

Ruimtelijke onderbouwing Dorpsstraat 54-62, Oterleek

Behorend bij projectbesluit ex artikel 3.10 Wro

Definitief

Gemeente Schermer

Grontmij Nederland B.V.
Alkmaar, 3 augustus 2011

Verantwoording

Titel : Ruimtelijke onderbouwing Dorpsstraat 54-62, Oterleek
Subtitel : Behorend bij projectbesluit ex artikel 3.10 Wro
Projectnummer : 285899
Referentienummer : L91113
Revisie : 1.3
Datum : 3 augustus 2011

Auteur(s) : J.E. Maasland
E-mail adres : jesse.maasland@grontmij.nl
Gecontroleerd door : M.J. Romijn / R. Dekker
Paraaf gecontroleerd :
Goedgekeurd door : R. Jongenburger
Paraaf goedgekeurd :
Contact : Grontmij Nederland B.V.
Robijnstraat 11
1812 RB Alkmaar
Postbus 214
1800 AE Alkmaar
T +31 72 547 57 57
F +31 72 547 57 50
www.grontmij.nl

Inhoudsopgave

1	Inleiding.....	5
1.1	Aanleiding en initiatief.....	5
1.2	Ruimtelijke onderbouwing.....	5
1.3	Leeswijzer.....	5
2	Huidige situatie.....	6
2.1	Ligging.....	6
2.2	Huidige situatie.....	6
3	Toekomstige situatie.....	8
4	Beleid.....	12
4.1	Inhoud.....	12
4.2	Rijksbeleid.....	12
4.2.1	Nota Ruimte.....	12
4.2.2	Realisatieparagraaf.....	13
4.2.3	Nota Mensen, Wensen, Wonen.....	13
4.3	Provinciaal en regionaal beleid.....	13
4.3.1	Structuurvisie Noord-Holland 2040.....	13
4.3.2	Provinciale woonvisie.....	14
4.3.3	Provinciaal Waterplan 2010–2015 ‘Beschermen, Benutten, Beleven en Beheren’....	14
4.3.4	Waterbeheersplan 2010-2015 – Van veilige dijken tot schoon water (WBP4).....	14
4.4	Gemeentelijk beleid.....	15
4.4.1	Structuurvisie 2015.....	15
4.4.2	Beeldkwaliteitsplan.....	15
4.4.3	Vigerend bestemmingsplan.....	16
4.5	Conclusie beleidskader.....	16
5	Milieu- en omgevingsaspecten.....	17
5.1	Algemeen.....	17
5.2	Archeologie en cultuurhistorie.....	17
5.3	Bodem.....	18
5.4	Flora en fauna en Natuurbeschermingswet.....	18
5.5	Water.....	19
5.5.1	Conclusie.....	19
5.6	Luchtkwaliteit.....	19
5.7	Akoestiek.....	20
5.8	Externe veiligheid.....	20
5.9	Kabels en leidingen.....	21
5.10	Bedrijven en milieuzonering.....	21
5.11	Conclusie milieu- en omgevingsaspecten.....	21
6	Economische uitvoerbaarheid.....	22
6.1	Economische uitvoerbaarheid.....	22
7	Inspraak en overleg.....	23
7.1	Algemeen.....	23

8	Juridische aspecten	24
8.1	Projectbesluit.....	24
8.2	Wijziging ten opzichte van projectbesluit.....	24

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en initiatief

In het kader van de actualisatie van bestemmingsplannen binnen de gemeente Schermer wordt gewerkt aan het nieuwe bestemmingsplan 'Dorpskernen 2011' voor. In dit bestemmingsplan is de woningbouwlocatie van de 10 appartementen op het perceel Dorpsstraat 54 – 62 te Oterleek opgenomen.

Op 28 april 2009 hebben burgemeester en wethouders van de gemeente Schermer besloten medewerking te verlenen aan het nemen van een projectbesluit ex artikel 3.10 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Met dit projectbesluit kan het project, vooruitlopend op het nieuwe bestemmingsplan, worden gerealiseerd. Ten behoeve van dit projectbesluit is een goede ruimtelijke onderbouwing geschreven.

1.2 Ruimtelijke onderbouwing

Een projectbesluit middels artikel 3.10 van de Wro biedt de gemeenteraad, of in geval van delegatie burgemeester en wethouders, de mogelijkheid om de bestemmingsplanprocedure gefaseerd te doorlopen onder de voorwaarde dat dit besluit is voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing (GRO).

Onder een goede ruimtelijke onderbouwing wordt een onderbouwing bedoeld zoals beschreven in artikel 5.1.3 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Deze ruimtelijke onderbouwing voorziet hierin.

Aan de hand van een integraal gebiedsprofiel en een projectprofiel wordt in deze ruimtelijke onderbouwing aangegeven wat de invloed is van het onderhavige plan op de omgeving. Daarnaast wordt ook ingegaan op de relevante milieu- en omgevingsaspecten, waaronder de waterhuishouding, de uitvoerbaarheid en de planologisch-juridische consequenties. Ook zullen de uitkomsten van het in artikel 5.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening bedoelde overleg in deze ruimtelijke onderbouwing worden verwerkt.

