

Bestemmingsplan Dorpsstraat 66 te Oterleek



COLOFON

Titel: Bestemmingsplan Oterleek – Dorpsstraat 66

Toponiem: Dorpsstraat 66 Oterleek

Gemeente: Schermer

Auteurs: mr. R.A.F. Vermeulen en mr. M.C. Nijman

In opdracht van: Aannemersbedrijf Rob Verbart

Contactpersoon opdrachtgever: Dhr. R. Verbart, Noordschermerdijk 7a te Oterleek

Versie: januari 2014

TOELICHTING

Inhoudsopgave

1. Inleiding

- 1.1 Aanleiding en initiatief
- 1.2 Geldend bestemmingsplan
- 1.3 Leeswijzer

2. Planbeschrijving

- 2.1 Ligging
- 2.2 Huidige situatie
- 2.3 Gewenste ontwikkeling
- 2.4 Planuitgangspunten

3. Beleidskader

- 3.1 Inleiding
- 3.2 Rijksbeleid
- 3.3 Provinciaal beleid
- 3.4 Gemeentelijk beleid

4. Omgevingsaspecten

- 4.1 Inleiding
- 4.2 Milieuaspecten
 - 4.2.1 Bodem
 - 4.2.2 Geluid
 - 4.2.3 Lucht
 - 4.2.4 Externe veiligheid
 - 4.2.5 Bedrijvigheid
- 4.3 Overige aspecten
 - 4.3.1 Ecologie
 - 4.3.2 Water
 - 4.3.3 Archeologie en cultuur
 - 4.3.4 Verkeer en parkeren
 - 4.3.5 Kabels en leidingen

5. Juridische planopzet

- 5.1 Algemeen
- 5.2 Toelichting op de bestemmingen

6. Uitvoerbaarheid

- 6.1 Economische uitvoerbaarheid en grondexploitatie
- 6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

1. Inleiding

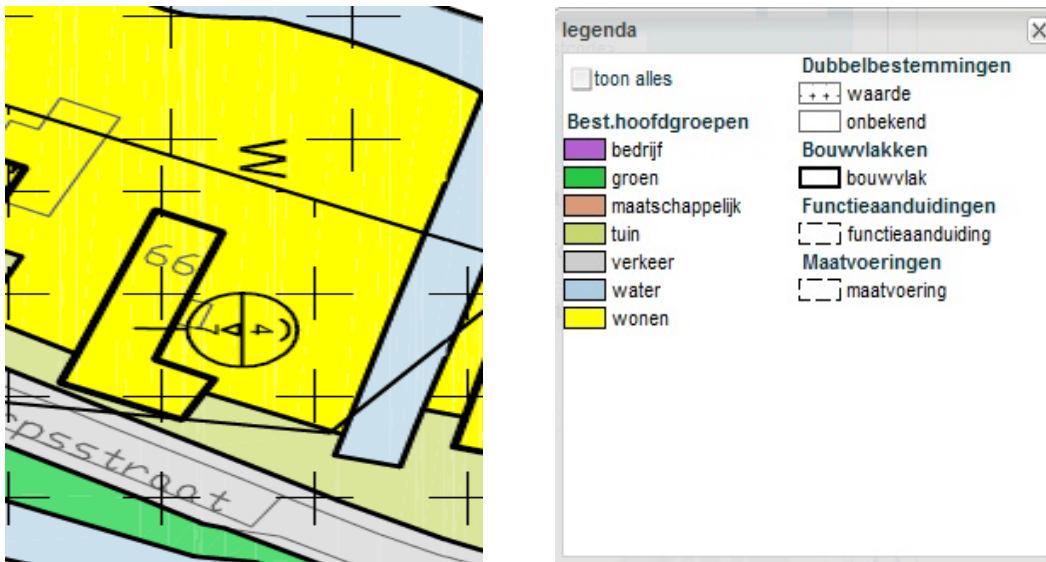
1.1 Aanleiding en initiatief

Aan de Dorpsstraat 66 te Oterleek, kavel nr. 240, bevindt zich een bestaande oude en in slechte staat verkerende woning. Aannemersbedrijf Verbart heeft het voornemen om deze woning te slopen en deze te vervangen door een stolpboerderij met twee wooneenheden. Hiertoe heeft Aannemersbedrijf Verbart een initiatief ingediend bij de gemeente Schermer. Dit initiatief past niet binnen het geldende bestemmingsplan *Dorpskernen 2011*, omdat het toegestane aantal woningen wordt vergroot, er niet geheel binnen het bouwvlak wordt gebouwd en de maximale bouw- en goothoogte wordt overschreden. De gemeente heeft daarom besloten met een nieuw bestemmingsplan medewerking te verlenen aan het mogelijk maken van de genoemde ontwikkeling. Dit bestemmingsplan dient hiervoor.

1.2 Geldend bestemmingsplan

In het geldende bestemmingsplan *Dorpskernen 2011* is de onderhavige locatie aangewezen als 'Wonen' en 'Waarde-archeologie-3'. Volgens de regels die voor de bestemming 'Wonen' gelden, mag het bestaande aantal woningen per bouwvlak niet worden vergroot. Hier voldoet het bouwplan niet aan. Ook is het bouwplan in strijd met de regel dat het hoofdgebouw binnen het bouwvlak gebouwd moet worden. Voorts wordt de maximale bouw- en goothoogte overschreden. Voor erfbebouwing die op minder dan 2,5 meter afstand van het hoofdgebouw staat, geldt als maximale hoogte 3 meter. In het bouwplan is aan de linkerzijde van de stolpboerderij een berging opgenomen van 3,6 meter hoog, waarmee de berging dus ook een strijdigheid oplevert.

De bestemming 'Waarde-archeologie-3' bepaalt dat de grond mede bestemd is voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden. De grond heeft dus een zgn. dubbelbestemming. Dit heeft als gevolg dat er uitsluitend gebouwd mag worden indien de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het bouwen een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld. Ook mogen de betrokken archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet worden geschaad.



