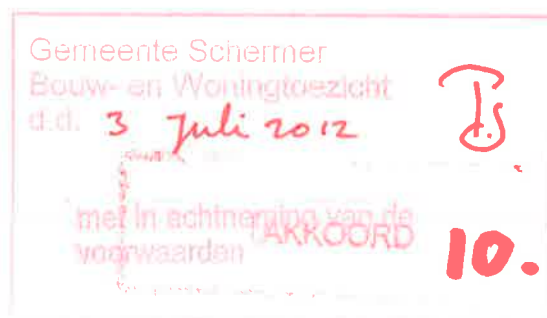


Ruimtelijke onderbouwing

Dorpsstraat 74 te Oterleek



Gewaarmerkt als behorende bij besluit

van

B. en W.
de Raad

d.d. 3-7-2012 No. Ru/Bwf/

Mij bekend, 20110045

De Gemeentesecretaris van
Schermer,

Jorien Langedijk

Alkmaar, 22 december 2011

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1 Inleiding	2
1.1 Aanleiding en initiatief	2
1.2 Leeswijzer	2
Hoofdstuk 2 Planbeschrijving	3
2.1 Ligging	3
2.2 Huidige situatie	3
2.3 Toekomstige situatie	4
2.4 Conclusie	5
Hoofdstuk 3 Beleidskader	6
3.1 Inleiding	6
3.2 Rijksbeleid	6
3.3 Provinciaal beleid	6
3.4 Gemeentelijk beleid	8
3.5 Conclusie	10
Hoofdstuk 4 Haalbaarheid	11
4.1 Inleiding	11
4.2 Milieuaspecten	11
4.2.1 Bodem	11
4.2.2 Geluid	11
4.2.3 Lucht	12
4.2.4 Externe veiligheid	12
4.2.5 Bedrijvigheid	12
4.3 Overige aspecten	13
4.3.1 Flora en Fauna	13
4.3.2 Water	13
4.3.3 Archeologie en cultuur	14
4.3.4 Verkeer en parkeren	16
4.3.5 Kabels en leidingen	16
4.4 Conclusie	17
Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid	18
5.1 Economische uitvoerbaarheid	18
5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	18
Hoofdstuk 6 Motivatie	19

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding en initiatief

De aanleiding voor het opstellen van deze ruimtelijke onderbouwing is het voornemen van de heer Heinis om op het perceel aan de Dorpsstraat 74 te Oterleek de bestaande, vervallen bebouwing te slopen en deze te vervangen door een dubbel woonhuis. De twee-onder-één-kapwoning geeft twee jonge gezinnen de mogelijkheid om terug te keren naar Oterleek.

Dit voornemen is in strijd met het bestemmingsplan. Om de uitvoering van het project toch mogelijk te maken biedt de Wabo de mogelijkheid om van het bestemmingsplan af te wijken door het nemen van een Afwijkingsbesluit. Dit kan alleen als de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ontwikkeling en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat. Voorliggende notitie betreft de ruimtelijke onderbouwing in het kader van het afwijkingsbesluit.

1.2 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 is een beschrijving van het plan opgenomen. Hierin wordt de bestaande situatie van het plangebied beschreven en wordt de gewenste situatie uiteengezet. In hoofdstuk 3 volgt het beleidskader, waarin alle relevante rijks-, provinciale-, en gemeentelijke plannen zijn opgenomen. De haalbaarheid op het gebied van milieu en overige aspecten wordt in hoofdstuk 4 gemotiveerd. In hoofdstuk 5 wordt ingegaan op de economische- en maatschappelijke haalbaarheid van het project. Tenslotte wordt in hoofdstuk 6 de motivatie voor het te nemen Afwijkingsbesluit uiteengezet.

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

2.1 Ligging

Het plangebied is gelegen aan de hoofdontsluiting van Oterleek, Dorpsstraat nummer 74 te Oterleek in de gemeente Schermer. In figuur 2.1 is het plangebied aangegeven met een rode contour.



Figuur 2.1 ligging plangebied



Figuur 2.2 Huidige situatie

2.2 Huidige situatie

Langs de Dorpsstraat, het hoofdlint van Oterleek, staat een afwissellende bebouwing van stolpboerderijen en kleinere woonhuizen, vrijstaand of twee-onder-één-kap. De kavels zijn over het algemeen groot en groen met bebouwing vlak langs de straat. Figuur 2.2 geeft de huidige situatie weer.

Het betreffende bouwperceel heeft op dit moment de bestemming wonen. Op de kavel staat een enigszins vervallen woonhuis. Achter het woonhuis staan twee verwaarloosde schuren en 8 bomen. Figuur 2.3 toont een collage van de huidige bebouwing. Het woonhuis en bijbehorende schuren zullen gesloopt worden ten behoeve van nieuwbouw.



