t.o.v.  
bestaande woning

De nieuwe woning wordt, ten opzichte van de bestaande woning aan de voorkant van het perceel gerealiseerd. Daarbij wordt de doorkijk vanaf de openbare weg naar de bestaande woning behouden. De nieuwe woning zal met de lange zijde worden georiënteerd op de bestaande uitweg. Daar zal ook de voordeur van de woning worden gesitueerd. Bijkomend voordeel van deze ligging is

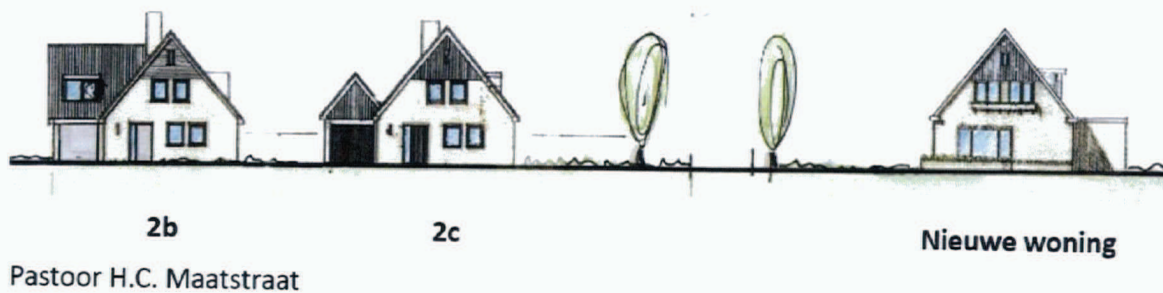
dat de relatie van de bestaande woning met de bebouwing aan de Pastoor H.C. Maatstraat zal worden versterkt.



Figuur 2.5 Ligging bouwperceel

Het hoofdgebouw heeft een (maximaal) grondvlak van 88 m<sup>2</sup> (8 x 11 meter). In de opzet zal het hoofdgebouw een goothoogte kennen van 2.90 meter en een nokhoogte van (maximaal) 8 meter. Op de situatietekening is 18 m<sup>2</sup> opgenomen als berging/garage. Deze aanduiding dient ertoe om duidelijk te maken dat dit bijbehorende bouwwerk zal worden gerealiseerd achter de woning. Het bouwwerk zelf is vergunningvrij.

Voor de maatvoering van het hoofdgebouw is aansluiting gezocht bij de bestaande bebouwing aan de Pastoor H.C. Maatstraat. Met name de woningen met de huisnummers 2b n 2c hebben daarbij als referentie gediend.



### 3. Vigerend beleid en regelgeving

Het project is gelegen in bestaand stedelijk gebied, t.w. de dorpskern van Oudorp. Het beleid van rijk en provincie is erop gericht om nieuwe functies en bebouwing te concentreren in bestaand bebouwd gebied en inbreidingslocaties.

Het rijksbeleid is vastgelegd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) die op 13 maart 2012 door de minister is vastgesteld. Het Rijk kiest daarin voor een selectieve inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Het project raakt aan geen van deze belangen.

Het provinciale beleid is vastgelegd in de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie. Deze verordening (vastgesteld 21 juni 2010) is opgesteld omdat de provincie in het belang van een goede ruimtelijke ordening het noodzakelijk acht algemene regels vast te stellen betreffende de inhoud van en de toelichting op bestemmingsplannen. Dit geldt ten aanzien van onderwerpen in zowel het landelijk als het stedelijk gebied van Noord-Holland waar een provinciaal belang mee gemoeid is.

Het project aan de Pastoor H.C. Maatstraat is volgens kaarten die bij de verordening horen gelegen in Bestaand Bebouwd Gebied. Volgens de verordening zijn gemeenten verplicht bestemmingsplannen op te stellen binnen dit gebied en is er een grote mate van beleidsvrijheid.

Geconcludeerd kan worden dat het project past binnen de randvoorwaarden die rijk en provincie stellen en dat, zoals te verwachten, met het project geen nationale of provinciale ruimtelijke belangen zijn gemoeid.

### 3.1 Gemeentelijk beleid

Het gemeentelijk beleid, zoals vastgelegd in de toekomstvisie 2030, is vooral gericht op kwaliteitsverbetering. Relevant voor dit project is slechts dat de gemeente fysiek niet verder wordt uitgebreid en dat de nieuwbouwopgaaf moet worden gerealiseerd binnen bestaand stedelijk gebied en op inbreidingslocaties. Het project past hierin.

## 4. Omgevingsaspecten

Omgevingsaspecten betreft aspecten als lucht, water, natuur, bodem en land die invloed hebben op het projectgebied en waar de beoogde ontwikkeling invloed op kan hebben. In dit hoofdstuk wordt verwoord hoe er met de aspecten rekening wordt gehouden.

### 4.1 Verkeer en parkeren

Het projectgebied is gelegen aan een doodlopend gedeelte van de Pastoor H.C. Maatstraat. Het enige verkeer in deze rustige woonstraat komt dan ook van de aanwonenden. De toevoeging van het woonhuis zal geen noemenswaardige intensivering van het verkeer met zich brengen.