Bestemmingsplan Dorpskernen Dorpsstraat 66

1.3 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 is een beschrijving van het plan opgenomen. Hierin wordt de bestaande situatie van het plangebied beschreven en wordt de gewenste ontwikkeling uiteengezet. In hoofdstuk 3 volgt het beleidskader, waarin alle relevante rijks-, provinciale-, en gemeentelijke plannen zijn opgenomen. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de relevante omgevingsaspecten. In hoofdstuk 5 volgt een toelichting op het juridische systeem. Hoofdstuk 6 behelst de economische- en maatschappelijke haalbaarheid alsmede de grondexploitatie.

2. Planbeschrijving

2.1 Ligging

Het plangebied is gelegen ten noorden van de Ringvaart en ten zuiden van de kern Heerhugowaard. Ten noordwesten van Oterleek ligt het stedelijk gebied Stad van de Zon, een wijk van Heerhugowaard. Aan de westzijde van Oterleek ligt de kern Alkmaar. Naast de omliggende kernen bestaat de omgeving rond het plangebied, voornamelijk aan de zuidzijde van de Ringvaart, uit agrarisch gebied.

Het plangebied, deel uitmakend van de kern Oterleek, ligt binnen de gemeente Schermer en is te bereiken via de Oterlekerweg en de Huygendijk welke aansluiten op de Dorpsstraat.

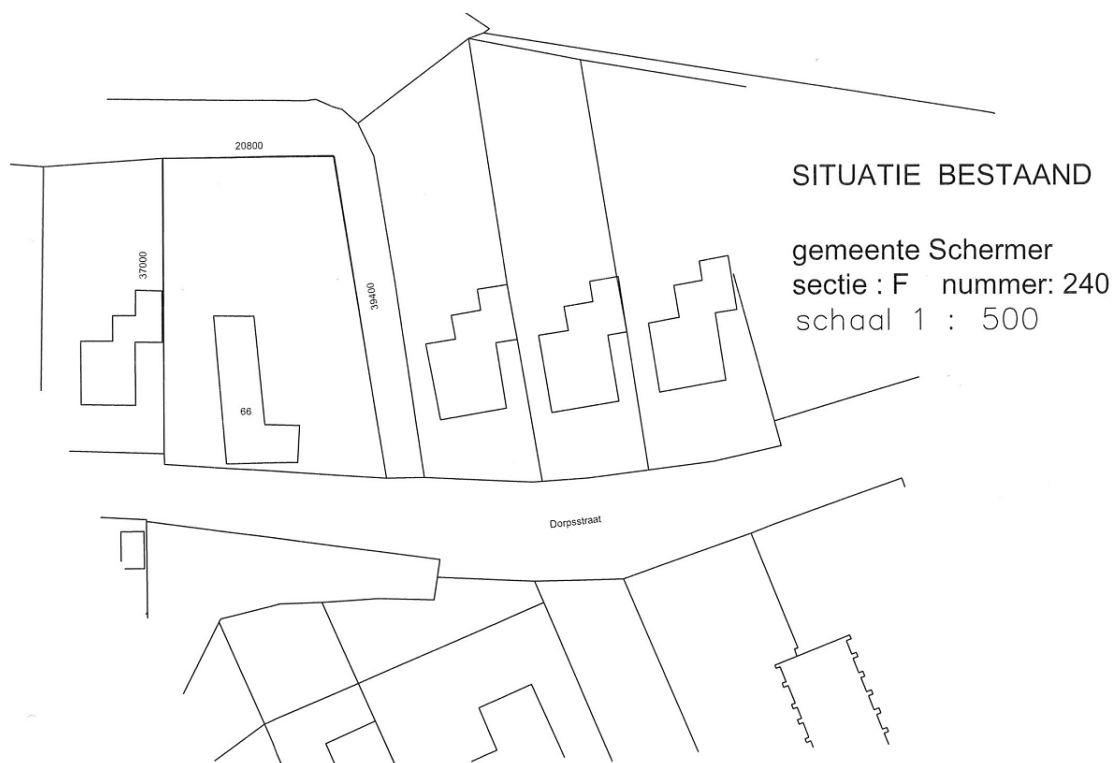
Hieronder is globaal de ligging van het plangebied en omgeving aangegeven.



Globale ligging plangebied en omgeving, aangegeven met rode contour

2.2 Huidige situatie

Langs de Dorpsstraat, het hoofdlint van Oterleek, staat een afwisselende bebouwing van stolpboerderijen en kleinere woonhuizen, vrijstaand of twee-onder-één-kap. De woonhuizen en stolpboerderijen staan schouder aan schouder op de dijkweg, met af en toe een doorkijkje naar achter. De kavels zijn over het algemeen groot en groen met bebouwing vlak langs de straat. Dorpsstraat 66 wordt dus voornamelijk omgeven door bestaande lintbebouwing. Ten westen van het perceel liggen verschillende agrarische percelen en ten noorden en westen van het perceel ligt een watergang. De huidige situatie van de betreffende locatie is hieronder weergegeven.



Het betreffende bouwperceel heeft op dit moment een dubbelbestemming : de bestemming 'Wonen' , 'Tuin' en de bestemming 'Waarde - Archeologie-3', wat inhoudt dat de aangewezen gronden mede bestemd zijn voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden.

Op de kavel staat een oud en in slechte staat verkerend woonhuis. Het woonhuis zal gesloopt worden ten behoeve van de nieuwbouw; een stolpboerderij met twee wooneenheden.