Figuur 2.3 Een collage van de huidige bebouwing

2.3 Toekomstige situatie

4

De nieuwbouw zal bestaan uit een twee-onder-één-kapwoning met aan weerszijde ruimte voor 2 parkeerplaatsen. De woningen zullen ieder 162,5 m² groot worden en onder de linkerwoning komt tevens een kelder met de afmetingen 3,95 x 2,60, 2,45. Het bebouwde oppervlakte blijft praktisch gelijk ten opzichte van de bestaande bebouwing. Het pand zal iets naar achter worden geplaatst ten opzichte van de te slopen bebouwing. De 4 Essen en 4 Lindebomen op de kavel zullen gekapt worden. Hiervoor is op 21 januari 2010 een kapvergunning verleend. Figuur 2.4 toont de bestektekening.



Figuur 2.4 Bestektekening

De nieuwbouw zal een dorps en landelijk karakter krijgen, passend bij de identiteit van Oterleek. De voorgevel krijgt een statige uitstraling met karakteristieke, eigentijdse elementen. De twee voordeuren zijn naar de Dorpsstraat gericht. In figuur 2.5 wordt de voorgevel van de toekomstige bebouwing weergegeven.



Figuur 2.5 Voorgevel

De Welstandscommissie heeft het bouwplan voor Dorpsstraat 74 op 25 juli 2011 goedgekeurd.

5

2.4 Conclusie

Te midden van bestaande woningen, zal aan Dorpsstraat 74 de huidige, vervallen bebouwing gesloopt worden en plaats maken voor een twee-onder-één-kapwoning. De woning biedt plaats aan twee jonge gezinnen die terugkeren naar Oterleek. Hiermee krijgt de locatie een frisse, eigentijdse uitstraling met de karakteristieken die passen bij Oterleek.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk worden alle voor het plangebied relevante beleidsdocumenten aangehaald om te toetsen of het nieuwbouwplan voor Dorpsstraat 74 hierbinnen past. Op rijksniveau is hiervoor de Nota Ruimte en Nota Mensen, Wensen, Wonen geraadpleegd. Op provinciaal niveau is het ruimtelijk beleid vastgelegd in de Structuurvisie Noord-Holland 2040 en de Provinciale Woonvisie. De relevante gemeentelijke beleidsdocumenten zijn: Structuurvisie Schermer 2015, Ontwerp Structuurvisie 2040, het Beeldkwaliteitplan, het vigerend Bestemmingsplan 'Dorpskernen' en het ontwerp bestemmingsplan Dorpskernen 2011.

3.2 Rijksbeleid

- *Nota Ruimte: Ruimte voor Ontwikkeling (2006)*

In de Nota pleit het Rijk voor een vitaal platteland. Het rijk merkt op dat de vitaliteit van de meer landelijke gebieden onder druk staat. Daartoe wil het Rijk de mogelijkheden voor hergebruik van vrijgekomen bebouwing en het realiseren van nieuwe bebouwing verruimen.

Daarnaast pleit het Rijk voor uitbreiding van het woningaanbod binnen bestaand bebouwd gebied. Het streven is dat 40% van het totale uitbreidingsprogramma voor woningen en arbeidsplaatsen door middel van verdichting tot stand komt.

- *Nota Mensen, Wensen, Wonen: Wonen in de 21^{ste} eeuw (2000)*

In deze Nota Wonen staan de kwaliteit van het wonen en de keuzevrijheid van de burger centraal. Het woonbeleid heeft vijf kernopgaven:

In deze Nota pleit het Rijk voor meer zeggenschap en keuzevrijheid voor de burger. Hiertoe stimuleren zij het particulier opdrachtgeverschap. Vanaf 2005 zou in beginsel een derde van de nieuwbouw langs deze weg moeten worden gebouwd.

Ook erkent het Rijk dat het wonen in dorpen populair is. De behoefte aan woningen in dorpen en landelijk gebied is groot. Hiertoe wil het Rijk groene wensen honoreren. Eén van de voorgestane ontwikkelingen is Dorpsvernieuwing: het opvullen van lege restructies in dorpen of het vernieuwen van minder aantrekkelijke centrumgebieden.

Het nieuwbouwplan voldoet aan het streven naar dorpsvernieuwing en omdat dit door particulier opdrachtgeverschap tot stand komt, past de voorgenomen ontwikkeling binnen het Rijksbeleid.