Het hele dorp Oudorp, ook de Pastoor H.C. Maatstraat, kent een hoge parkeerdruk. In de nota Parkeernormen 2007 - 2015 is het beleid vastgelegd voor het gemeentelijke parkeerbeleid. Uitgangspunt is dat bij de ontwikkeling van een locatie de parkeerdruk nu en in de toekomst niet mag worden afgewenteld op de directe omgeving.

Het voorliggende project voorziet in drie a vier parkeerplaatsen op eigen erf voor de nieuwbouw. Ook de bestaande woning behoudt drie parkeerplaatsen op eigen erf. Daarmee is gewaarborgd dat de parkeerdruk in de woonwijk niet wordt vergroot.

### 4.2 Flora en fauna

Het project zal worden uitgevoerd op een perceel voortuin. De bouwwerken zijn gedacht op een grasgazon, waar redelijkerwijs geen bijzondere flora en fauna zijn te verwachten. Het perceel wordt aan de voorzijde begrensd door een groenstrook. Vooralsnog zal deze groenstrook intact blijven.

Mocht de toekomstige bewoners de tuin anders willen inrichten, dan zullen zij over de daartoe vereiste vergunningen moeten beschikken en eventueel ook noodzakelijke onderzoeken moeten verrichten.

#### 4.3 Waterparagraaf

In de voorbereiding op het project is overleg gevoerd met Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier. Het hoogheemraadschap heeft aangegeven dat slechts een vergunning noodzakelijk is, als door het bouwen een verhard oppervlak zou ontstaan van 800 m<sup>2</sup> of meer. Dat is bij dit project niet het geval.

Ook moet de bebouwing voldoende ruimte laten voor onderhoud aan de waterloop aan de voorzijde van de woning. De afstand tussen de bebouwing en de waterloop bedraagt 3,5 meter. Dit is toereikend.

Ook heeft het hoogheemraadschap aangegeven dat een vergunning noodzakelijk is indien grondwater wordt onttrokken, bijvoorbeeld voor de bouw van een kelder, of als lozing plaatsheeft op het oppervlaktewater. Aangezien ook dit niet het geval is, zijn geen maatregelen noodzakelijk.

#### 4.1 Cultuurhistorie en archeologie

Het projectgebied kent in het vigerende bestemmingsplan Oudorp een dubbelbestemming "Archeologische Waarde". Artikel 29.2 van dat bestemmingsplan bepaalt echter dat een verkennend archeologisch bodemonderzoek alleen verplicht is wanneer de bodemingreep meer dan 500 m<sup>2</sup> bedraagt en op een diepte van meer dan 40 cm plaatshebben. Hiervan is in het voorliggende plan geen sprake.

#### 4.2 Milieu-aspecten

Het projectgebied is gelegen in de bestaande dorpskern van Oudorp. Het betreft vrijwel uitsluitend woongebied en daarbij behorende detailhandel. Voor deze ruimtelijke onderbouwing verdienen de aspecten bodem en luchtkwaliteit aandacht.

##### 4.2.1 Bodem

De Wet bodemverontreiniging voorziet in maatregelen indien sprake is van ernstige bodemverontreiniging. Ontwikkelingen kunnen pas plaatsvinden als de bodem, waarop deze ontwikkelingen plaatsvinden, geschikt is of geschikt is gemaakt voor het beoogde.

Hoewel de bestemming van het beoogde projectgebied niet wijzigt, zal in het kader van de omgevingsvergunningaanvraag een verkennend bodemonderzoek worden gedaan. De uitkomsten hiervan zullen aan de vergunningaanvraag worden toegevoegd. Gemakshalve wordt daarnaar verwezen.

P.M. uitkomsten onderzoek verwerken in de tekst.

#### 4.2.2 Luchtkwaliteit

Kern van de Wet luchtkwaliteit is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Doel van het NSL is om overal in Nederland te voldoen aan de Europese normen voor luchtverontreinigende stoffen, waarvan stikstofoxide (NO<sub>2</sub>) en fijnstof (PM<sub>10</sub>) de belangrijkste zijn.

Naast de introductie van het NSL is de invoering van het begrip "niet in betekenende mate" (NIBM) een belangrijk onderdeel van de Wet luchtkwaliteit.

De voorliggende ontwikkeling voorziet in de bouw van één woning. Voor woningen in een centrum-dorps woonmilieu bedraagt het gemiddeld aantal motorvoertuigbewegingen 6,3 per woning per weekdagemaal.

Voor kleine ontwikkelingen als deze is een rekentool ontwikkeld om de toename van stikstof en fijnstof te berekenen. De uitkomsten hiervan zijn hieronder opgenomen.