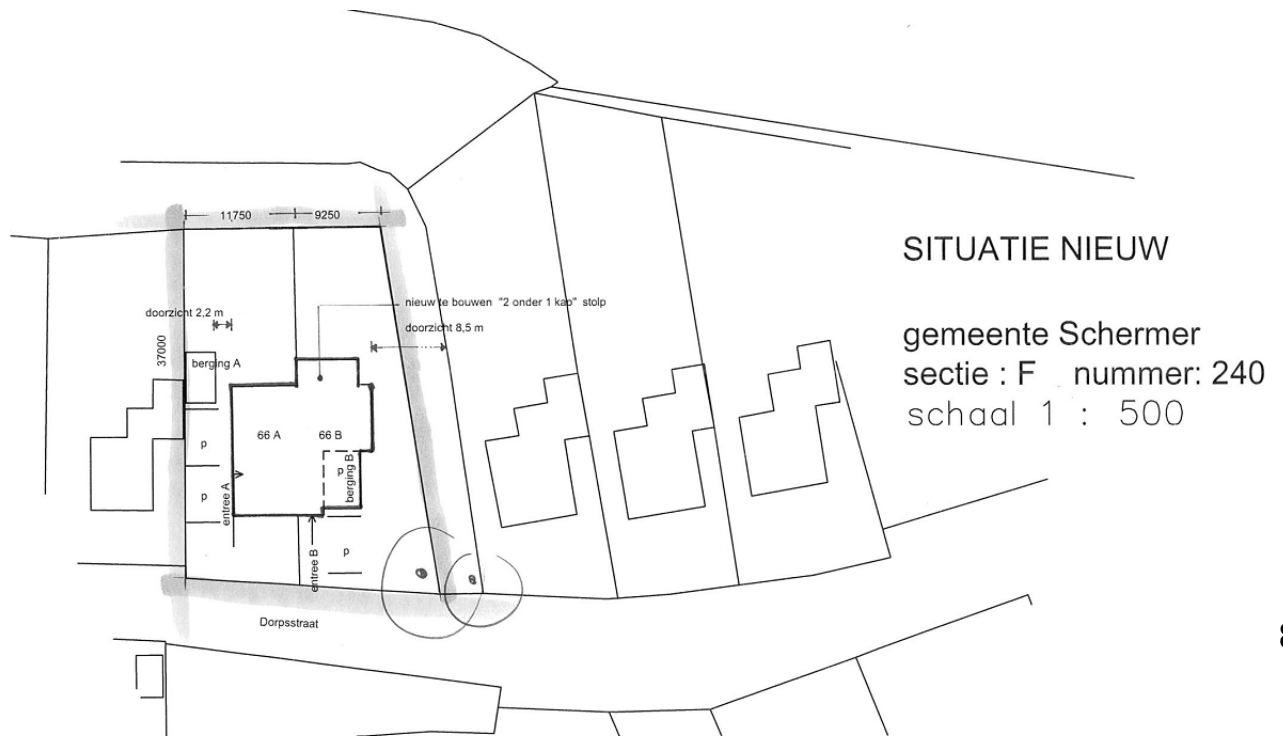
2.3 Gewenste ontwikkeling

De wens is om de bestaande bebouwing te vervangen door een stolpboerderij met twee wooneenheden. De stolpboerderij heeft een dorps en landelijk karakter, passend bij de identiteit van Oterleek.

Aan de linkerkant van de stolpboerderij zal een losse berging worden geplaatst en is er ruimte voor 2 parkeerplaatsen. De rechterwoning heeft een inpandige garage/berging en daarvoor nog een parkeerplek. Op deze manier is gekozen voor een niet-symmetrische indeling van het erf, hetgeen karakteristiek is voor een stolpboerderij.

De totale oppervlakte van de stolpboerderij bedraagt 200 m². De boerderij zal iets naar achter worden geplaatst ten opzichte van de te slopen bebouwing, waardoor de kastanjabomen aan de straatzijde kunnen worden gewaarborgd. Tussen de berging aan de linkerkant van de stolpboerderij en de boerderij zelf is een ruimte open gelaten van 2,2 meter breed.

Hiermee blijft de doorkijk naar het achterland behouden. Hetgeen tevens wordt bewerkstelligd door de bestemming 'Tuin' alwaar geen bebouwing is toegestaan. Aan de rechterzijde van de stolpboerderij is een aanbouw gepland t.b.v. de functie eetkamer/living, waardoor de doorgang naar het achterste deel van het erf zo smal is gemaakt dat hier niets meer gebouwd kan worden.



2.4 Planuitgangspunten

Het belangrijkste uitgangspunt voor dit bestemmingsplan is het mogelijk maken van 2 woningen. De toekomstige bebouwing is met een bouwvlak vastgelegd. De berging is tevens ingetekend. Het plangebied is op het kadastrale eigendom afgestemd. Buiten het bouwvlak is geen bebouwing toegestaan.

3. Beleidskader

3.1 Inleiding

Dit hoofdstuk behandelt het beleid dat betrekking heeft op dit bestemmingsplan. Gezien de kleinschaligheid van de ontwikkeling, is het rijksbeleid hier niet opgenomen. Er wordt alleen ingegaan op provinciaal en gemeentelijk beleid dat een relatie heeft met de genoemde ontwikkeling en/of het plangebied.

3.2 Provinciaal beleid

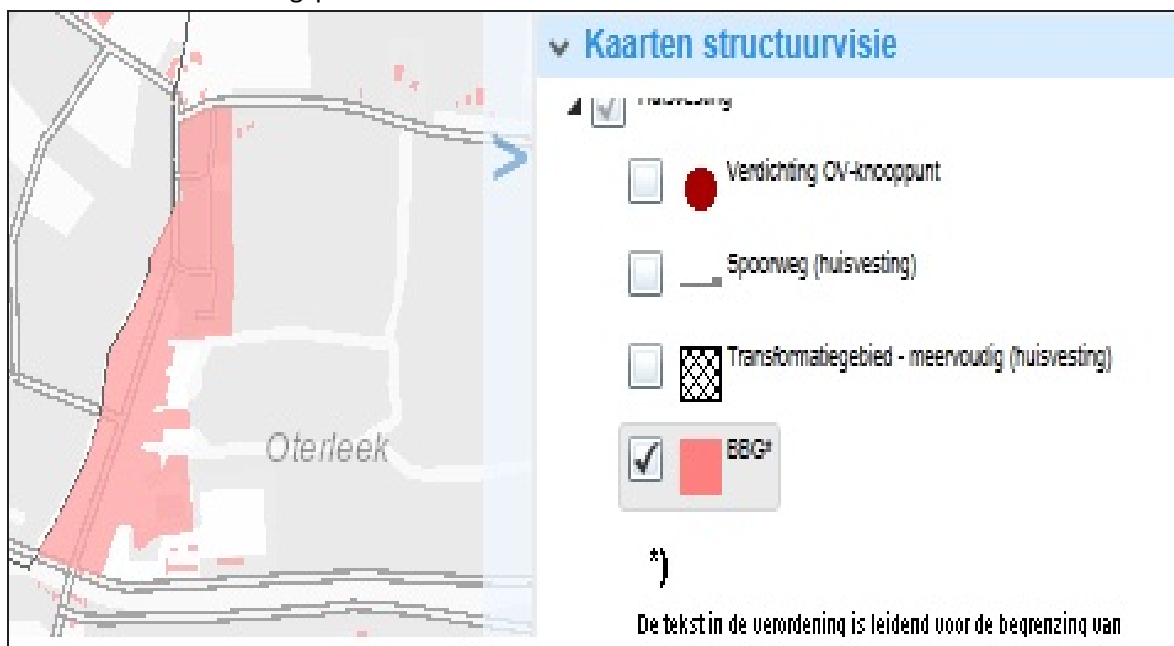
- *Structuurvisie Noord Holland 2040: Kwaliteit door Veelzijdigheid (2010)*