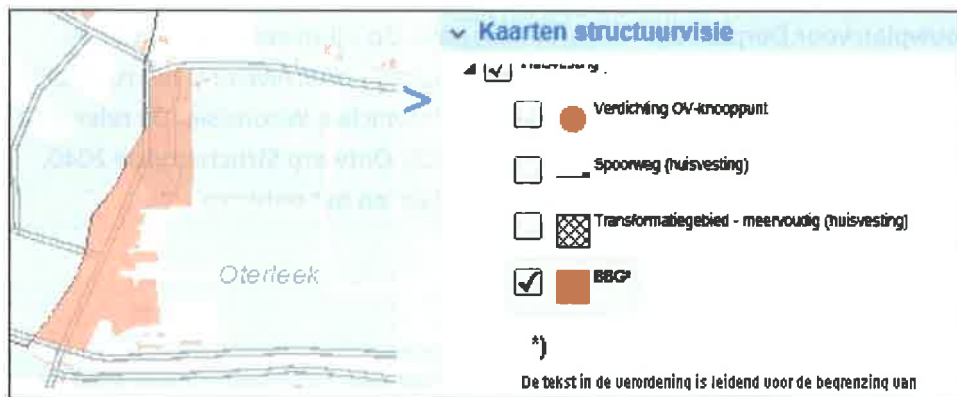
3.3 Provinciaal beleid

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

Provincie Noord-Holland streeft naar voldoende en passende huisvesting (woningtype) op de best mogelijke plek (woonmilieu) voor huidige en toekomstige inwoners van de provincie Noord-Holland. De provincie heeft een netto woningbouwopgave van meer dan 200.000 woningen tot 2040. Deze

woningvraag zal zoveel mogelijk binnen Bestaand Bebouwd Gebied gerealiseerd moeten worden. Dit komt de regionale en lokale voorzieningen in kleine(re) kernen ten goede en waardevolle landschappen worden behouden.

Het plangebied ligt binnen het door de provincie aangewezen Bestaand Bebouwd Gebied (zie figuur 3.1).



Figuur 3.1 Themakaart Structuurvisie Noord-Holland 2040

Hiermee voldoet het Afwijkingsbesluit aan het uitgangspunt van de provincie om woningbouw zoveel mogelijk binnenstedelijk te realiseren.

- *Provinciale Woonvisie 2010 – 2020: Goed Wonen in Noord-Holland (2010)*

7

In de Woonvisie wordt het woningbouwprogramma uit de Structuurvisie kwalitatief en kwantitatief uitgewerkt. De doelstelling van de Woonvisie is dat in 2020 alle inwoners van Noord-Holland over voldoende woningen beschikken met een passende kwaliteit en in een aantrekkelijk woonmilieu. De speerpunten van het beleid zijn:

- 1) Het 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.
- 2) Het verbeteren van de mate waarin voorzieningen in de woonomgeving aansluiten bij de vraag van bewoners.
- 3) Het verbeteren van de duurzaamheid van het woningaanbod en de woonomgeving.

In deze woonvisie wordt wederom de consument centraal gesteld: bewoners hebben invloed op hun woning en woonomgeving.

Het nieuwbouwplan voor Dorpsstraat 74 draagt met name bij aan speerpunt 3 van de Woonvisie: de nieuwe woning zal bijdragen aan de duurzaamheid van het woningaanbod in Oterleek.

3.4 Gemeentelijk beleid

- *Structuurvisie Schermer 2015: Kamers en Linten (2002)*

Met de structuurvisie wil de gemeente zoveel mogelijk recht doen aan de bestaande belangen in het gebied, met oog voor de ontwikkelingen van morgen. De kleine kernen in de Schermer, waar Oterleek onder valt, komen incidenteel in aanmerking voor woningbouw. De woningvoorraad mag maximaal met 1% per jaar groeien. In de periode tot 2015 wordt in Oterleek een toename van de capaciteit van 2 á 4 woningen voorzien.

De voorgenomen ontwikkeling past binnen de omschrijving van incidentele woningbouw. De verwachte toename van de woningvoorraad tot 2015 wordt mogelijk al overschreden door de voorgenomen ontwikkeling van 10 appartementen aan Dorpsstraat 54-62 (effectief 5 woningen) waarvoor een bouwaanvraag is ingediend.

- *Ontwerp 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 74 niet meegenomen.