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

|                                                                                              |                                       |      |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|------|
| Extra verkeer als gevolg van het plan                                                        |                                       |      |
| Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)                                                 |                                       | 6,3  |
| Aandeel vrachtverkeer                                                                        |                                       | 0,0% |
| Maximale bijdrage extra verkeer                                                              | NO <sub>2</sub> in µg/m <sup>3</sup>  | 0,01 |
|                                                                                              | PM <sub>10</sub> in µg/m <sup>3</sup> | 0,00 |
| Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m <sup>3</sup>                                   |                                       | 1,2  |
| <b>Conclusie</b>                                                                             |                                       |      |
| De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate;<br>geen nader onderzoek nodig |                                       |      |

De toename is veel lager dan de toegestane NIBM-norm van 1,2 µg/m<sup>3</sup>. Nader onderzoek is dan ook niet nodig.

#### 4.2.3 Geluidhinder

De Wet geluidhinder bepaalt dat geluidgevoelige objecten zoals woningen binnen de zone van een weg, spoorweg of industrieterrein worden gebouwd, de geluidbelasting niet meer mag bedragen dan de zogeheten voorkeurswaarde.

Industrieterreinen en spoorlijnen zijn in de verre omtrek niet aanwezig.

De woning zal worden gerealiseerd aan een doodlopende woonstraat, waaraan zes woningen zijn gelegen. Volgens de ad 4.2.2 gedefinieerde norm impliceert dit dat het totaal aantal verkeersbewegingen door motorvoertuigen 44 per etmaal zal bedragen na realisatie van de woning. Dit minimale aantal rechtvaardigt dat geen nader onderzoek noodzakelijk is.

Geluidhinder vormt dan ook geen belemmering voor realisatie van de woning.

## 5. Belemmeringen

Hiervoor is al aangegeven dat het projectgebied nu deel uitmaakt van de voortuin van de woning Pastoor H.C. Maatstraat 2d. Het perceel is belast met een tweetal zakelijke rechten als bedoeld in artikel 5 lid 3 onder b van de Belemmeringenwet ten behoeve van:

- De gemeente Alkmaar voor de aanleg van een hoofdriool;
- NV PWN Waterleidingbedrijf Noord-Holland voor de aanleg van een waterleiding.

De beperkingen die uit deze zakelijke rechten voortvloeien hebben geen consequenties voor het voorliggende bouwplan. Bij verkoop van de gronden zullen deze belemmeringen uiteraard notarieel worden vastgelegd in de koopacte.

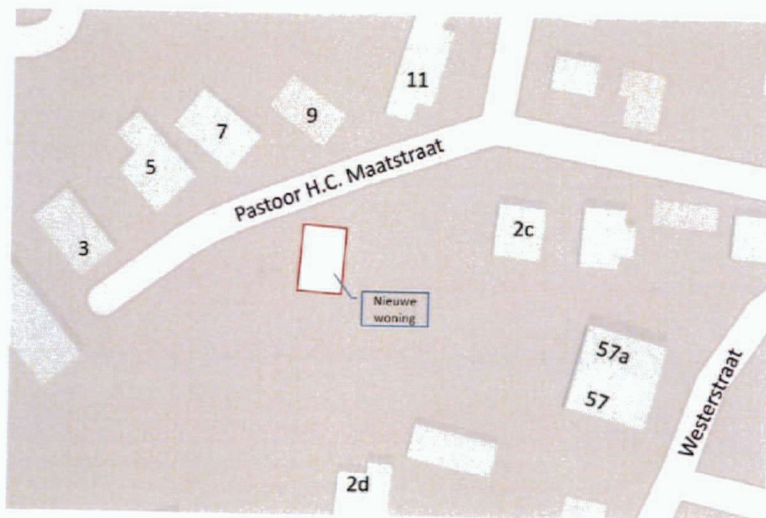
## 6. Economische uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een omgevingsvergunning voor het afwijken van een bestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening in de toelichting minimaal inzicht te worden gegeven in de economische uitvoerbaarheid van het besluit.

Voor het voorliggende bouwplan is het kostenverhaal verzekerd op basis van de legesverordening. In aanvulling daarop zijn tussen de gemeente en initiatiefnemer afspraken gemaakt over eventuele planschade. Daarmee is de economische uitvoerbaarheid van het plan voldoende gewaarborgd.

## 7. Overleg met de bureu

In de voorbereiding op de aanvraag heeft de initiatiefnemer overleg gevoerd met de bewoners die redelijkerwijs als belanghebbend bij plan kunnen worden aangemerkt.



Dat zijn de bewoners van:  
 Pastoor H.C. Maatstraat 2c  
 Pastoor H.C. Maatstraat 5  
 Pastoor H.C. Maatstraat 7  
 Pastoor H.C. Maatstraat 9  
 Pastoor H.C. Maatstraat 11  
 Westerstraat 57  
 Westerstraat 57a

De bewoners van Pastoor H.C. Maatstraat 7 hebben enige zorg geuit over het verminderen van het uitzicht omdat bosschages mogelijk worden gekapt en het verdwijnen van de openheid in het dorp. De bosschages betreffen een houtwal met overwegend struiken en enkele bomen.

Voor het overige hebben de bewoners in het algemeen aangegeven goed te kunnen leven met het plan.