In de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie zijn direct bindende juridische regels opgenomen om het provinciaal beleid uit de Structuurvisie te waarborgen. De provincie Noord-Holland geeft in deze structuurvisie aan op welke manier zij de ruimte in de provincie de komende 30 jaar wil benutten en ontwikkelen.

In de structuurvisie wordt uiteengezet dat de provincie Noord-Holland bijdraagt aan het realiseren van voldoende en passende huisvesting (woningtype) op de best mogelijke plek (woonmilieu) voor huidige en toekomstige bewoners van Noord-Holland. De provincie heeft een netto woningbouwopgave van meer dan 200.000 woningen tot 2040. Het uitgangspunt in de structuurvisie is om deze woningvraag zoveel mogelijk te realiseren binnen het Bestaand Bebouwd Gebied (BBG). Dit komt de regionale en lokale voorzieningen in kleine(re) kernen ten goede en waardevolle landschappen worden behouden.

Het onderhavige plangebied ligt binnen het door de provincie aangewezen Bestaand Bebouwd Gebied, waarbinnen gemeenten een relatief grote beleidsvrijheid hebben. Met betrekking tot woningbouw zijn er geen bindende juridische regels opgenomen voor ontwikkelingen in bestaand bebouwd gebied. Ook vanuit andere beleidsvelden zijn er geen direct bindende regels voor dit bestemmingsplan.

9



Structuurvisie Noord-Holland 2040 BBG

3.3 Gemeentelijk beleid

- *Structuurvisie 2040: Kamers en Linten*

Deze structuurvisie is een actualisering van de Structuurvisie Schermer 2015. Deze visie zet de lijnen uit voor de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen tot het jaar 2040. In de structuurvisie is een aantal concrete ontwikkelingen opgenomen, waarvan de gemeente verwacht dat deze de komende jaren gerealiseerd zullen worden. Hierin is het perceel Dorpsstraat 66 niet meegenomen.

- *Beeldkwaliteitsplan Schermer (2005)*

In 2005 heeft de 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. In het Beeldkwaliteitsplan is een verdeling gemaakt tussen kernen in de droogmakerijen en kernen in het oude waterland. De identiteit van de oude droogmakerijen wordt in eerste instantie bepaald door hun scherp afgebakende vorm en hun eenduidige, rationeel ontworpen invulling. De polders zijn onderling verschillend van opzet, maar zijn wel allen ontworpen landschappen en hebben hun rechte wegen en strakke verkaveling gemeen. Het landschap van de gebieden dat tot het oude waterland behoort, heeft een hoge museale waarde.

Binnen de eenheden van landschappelijke identiteit spelen de bebouwingsstructuren een belangrijke rol. De bebouwing wordt uitgedrukt in korrels. Een korrel is de samenhangende eenheid van gebouw en buitenruimte: huizen met hun tuinen, boerderijen met hun erven, buitenplaatsen met hun parken. De korrels liggen langs specifieke landschappelijke dragers, zoals waterlopen, (hoofd)wegen, dijken, kavelpatronen en terpen.

Voor elke kern en het buitengebied van de gemeente Schermer bestaat een afzonderlijk plan. In het Beeldkwaliteitsplan Oterleek wordt het profiel van het dorp en de strategie van de toekomstige bebouwing geschetst. Het profiel van Oterleek wordt omschreven als een 'compact dorp, waar een mengsel van burgerhuizen en boerenstolpen naast elkaar aan de dijk staan, met af en toe een doorkijkje naar achter.

Zowel de Waterlandse als de Westfriese invloed maakt onderdeel uit van de identiteit van Oterleek'. De strategie luidt: Oterleek heeft zijn drager, de dijk, in de eerste linie over de volle lengte al helemaal benut. Het is dan ook onwenselijk om de weinige open ruimten in het lint te verdichten. Bij de positionering van bouw volumes is behoud van doorzicht vanuit het hoofdlint een voorwaarde.

De ontwikkeling voorziet in het slopen van de bestaande bebouwing en daarvoor in de plaats het realiseren van een nieuwe stopboerderij, waarbij de open ruimten in het lint niet verdicht worden en het doorzicht naar het achterland behouden blijft en zelfs vergroot wordt.

De architectuur van de nieuw te bouwen stolpboerderij past tevens bij de stijl van de bestaande bebouwing op de eerste linie aan het hoofdlint, zoals het Beeldkwaliteitsplan verlangt.

4. Omgevingsaspecten

4.1 Inleiding

Uit de bestaande omgevingssituatie kunnen (wettelijke) belemmeringen en/of voorwaarden voortkomen voor dit bestemmingsplan. Het uitgangspunt is dat er een goede omgevingssituatie ontstaat. In de volgende paragrafen zijn de randvoorwaarden die voortvloeien uit de omgevingsaspecten beschreven.