In de structuurvisie biedt de gemeente op de volgende manier ruimte aan de bouw van woningen:

♦ Strategisch, gefaseerd en voor brede doelgroep woningbouw plegen in alle kernen, mits landschappelijk en stedenbouwkundig juist ingepast. De concrete woningbouwcapaciteit ziet er als volgt uit:

Locatie	Functiewijziging/vervanging	Uitbreiding	Totaal
Driehuizen	6	0	6
Grootschermer	14	0	14
Oterleek	25	0	25
Schermerhorn	9	0	9
Stompvoren	141	500	641
Zuidschermer	0	0	0
Landelijk gebied	84	0	84
Totaal	279	500	779

Daarnaast zijn nog enkele locaties waar woningbouw tevens mogelijk is, maar nog geen concrete aantallen voor zijn genoemd.

De voorgenomen ontwikkeling is deels vervanging en deels uitbreiding van de woningvoorraad in Oterleek. Het is dus belangrijk dat het bouwplan landschappelijk en stedenbouwkundig juist wordt ingepast. Het project voldoet hieraan, omdat open ruimten in het lint behouden blijven, de bebouwing wordt naar wens van de gemeente iets naar achter geplaatst en de architectuur past bij de bestaande bebouwing. Bovendien komt het project tegemoet aan 'woningbouw voor een brede doelgroep'. Naast het project van 10 appartementen aan Dorpsstraat 54-62, die met name voor

starters en senioren zijn bedoeld, biedt de twee-onder-één-kapwoning op het perceel Dorpsstraat 74 ruimte aan twee jonge gezinnen.

- *Beeldkwaliteitsplan Schermer (2005)*

In 2005 heeft de gemeente Schermer een BKP opgesteld. Voor elke kern en het buitengebied bestaat een afzonderlijk plan. In het BKP 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 Westfrieze invloed maakt onderdeel uit van de identiteit van Oterleek'. De strategie luidt: Oterleek heeft zijn drager, de dijk, in de eerste lijn 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.

Het bouwplan voorziet in het slopen van de bestaande bebouwing en daarvoor in de plaats het realiseren van een nieuw gebouw. Hierdoor worden de open ruimten in het lint niet verdicht en het blijft het doorzicht naar het achterland behouden.

De architectuur van de nieuw te bouwen twee-onder-één-kapwoning past tevens bij de stijl van de bestaande bebouwing op de eerste lijn aan het hoofdlint, zoals het BKP verlangt.

- *Regionale Woonvisie Noord-Kennemerland 2005-2015 (2006)*

9

Deze woonvisie geldt als leidraad bij de invulling van de regionale en lokale woningbouwprogramma's, geeft richting aan regionale ontwikkelingen en signaleert kansen en bedreigingen op de woningmarkt.

De Schermer heeft weinig bouw mogelijkheden. De plan capaciteit van de gemeente is in de periode 2010 tot en met 2014 140 nieuwbouwwoningen, in de periode 2005-2015 zullen naar verwachting 27 woningen worden gesloopt. Deze nieuwbouw opgave zal voor 18% binnenstedelijk gerealiseerd moeten worden. Het overgrote gedeelte wordt dus in uitlegge gebied gerealiseerd.

Oterleek is geen uitlegge gebied. Om de woningvoorraad van dit dorp up to date te houden moet dus binnenstedelijk ontwikkeld worden. De voorgenomen ontwikkeling voorziet hierin. Omdat in het binnenstedelijk gebied beperkte ruimte is voor woningbouw, kan op deze manier toch invulling worden gegeven aan de woningbouw opgave.

- *Vigerend bestemmingsplan: Dorpskernen (1999)*

In het geldende bestemmingsplan is de onderhavige locatie aangewezen als 'Woondoeleinden'. Op dit bestemmingsvlak mag één woning bestaan. Daarmee is het project in strijd met het vigerende bestemmingsplan.

- *Ontwerp bestemmingsplan: Dorpskernen 2011*

Op dit moment is een nieuw bestemmingsplan in ontwikkeling dat het nu geldende bestemmingsplan zal vervangen. In dit bestemmingsplan is de bouwlocatie eveneens bestemd als wonen (zie figuur 3.2). Echter, volgens de bouwregels mag het bestaande aantal woningen per

bouwvlak niet worden vergroot. Omdat de voorgenomen ontwikkeling het maximum aantal woningen op dit bouwvlak overschrijdt is het bouwplan ook in strijd met het ontwerp bestemmingsplan 2011.

U hebt gezocht op de locatie: Dorpsstraat 74, OTERLEEK



Figuur 3.2 Bestemmingsplan Dorpskernen Dorpsstraat 74

3.5 Conclusie

De voorgenomen nieuwbouw op het perceel Dorpsstraat 74 te Oterleek past binnen het rijks- en provinciaal beleid. Bovendien is de ontwikkeling grotendeels in overeenstemming met het gemeentelijk beleid:

- Het project draagt bij aan uitbreiding van de woningvoorraad binnen Bestaand Bebouwd Gebied. Hiermee wordt binnenstedelijk invulling gegeven aan de woningbouwopgave. Bovendien komt verdichting de regionale en lokale voorzieningen ten goede.
- Het project komt tot stand door middel van particulier opdrachtgeverschap en komt daarmee tegemoet aan keuzevrijheid voor de burger.
- Het project draagt bij aan de duurzaamheid van de woningvoorraad in Oterleek.
- Het project draagt bij aan woningbouw voor een brede doelgroep.
- Het project wordt landschappelijk en stedenbouwkundig juist ingepast in de omgeving. Open ruimten in het lint blijven behouden en de architectuur past bij de bestaande bebouwing.

De toename van het aantal woningen op dit bouwvlak is echter in strijd met het vigerende bestemmingsplan en het ontwerp bestemmingsplan. Het nemen van een Afwijkingsbesluit zou de ontwikkeling mogelijk maken.

Hoofdstuk 4 Haalbaarheid

4.1 Inleiding

In dit hoofdstuk van de ruimtelijke onderbouwing, wordt de haalbaarheid van het plan beoordeeld op milieu- en omgevingsaspecten. Paragraaf 4.2 gaat in op het verkennend bodemonderzoek, akoestiek, luchtkwaliteit, externe veiligheid en bedrijvigheid. Paragraaf 4.3 behandelt overige aspecten als flora en fauna, water, cultuurhistorie, parkeren en kabels en leidingen.

4.2 Milieuaspecten

- 4.2.1 Bodem – Wet bodembescherming

In oktober 2011 is door Klijn Bodemonderzoek B.V. een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd in het plangebied. Het doel van het verkennend onderzoek is het verkrijgen van een indicatie van de kwaliteit van de grond en het ondiepe grondwater ter plaatse van het plangebied. De resultaten van het onderzoek zijn vastgelegd in het rapport 'Verkennend bodemonderzoek Dorpsstraat 74 te Oterleek'. Samenvattend is van de bodemkwaliteit op de onderzoekslocatie het volgende beeld verkregen:

- Zintuiglijk zijn er in de opgeboorde bovengrond lichte puinsporen waargenomen
- Zintuiglijk zijn geen asbestverdachte materialen waargenomen
- Analytisch zijn in de bovengrond lichtverhoogde gehalten aan cadmium, cobalt, koper, kwik, lood, zink en PAK geconstateerd
- Analytisch zijn in de ondergrond, ten opzichte van de achtergrondwaarde, geen verhoogde gehalten met de onderzochte componenten aangetoond
- Analytisch zijn in het grondwater licht verhoogde gehalten aan barium en molybdeen geconstateerd.

De geconstateerde verhoogde gehalten liggen onder het "criterium voor nader onderzoek" en vormen geen aanleiding tot het instellen van een nader onderzoek.

Op basis van het door Klijn Bodemonderzoek B.V. uitgevoerde verkennend bodemonderzoek bestaan, vanuit milieuhygiënisch oogpunt gezien, geen belemmeringen ten aanzien van het gebruik en transactie van het perceel en de geplande aanvraag van een omgevingsvergunning ten behoeve van de geplande bouwactiviteiten op het terrein.

Milieudienst Regio Alkmaar zal het verkennend bodemonderzoek uitgevoerd door Klijn Bodemonderzoek B.V. beoordelen.

- 4.2.2 Geluid – Wet geluidhinder

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. De uitvoering van het plan wordt geacht niet door geluidhinder te worden belemmerd.

- **4.2.3 Lucht – Wet milieubeheer**

In de “Regeling niet in betekende mate bijdragen” is vastgesteld dat projecten die ‘niet in betekende mate’ van invloed zijn op de luchtkwaliteit hoeven niet meer te worden getoetst aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit.

Een project draagt niet in betekende 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.