4.2 Milieuaspecten

• 4.2.1 Bodem – Wet bodembescherming

Verdachte plekken met betrekking tot de kwaliteit van de bodem, dienen bij ruimtelijke plannen en projecten in het kader van de Wet bodembescherming te worden gesignaleerd vanuit een goede ruimtelijke ordening. Bij het aanvragen van een omgevingsvergunning voor het bouwen van de woning, is het overleggen van een bodemonderzoek verplicht. Er zijn geen aanwijzingen dat het plangebied in het verleden gebruikt is voor een milieubelastende activiteit die van invloed is geweest op de bodemkwaliteit.

In oktober 2012 is door Landview BV uit Hoorn een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Het bodemonderzoek is uitgevoerd volgens de NEN 5740 richtlijn voor een niet-verdachte locatie.

In de bovengrond is een sterke verontreiniging, tot boven de interventiewaarde, met lood geconstateerd. Daarnaast zijn lichte verontreinigingen met koper, kwik, zink en som PAK (10) geconstateerd. In de ondergrond zijn lichte verontreinigingen met koper, kwik en lood geconstateerd. In het grondwater is een lichte verontreiniging met molybdeen aangetroffen.

Zintuiglijk is op het maaiveld aan de achterzijde van de locatie asbesthoudend plaatmateriaal aangetroffen.

De overige onderzochte stoffen zijn niet in verhoogde concentraties aangetroffen.

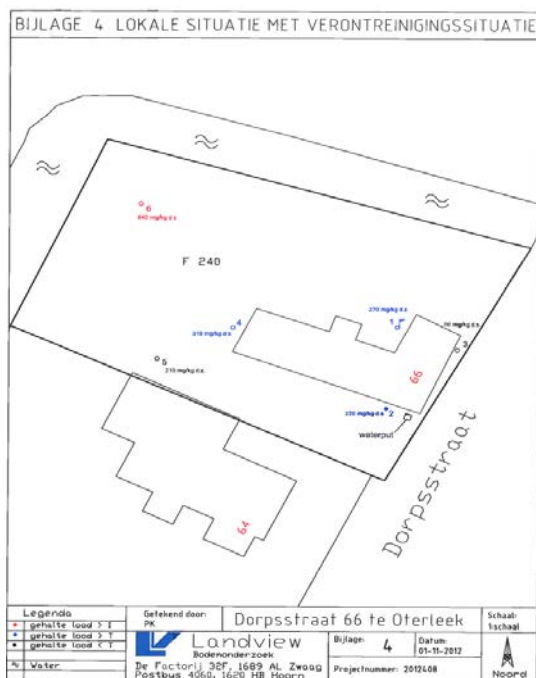
Aangezien de interventiewaarde voor lood wordt overschreden, bestaan er mogelijk risico's voor de volksgezondheid. Alvorens een nader onderzoek te laten uitvoeren is geadviseerd om in eerste instantie de grondmonsters van de bovengrond te laten onderzoeken op het gehalte aan lood, zodat een betere verdeling van de verontreiniging wordt verkregen.

Op het moment dat de verontreinigingssituatie voldoende vaststaat, kan aan de gemeente een uitspraak worden gevraagd over de urgentie om te saneren.

Middels een verkennend onderzoek in november 2012 is de verdeling van de verontreinigingen met lood goed in beeld gebracht. (zie de kaart hieronder) De sterke verontreiniging is aan de achterzijde van het perceel. Direct rondom de woning zijn geen sterke verontreinigingen tot boven de interventiewaarde geconstateerd. Aangezien de voorgenomen werkzaamheden aan de voorzijde zullen plaatsvinden, wordt niet direct een aanleiding gezien voor een nader bodemonderzoek.

Bij graafwerkzaamheden op het terrein bestaan er echter wel beperkingen in de mogelijkheid tot hergebruik van vrijkomende grond buiten de locatie. De hergebruiksmogelijkheden zullen in overleg met de gemeente moeten worden bepaald. Alle werkzaamheden moeten worden gemeld aan de gemeente middels een Besluit Uniforme Saneringen –melding (BUS-melding).

Voor wat betreft de aangetroffen asbest kan worden gemeld dat op 1 november 2012 een asbestinventarisatie heeft plaatsgevonden. Dientengevolge is een vergunning aangevraagd om middels “hand-picking” door een gespecialiseerd en gecertificeerd bedrijf het asbesthoudende plaatmateriaal te verwijderen.



12

• 4.2.2 Geluid – Wet geluidhinder

In het kader van geluid is de Wet geluidhinder van toepassing. Doel van deze wet is het terugdringen van hinder als gevolg van geluid en het voorkomen van een toename van geluidhinder in de toekomst. Het plangebied is gelegen aan de Dorpsstraat. Geluidshinder kan veroorzaakt worden door wegverkeerslawaai. In de Wet geluidhinder is bepaald dat elke weg in principe een geluidszone heeft, behalve:

- Wegen binnen een als woonerf aangeduid gebied
- Wegen waarvoor een maximum snelheid van 30 kilometer per uur geldt

Voor de Dorpsstraat geldt een maximum snelheid van 30 km/h. Het plangebied valt tevens buiten de geluidscontour van de Huygendijk. Ook gezien de wegdekverharding en verkeersintensiteit is de Dorpsstraat niet relevant voor een onderzoek naar geluidhinder. Het uitvoeren van een akoestisch onderzoek is dus niet aan de orde. De uitvoering van het bestemmingsplan wordt geacht niet door geluidhinder te worden belemmerd.

- 4.2.3 Lucht – Wet milieubeheer

Een onderdeel van de Wet milieubeheer betreft het aspect luchtkwaliteit. Op 15 november 2007 is wet- en regelgeving in werking getreden die tezamen bekend staat onder de naam 'Wet luchtkwaliteit'. De wet is enerzijds bedoeld om de negatieve effecten op de volksgezondheid aan te pakken als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging. Anderzijds heeft de wet tot doel mogelijkheden te creëren voor ruimtelijke ontwikkelingen, ondanks overschrijdingen van de Europese grenswaarden voor luchtkwaliteit.