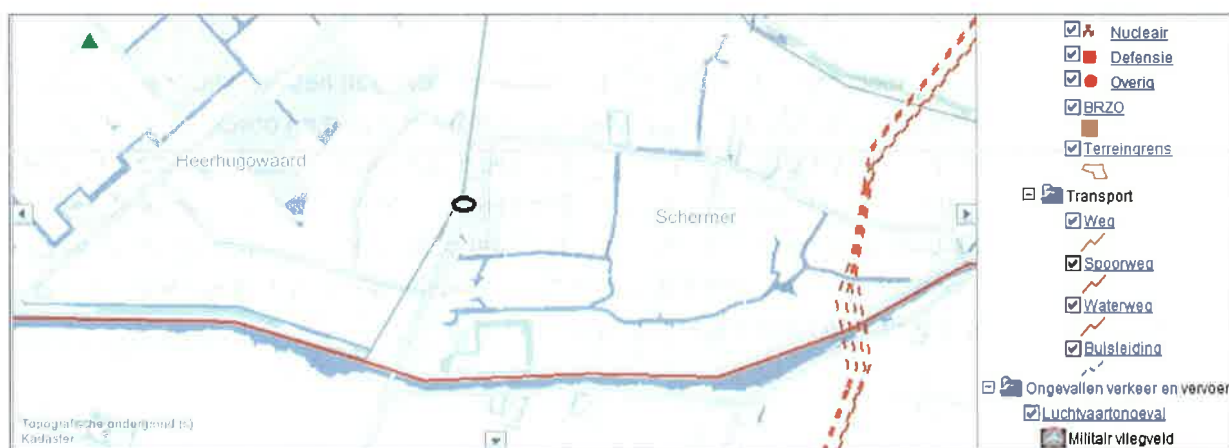
Gezien de kleinschaligheid van het betreffende project en de geringe effecten ervan, draagt dit niet in betekende mate bij en is een luchtkwaliteitonderzoek niet noodzakelijk.

- **4.2.4 Externe veiligheid – Besluit externe veiligheid inrichtingen**

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 met gevaarlijke stoffen, opslag van gevaarlijke stoffen en transport van gevaarlijke stoffen.

Op de Risicokaart Noord-Holland staan verschillende risicobronnen aangegeven. In de directe omgeving van het plangebied komen geen objecten voor die een gevarenrisico vormen. Figuur 4.1 toont een fragment 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.

12



Figuur 4.1 Fragment Risicokaart Noord-Holland

- **4.2.5 Bedrijvigheid – Wet milieubeheer**

In de omgeving van het plangebied zijn 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. Andersom zal de voorgenomen ontwikkeling door haar kleinschaligheid bedrijven in de omgeving niet in hun bedrijfsvoering belemmeren.

4.3 Overige aspecten

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

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 Grootchermer, 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 verbindingzone 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”.

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.

- 4.3.2 Water – Watertoets

Een goede ruimtelijke onderbouwing geeft aan op welke wijze rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding. Hiertoe is een wateradvies ingewonnen bij het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier.

Het HHNK hanteert een ondergrens van 800 m² voor het compenseren van de toename van verhard oppervlak. De verharding in het plangebied neemt toe met 6,75 m². Deze waarde ligt onder de grens

van 800 m2 waarvoor compensatie vereist is. Door de kleinschaligheid zal het plan zeer geringe gevolgen hebben voor de waterhuishouding. Naar verwachting heeft ook de kelder, buiten de aanlegfase, geen gevolgen voor de waterhuishouding. Daarom kan worden volstaan met een onderstaand advies:

Gebiedsbeschrijving

Het plan is gelegen in de polder Heerhugowaard en ligt op een grens van peilgebieden 03150-41 en 03150-46 waarin een waterpeil wordt gevoerd van respectievelijk NAP -1,85 m en NAP -3,50 m. Aan de westkant van het plangebied ligt een watergang van ongeveer 2 meter breed. Het onderhoud van deze watergang wordt uitgevoerd door de aanliggend eigenaren.

Waterkwantiteit

Uit uw gegevens blijkt dat er slechts in zeer beperkte mate sprake is van een toename van de verharding. Omdat dit een dermate klein gevolg heeft voor de waterhuishoudkundige situatie hoeven er geen compenserende maatregelen uitgevoerd te worden.

Riolering/Afvalwater

In het plangebied is waarschijnlijk een gemengd rioleringsstelsel aanwezig. Wij adviseren voor de nieuwe bebouwing alleen het afvalwater te lozen op het gemengde stelsel en het hemelwater van de nieuwe bebouwing rechtstreeks te lozen op het naastgelegen oppervlaktewater.

Vergunningen en ontheffingen

Voor wijzigingen in het watersysteem is een watervergunning van het hoogheemraadschap benodigd. In de ruimtelijke onderbouwing wordt echter gesteld dat er geen wijzigingen worden aangebracht aan de westelijk gelegen watergang. Voor dit aspect is daarom geen vergunning nodig. Het is echter waarschijnlijk dat er voor de realisatie van de kelder onder één van de twee woningen een grondwaterbemaling nodig is gedurende de bouwfase. Voor het onttrekken en eventueel lozen van grondwater is een watervergunning nodig van het hoogheemraadschap.

• 4.3.3 Archeologie en cultuur – Wet op de archeologische monumentenzorg

Om de cultuurhistorische en archeologische waarden van het plangebied in kaart te brengen is gekeken naar de Cultuurhistorische Waardenkaart. Op de Waardenkaart van de provincie Noord-Holland is het grootste deel van Oterleek aangegeven als van hoge archeologische waarde. Het perceel Dorpsstraat 74 valt echter buiten deze historische kern. Binnen het plangebied zijn geen archeologische of cultuurhistorische waarden bekend. Figuur 4.2 toont een het plangebied (rood gemarkeerd) op de Cultuurhistorische Waardenkaart.

Naast de Cultuurhistorische Waardenkaart heeft de gemeente Schermer in 2009 in samenwerking met gemeente Graft - De Rijk de Beleidsnota Archeologie opgesteld. Hierbij is gebruik gemaakt van de Archeologische Monumentenkaart van de Rijksdienst voor Archeologie, Cultuurlandschap en Monumenten. De Beleidsnota wijst erop dat:

“In de dorpskern van Oterleek is een bijzonder archeologieregime van kracht vanwege de verwachte aanwezigheid van belangwekkende archeologische bodemsporen en voorwerpen op een relatief klein oppervlakte. Het archeologieregime wordt gerealiseerd door aanpassing van het bestemmingsplan, waarbij het gehele historische dorpslint als archeologisch waardevol gebied van de tweede categorie wordt aangegeven. Indien er in een te slopen pand bouwhistorische waarden aanwezig blijken,

dienen deze waarden door een bouwhistoricus te worden gedocumenteerd, opdat deze informatie over de ontwikkelingsgeschiedenis van het dorp niet verloren gaat. Voor sloop- of bouwlocaties en braakliggende terreinen wordt een metaaldetectorverbod ingesteld”.

De Beleidsnota wordt vergezeld door de kaart ‘Archeologiegebieden in de gemeente Schermer’. Omdat het plangebied buiten de historische kern van Oterleek valt, dient men bij grondroerende werkzaamheden in plannen met een oppervlakte van 500 m² of groter en die dieper reiken dan 40 cm beneden het maaiveld, rekening te houden met de aanwezigheid van archeologische waarden. Omdat het nieuwbouwplan een kleinere omvang heeft, valt deze buiten de onderzoeksplicht voor archeologie.



Figuur 4.2 Cultuurhistorische waardenkaart

Ten slotte moet het bouwplan zoveel mogelijk voldoen aan de toekomstige regelgeving. Daarom dient ook rekening gehouden te worden met het ontwerp bestemmingsplan Dorpskernen 2011. In dit bestemmingsplan is extra aandacht voor de archeologische waarden van de gemeente.

De bouwlocatie heeft in het ontwerp bestemmingsplan de dubbelbestemming 'waarde – archeologie -3' toegewezen gekregen. De voor 'Waarde - Archeologie-3' aangewezen gronden zijn - behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming (=wonen) mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden. Voor deze dubbelbestemming gelden de volgende bouwregels:

- a) op deze gronden mogen ten behoeve van de in lid [22.1](#) genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 3 m;

- b) ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag - met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels - uitsluitend worden gebouwd, indien:
1. 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;
 2. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voor het bouwen voorschriften en beperkingen te verbinden, gericht op het behoud van de archeologische resten in de bodem, het doen van opgravingen dan wel het begeleiden van de bouwactiviteiten door een archeologische deskundige;
- c) het bepaalde in dit lid onder b1 en b2 is niet van toepassing, indien het bouwplan betrekking heeft op een of meer van de volgende activiteiten of bouwwerken:
1. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
 2. een bouwwerk met een oppervlakte van ten hoogste 50 m²;
 3. een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden dieper dan 35 cm en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst.

Het project omvat een gebouw dat bestaande bebouwing vervangt. De bebouwde oppervlakte blijft nagenoeg gelijk. Echter, er wordt geen gebruik gemaakt van de bestaande fundering. Om de archeologische waarde van het perceel veilig te stellen en tegemoet te komen aan de toekomstige regelgeving is met de gemeente overeen gekomen dat als tijdens de bouwwerkzaamheden archeologisch waardevolle bodemsporen en objecten aanwezig blijken, hier direct actie op wordt ondernomen door de initiatiefnemer door een daarvoor bevoegd persoon in te schakelen.

- *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. Het plan voorziet in 4 parkeerplaatsen op eigen terrein. Dit ligt dus 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. De hoofdkabels en huisaansluitingen dienen voor aanvang van de werkzaamheden door middel van een KLIC-melding te worden geïnventariseerd.