De Wet milieubeheer voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Lucht kwaliteit (NSL). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Luchtkwaliteitseisen vormen onder de Wet milieubeheer geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkelingen als: • er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde; • een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt; • een project "niet in betekenende mate" bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

De Wet Luchtkwaliteit maakt onderscheid tussen kleine en grote ruimtelijke projecten.

Onder kleine projecten worden projecten verstaan die de luchtkwaliteit 'niet in betekenende mate' doen 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 project hoeft dan niet te worden getoetst aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit.

Een project draagt niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging als de 1% grens niet wordt overschreden. Dit is bijvoorbeeld het geval voor woningbouwlocaties van minder dan 500 nieuwe woningen, waarbij sprake is van één ontsluitingsweg.

Met dit bestemmingsplan wordt de realisatie van een stolpboerderij met twee wooneenheden, die een bestaande woning vervangt, mogelijk gemaakt. Een dergelijk project draagt niet in betekenende mate bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit, er is dus geen luchtkwaliteitsonderzoek noodzakelijk. Er zijn vanuit dit aspect dan ook geen belemmeringen voor dit bestemmingsplan.

- 4.2.4 Externe veiligheid – Besluit externe veiligheid inrichtingen

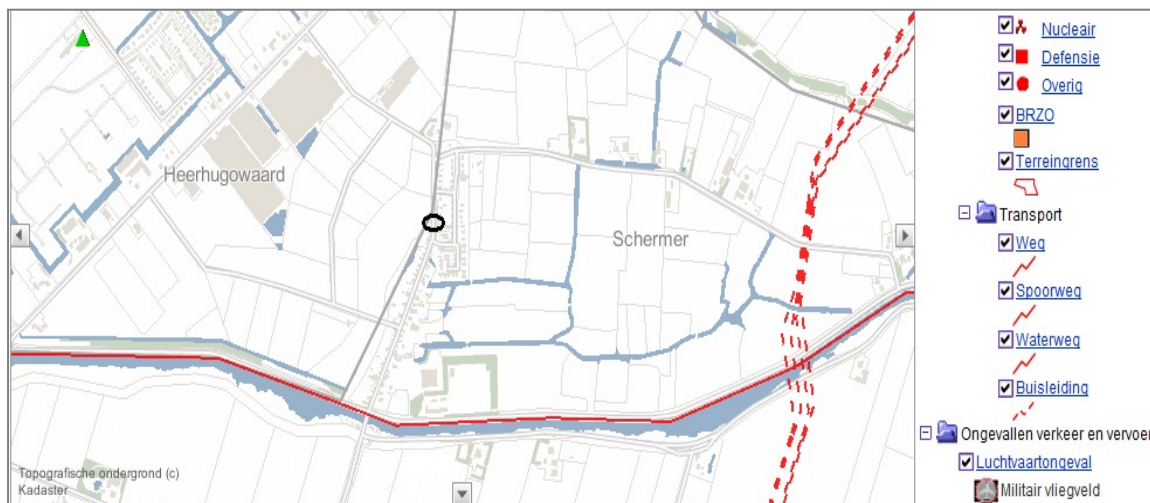
Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's die ontstaan voor de omgeving bij het gebruik, de opslag en het vervoer van gevaarlijke stoffen, zoals vuurwerk, LPG en munitie. Sinds een aantal jaren is er wetgeving over "externe veiligheid" om de burger niet onnodig aan te hoge risico's bloot te stellen. De normen voor externe veiligheid zijn vastgelegd in onder andere het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), de Circulaire risiconormering vervoer van gevaarlijke stoffen en het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

In de nabijheid van het plangebied zijn geen Bevi-inrichtingen, buisleidingen of routes voor gevaarlijke stoffen aanwezig. Het bestemmingsplan maakt geen nieuwe gevaarzettende functies mogelijk. Het aspect externe veiligheid is geen belemmering voor dit bestemmingsplan.

Besluit externe veiligheid inrichtingen heeft als doel de risico's te beperken die gerelateerd zijn aan externe veiligheid. Hierbij moet gekeken worden naar de kans op een ongeval als gevolg van gevaarlijke bedrijfsprocessen met gevaarlijke stoffen, opslag van gevaarlijke stoffen en transport van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor, het water en door buisleidingen.

Op de Risicokaart Noord-Holland staan verschillende risicobronnen aangegeven. In de directe omgeving van het plangebied komen geen objecten voor die een gevarenrisico vormen.

Onderstaande afbeelding toont een uitsnede van de risicokaart. Hierop is het plangebied zwart gemarkeerd. De meest nabijgelegen objecten zijn op circa 500 meter afstand de Huygendijk (gevaarlijk transport) en op circa 1 kilometer afstand buisleidingen van de Gasunie. Deze objecten vormen geen belemmering voor de voorgenomen nieuwbouw.



• 4.2.5 Bedrijvigheid – Wet milieubeheer

Het milieubeleid en de daarop gebaseerde regelgeving spelen een belangrijke rol bij het ruimtelijke orderingsbeleid. Beide beleidsterreinen richten zich op de bescherming van de kwaliteit van de (leef)omgeving. In ruimtelijke plannen wordt de situering van milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en milieugevoelige functies (zoals woningen) ten opzichte van elkaar (milieuzonering) geregeld. In de toelichting van een bestemmingsplan dient aangegeven te worden op welke wijze aan dat beleid gestalte wordt gegeven.

Door dit bestemmingsplan ontstaat er geen milieuhinder voor de omgeving. Het gebruik van de nieuwbouw wijzigt niet ten opzichte van de huidige situatie, aangezien het huidige pand nu ook voor een woonfunctie in gebruik is. Mede door de kleinschaligheid van het bestemmingsplan, zullen de bedrijven in de omgeving dus niet in hun bedrijfsvoering belemmerd worden.

In de omgeving van het plangebied zijn dus weliswaar enkele bedrijven gevestigd, maar dit zijn geen bedrijven die hinder veroorzaken vanwege geur, stof, licht, geluid of gevaar. De nieuwbouw wordt geacht niet door hinder van bedrijven te worden belemmerd.