4.4 Conclusie

In dit hoofdstuk zijn alle milieu- en omgevingsaspecten die van invloed kunnen zijn op de voorgenomen ontwikkeling belicht. Hieruit kan het volgende geconcludeerd worden:

- De bodemonderzoeksresultaten vormen vanuit milieuhygiënisch oogpunt geen belemmering
- Het plangebied valt buiten iedere geluidszone
- Het project is niet in betekenende mate van invloed op de luchtkwaliteit
- In de directe omgeving van het plangebied komen geen objecten voor die een gevarenrisico vormen.
- De bedrijven in de omgeving van het plangebied veroorzaken geen hinder vanwege geur, stof, licht, geluid of gevaar. Andersom zal de voorgenomen ontwikkeling bedrijven in de omgeving niet in hun bedrijfsvoering belemmeren.
- Naar verwachting zal het project zeer beperkte tot geen nadelige gevolgen hebben voor de aanwezige flora en fauna. Nader onderzoek naar de aanwezigheid van beschermde soorten is niet noodzakelijk.
- Door de kleinschaligheid zal het plan zeer geringe gevolgen hebben voor de waterhuishouding. Naar verwachting heeft ook de kelder, buiten de aanlegfase, geen gevolgen voor de waterhuishouding.
- Binnen het plangebied zijn geen archeologische of cultuurhistorische waarden bekend. Omdat het nieuwbouwplan een kleine omvang heeft, valt deze volgens de beleidsnota 'Archeologiegebieden in de gemeente Schermer' buiten de onderzoeksplicht voor archeologie. Echter, om de archeologische waarde van het perceel veilig te stellen en tegemoet te komen aan de toekomstige regelgeving is met de gemeente overeen gekomen dat als tijdens de bouwwerkzaamheden archeologisch waardevolle bodemsporen en objecten aanwezig blijken, hier direct actie op wordt ondernomen door de initiatiefnemer door een daarvoor bevoegd persoon in te schakelen.
- Het bouwplan voldoet aan de parkeernorm.
- Voor het plangebied en de directe omgeving daarvan zijn geen kabels en leidingen aangegeven.

Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid

5.1 Economische uitvoerbaarheid

De kosten en risico's die samenhangen met de uitvoering van het plan komen geheel ten laste van de initiatiefnemer. Door de gemeente zullen dus geen kosten gemaakt hoeven worden. 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.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Belanghebbenden en belangstellenden zullen langs de wettelijke procedure over het plan worden geïnformeerd.

Hoofdstuk 6 Motivatie

In deze ruimtelijke onderbouwing is het nieuwbouwplan voor het perceel aan de Dorpsstraat 74 te Oterleek getoetst milieu- en omgevingsfactoren en aan rijks-, provinciaal- en gemeentelijk beleid. Vastgesteld kan worden dat het plan in strijd is met het geldende bestemmingsplan en het ontwerp bestemmingsplan.

De motivering tot het nemen van een Afwijkingsbesluit is:

- Door het uitvoeren van het plan is er sprake van een kwaliteitsverbetering in het plangebied en in de buurt. De huidige verpauperde situatie wordt opgeheven, terwijl het bebouwde oppervlak nauwelijks toeneemt.
- De beeldkwaliteit van het plan past bij de stijl van de omringende, bestaande bebouwing. De initiatiefnemer heeft samen met de gemeente en de previsor gezocht naar een ontwerp van een woning die geheel binnen de geldende en stedenbouwkundige en landschappelijke eisen valt.
- Er is bewust gekozen voor een type bebouwing waaruit niet direct blijkt dat er twee woningen worden gebouwd; de twee-onder-één-kapwoning ziet eruit als 1 woning.
- Behalve het bestemmingsplan, past de voorgenomen ontwikkeling binnen het vigerende beleidskader. Door de bestaande bebouwing te vervangen door twee woningen kan tegemoet worden gekomen aan de woningbouwopgave binnen Bestaand Bebouwd Gebied.
- De noodzakelijke milieukundige onderzoeken zijn uitgevoerd en milieu- en omgevingsaspecten blijken geen belemmering te vormen voor de uitvoering van het plan. Aan de archeologische waarde van het perceel zal extra aandacht besteed worden op het moment dat gestart wordt met de bouwactiviteiten.
- Het project is alleen financieel haalbaar en daarmee alleen uitvoerbaar als twee woningen worden gebouwd in plaats van één. De kosten en risico's die samenhangen met de uitvoering van het plan worden gedragen door de initiatiefnemer. Deze kosten zouden niet gedragen kunnen worden door 1 persoon. Door twee woningen te bouwen, kunnen de kosten die ten laste komen van de initiatiefnemer worden gesplitst. Om die reden mag het plan geacht worden economisch uitvoerbaar te zijn.