4.3 Overige aspecten

- 4.3.1 Ecologie – Flora- en faunawet, Natuurbeschermingswet, Provinciaal Ecologische Hoofdstructuur

Bij elk ruimtelijk plan dient, met het oog op de natuurbescherming, rekening te worden gehouden met de Natuurbeschermingswet en de Flora- en faunawet. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in gebiedsbescherming en soortenbescherming. In het kader van de flora en fauna wetgeving heeft de gemeente Schermer ecologisch onderzoek uitgevoerd ten behoeve van het Bestemmingsplan Dorpskernen 2011. Uit dit onderzoek kan geconcludeerd worden dat:

Gebiedsbescherming

“De ontwikkelingen die plaatsvinden in de kernen Grootschermer, Schermerhorn, Oterleek en Driehuizen betreffen hoofdzakelijk kleinschalige woningbouw. Ten behoeve van de ontwikkelingen worden (kleinschalige) sloop- en (nieuw)bouwwerkzaamheden uitgevoerd.

Deze werkzaamheden zijn tijdelijk van aard. Bovendien worden deze ontwikkelingen in het bebouwd gebied uitgevoerd, waarbij het reeds bestaande bebouwde gebied functioneert als een buffer. Hierdoor mag worden aangenomen dat verstoring van natuurwaarden in de beschermde natuurgebieden en de provinciale ecologische verbindingszone vanuit de verschillende kernen verwaarloosbaar is”.

Soortbescherming

“Er zal geen ontheffing nodig zijn voor de soorten uit categorie 1 waarvoor een vrijstelling van de verbodsbepalingen van de Flora- en faunawet geldt. De aantasting en verstoring van vogels dient te worden voorkomen door werkzaamheden buiten het broedseizoen (broedseizoen is globaal van 15 maart tot en met 15 juli) te laten starten of door minimaal 20 meter rond een nest geen werkzaamheden uit te voeren.

Mogelijk zijn vogels met een vaste nestplaats (categorie 2) en de zwaar beschermde vleermuizen, bittervoorn en rugstreeppad (categorie 3) binnen het plangebied aanwezig”.

Doordat het gebied met name voor bewoning wordt gebruikt, is in de huidige situatie reeds sprake van enige mate van verstoring van de aanwezige natuurwaarden in het gebied door geluid en beweging.

Naar verwachting zal het project zeer beperkte tot geen nadelige gevolgen hebben voor de aanwezige flora en fauna, omdat de situatie slechts tijdelijk wordt verstoord en omdat voor alle soorten nabij de ontwikkelingslocaties gelijkwaardig leefgebied voorhanden is. Nader onderzoek naar de aanwezigheid van deze soorten is niet noodzakelijk. Ten aanzien van de mogelijke aanwezigheid van vleermuizen en rugstreeppadden wordt het standpunt ingenomen dat gelet op het gebruik van het te ontwikkelen perceel, wonen met tuinen en erven, er geen aanleiding is om te veronderstellen dat genoemde diersoorten zich op het perceel ophouden.

Zowel wat betreft gebiedsbescherming als soortenbescherming zijn er geen belemmeringen voor dit bestemmingsplan.

- 4.3.2 Water – Watertoets

Een belangrijke ontwikkeling in het waterbeleid is de Watertoets. Het doel van de Watertoets is waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen meer expliciet en op een evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundig relevante ruimtelijke plannen en besluiten. Voor de ontwikkeling aan de Dorpsstraat 66 is in eerste instantie een aanvraag gedaan via de digitale watertoets (www.dewatertoets.nl). Hieruit is gebleken dat het plan in de normale procedure terecht is gekomen waarbij overleg met het hoogheemraadschap gewenst is. Vorenstaande vanwege de aanwezigheid van een hoofdwaterloop ten westen en ten noorden van het perceel.

Het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier heeft de toegestuurde gegevens bekeken en geconcludeerd dat de aanwezigheid van de hoofdwaterloop in dit geval geen belemmering is voor de ontwikkeling. Ook voor het overige heeft het hoogheemraadschap geen bezwaren tegen deze ontwikkeling. Hiermee is bepaald dat het plan geen invloed heeft op de waterhuishouding en/of de afvalwaterketen. Verder overleg met Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier is niet nodig. Het hoogheemraadschap geeft een positief wateradvies.

- 4.3.3 Archeologie en cultuur – Wet op de archeologische monumentenzorg

Op grond van het Verdrag van Malta en de daaruit voortvloeiende Wet op de archeologische monumentenzorg, dient te worden gekeken naar de archeologische waarden in het plangebied. Het plangebied kent op basis van het geldende bestemmingsplan een hoge verwachtingswaarde. Het project omvat een stolpboerderij met twee wooneenheden die weliswaar bestaande bebouwing vervangt, maar de bebouwde oppervlakte neemt toe en er wordt ook niet geheel op de bestaande fundering gebouwd. De aanvrager van de omgevingsvergunning heeft dan ook, ingevolge de vorenstaande bepalingen, een archeologisch onderzoek laten doen plaatsvinden.

In november 2012 heeft Hollandia archeologen een archeologisch bureauonderzoek en een veldonderzoek uitgevoerd. Oterleek stamt uit de middeleeuwen en is als eiland bewaard gebleven ten tijde dat er in Noord-Holland grote binnenlandse meren ontstonden, zoals het Schermeer en de Waert. In de 17de eeuw werden de meren drooggemaakt. Op een historische kaart uit de 18de eeuw is Oterleek een op de Dorpsstraat georiënteerd lintdorp. Verondersteld mag worden dat dit in de late middeleeuwen ook zo was. Ter hoogte van het plangebied, aan de westelijke zijde, wordt echter geen bebouwing weergegeven.

De kadastrale minuut uit de 19de eeuw laat evenmin aan de westelijke zijde bebouwing zien. Er zijn geen archeologische gegevens bekend van Oterleek.

Op basis van de verzamelde gegevens worden archeologische resten uit de (late) middeleeuwen en nieuwe tijd verwacht. Het inventariserend veldonderzoek toont echter aan dat tot het niveau van de voorgenomen grondroering, de bodem verstoord is. Er zijn eveneens geen archeologische indicatoren aangetroffen. Hierop wordt vervolgonderzoek niet aanbevolen mits de toekomstige werkzaamheden niet verder reiken dan het ingediende bouwplan.

Vanuit dit aspect zijn er dus geen belemmeringen voor dit bestemmingsplan.

- **4.3.4 Verkeer en parkeren – Nota parkeernormering Schermer (2008)**

In de toekomstige situatie is het bij nieuwbouw of verbouw een basiseis dat de benodigde parkeerplaatsen op eigen terrein dienen te worden gerealiseerd. De parkeernormen voor woningen zijn ingedeeld naar grootte en prijsklasse van de woning. De prijsgrenzen worden door de gemeente zelf bepaald en kunnen jaarlijks bijgesteld worden. Die parkeernormen zijn inclusief de parkeerruimte voor bezoekers. Voor middeldure woningen geldt een parkeernorm van 1,9 parkeerplaatsen per woning. Het bouwplan zou dan moeten voorzien in 3,8 parkeerplaatsen.

In het bouwplan is voor de rechter woning één garage en één parkeerplaats op eigen terrein opgenomen en de linker woning heeft 2 parkeerplaatsen op eigen terrein. Dit ligt dus net boven de geldende parkeernorm.

Bovendien zal dit project naar verwachting geen effect hebben op de verkeersintensiteit op de Dorpsstraat.

- **4.3.5 Kabels en leidingen**

Zowel in het vigerende bestemmingsplan als op de Risicokaart Noord-Holland staan voor het plangebied en de directe omgeving daarvan geen kabels en leidingen aangegeven, waar dit bestemmingsplan rekening mee dient te houden. De hoofdkabels en huisaansluitingen dienen voor aanvang van de werkzaamheden door middel van een KLIC-melding te worden geïnventariseerd.

5. Juridische planopzet

17

5.1 Algemeen

In voorgaande hoofdstukken zijn de uitgangspunten voor de ruimtelijke situatie in het plangebied aangegeven. Deze uitgangspunten zijn getoetst aan de milieu- en omgevingsaspecten en het beleid. In dit hoofdstuk worden de bestemmingen en de bijbehorende regels beschreven. Het bestemmingsplan voldoet aan alle vereisten die zijn opgenomen in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Inherent hieraan is de toepassing van de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP) 2008. De SVBP maakt het mogelijk om bestemmingsplannen te maken die op vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en op dezelfde manier worden verbeeld. De SVBP 2008 is toegespitst op de regels die voorschrijven hoe bestemmingsplannen conform de Wro en het Bro moeten worden gemaakt.

De SVBP geeft bindende standaarden voor de opbouw en de verbeelding van het bestemmingsplan, zowel digitaal als analoog. De regels van dit bestemmingsplan zijn opgesteld conform deze standaarden en voldoen aan de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), die per 1 oktober 2010 in werking is getreden. Het bestemmingsplan regelt de gebruiks- en bebouwingsbepalingen van de gronden in het plangebied. De juridische regeling is vervat in een verbeelding en bijbehorende regels. Op de verbeelding zijn de verschillende bestemmingen vastgelegd, in de regels (per bestemming) de bouw- en gebruiksmogelijkheden. Het Bro bepaalt dat een bestemmingsplan vergezeld gaat van een toelichting. Deze toelichting heeft echter geen juridische status, maar is wel belangrijk als het gaat om de onderbouwing van hetgeen in het bestemmingsplan is geregeld en om de uitleg daarvan.

5. 2. Toelichting op de bestemming

In deze paragraaf wordt een korte toelichting gegeven op de bestemmingen in dit bestemmingsplan.

De gewenste ontwikkeling is met dit bestemmingsplan mogelijk gemaakt en ook als zodanig vastgelegd. Het gehele perceel heeft de bestemming “Wonen”. Voor de nieuwe stolp is een bouwvlak opgenomen. Deze is afgestemd op de gewenste ligging en afmetingen. Daarnaast is op de verbeelding de maximale goot- en bouwhoogte weergegeven. In de nieuwe stolp is ruimte voor twee woningen. Daarom is op de verbeelding dit aantal weergegeven met de aanduiding “maximaal aantal wooneenheden”. Wat betreft de systematiek is aangesloten bij het bestemmingsplan Dorpskernen.

6. Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid en grondexploitatie

Volgens artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening dient de gemeenteraad een grondexploitatieplan vast te stellen voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen.

Volgens artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening dient een grondexploitatieplan te worden vastgesteld in geval van de bouw van een of meer andere hoofdgebouwen. Bij het onderhavige bouwplan zullen de kosten en risico's die samenhangen met de uitvoering van het plan geheel voor rekening van de initiatiefnemer komen. Door de gemeente zullen dus geen kosten gemaakt hoeven te worden. Het is dan niet nodig om een grondexploitatieplan vast te stellen. De kosten die ten laste komen van de initiatiefnemer worden bovendien gesplitst, omdat het om 2 woningen gaat. Op basis hiervan kan de economische uitvoerbaarheid van het plan in voldoende mate gewaarborgd worden geacht.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Overleg

Het bestemmingsplan wordt, conform artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), verzonden naar de overleginstanties. De reacties van de overleginstanties worden voorzien van een gemeentelijke reactie.

Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft de uniforme openbare voorbereidingsprocedure die is beschreven in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) doorlopen. Het ontwerpplan is gedurende 6 weken ter inzage gelegd. Een ieder is daarbij in de gelegenheid gesteld schriftelijk en/of mondeling zienswijzen op het plan naar voren te brengen.

Het bestemmingsplan vastgesteld door de gemeenteraad. De publicatie van het vaststellingsbesluit vindt (over het algemeen) plaats binnen twee weken na de vaststelling. Tijdens de daaropvolgende inzagetermijn (6 weken) is het mogelijk beroep in te stellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABRvS). Het vaststellingsbesluit treedt in werking op de eerste dag ná de dag waarop de beroepstermijn afloopt, tenzij er een voorlopige voorziening is aangevraagd.