1.3 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 van de ruimtelijke onderbouwing wordt de huidige situatie van het plangebied omschreven. In hoofdstuk 3 wordt een planbeschrijving gegeven, waarna in hoofdstuk 4 wordt ingegaan op het vigerende beleid, waarbij het beleid op de verschillende beleidniveaus aan bod komt. Hoofdstuk 5 gaat in op de verschillende milieu- en omgevingsaspecten. Hoofdstuk 6 geeft een omschrijving van de economische uitvoerbaarheid van het plan. Inspraak en overleg worden behandeld in hoofdstuk 7. Tot slot wordt in hoofdstuk 8 de procedure van het projectbesluit beschreven.

2 Huidige situatie

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. In figuur 2.1 is globaal de ligging van het plangebied en omgeving aangegeven.

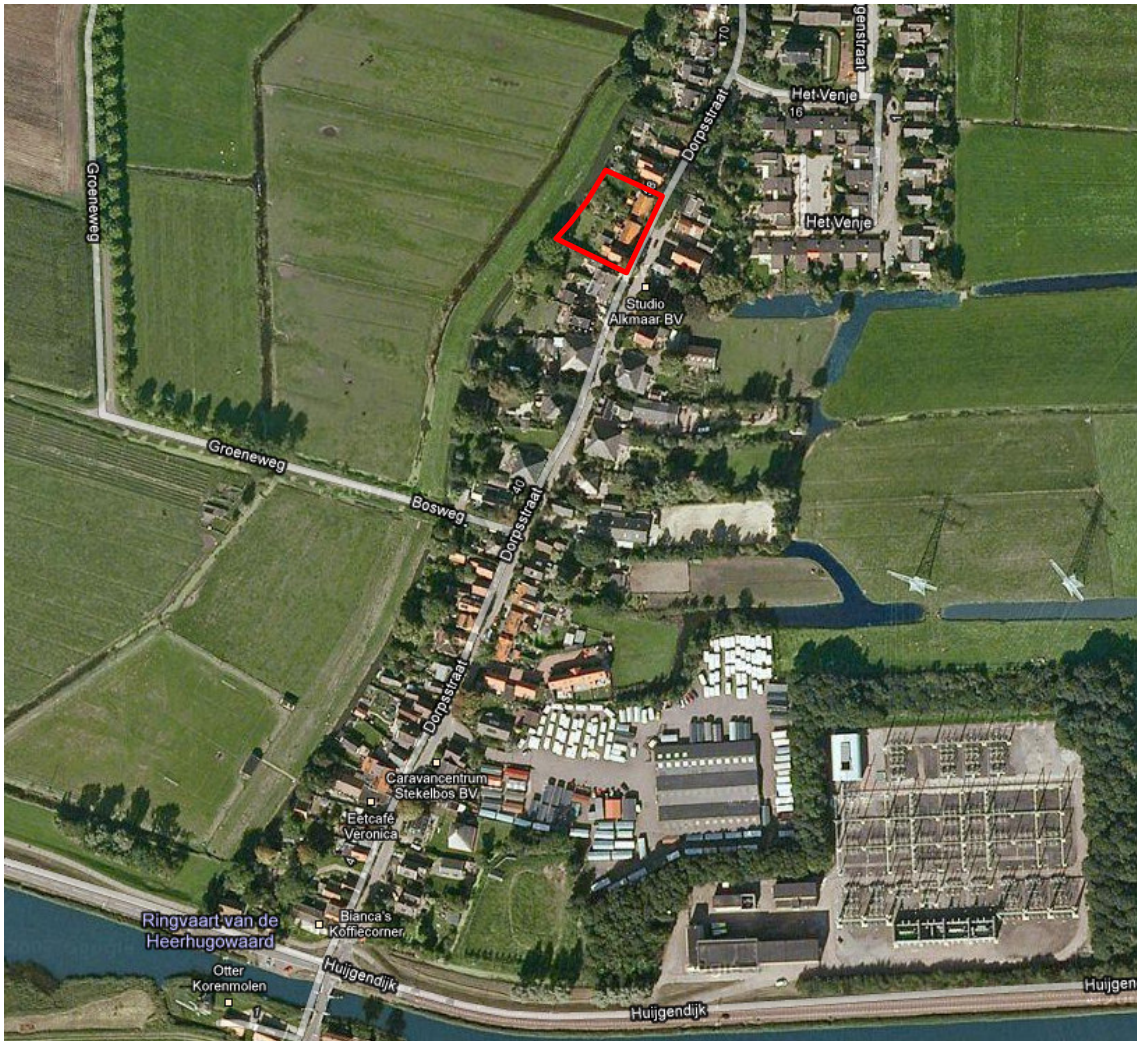


Figuur 2.1: globale ligging plangebied en omgeving, aangegeven met rode contour

2.2 Huidige situatie

Op het betreffende bouwperceel staan enkele gebouwen, twee twee-onder-één-kapwoningen en één vrijstaande woning, deze zullen worden gesloopt ten behoeve van de 10 te ontwikkelen appartementen.

De huidige situatie rondom het plangebied aan de Dorpsstraat 54 – 62 bestaat voornamelijk uit bestaande lintbebouwing. De bebouwing is met name langs de Dorpsstraat gesitueerd, de hoofdontsluiting van Oterleek. Aan de westzijde van het plangebied liggen verschillende agrarische percelen en een watergang. In figuur 2.2 is de huidige situatie van het plangebied en omgeving aangegeven.



Figuur 2.2: huidige situatie plangebied en omgeving

3 Toekomstige situatie

Algemeen

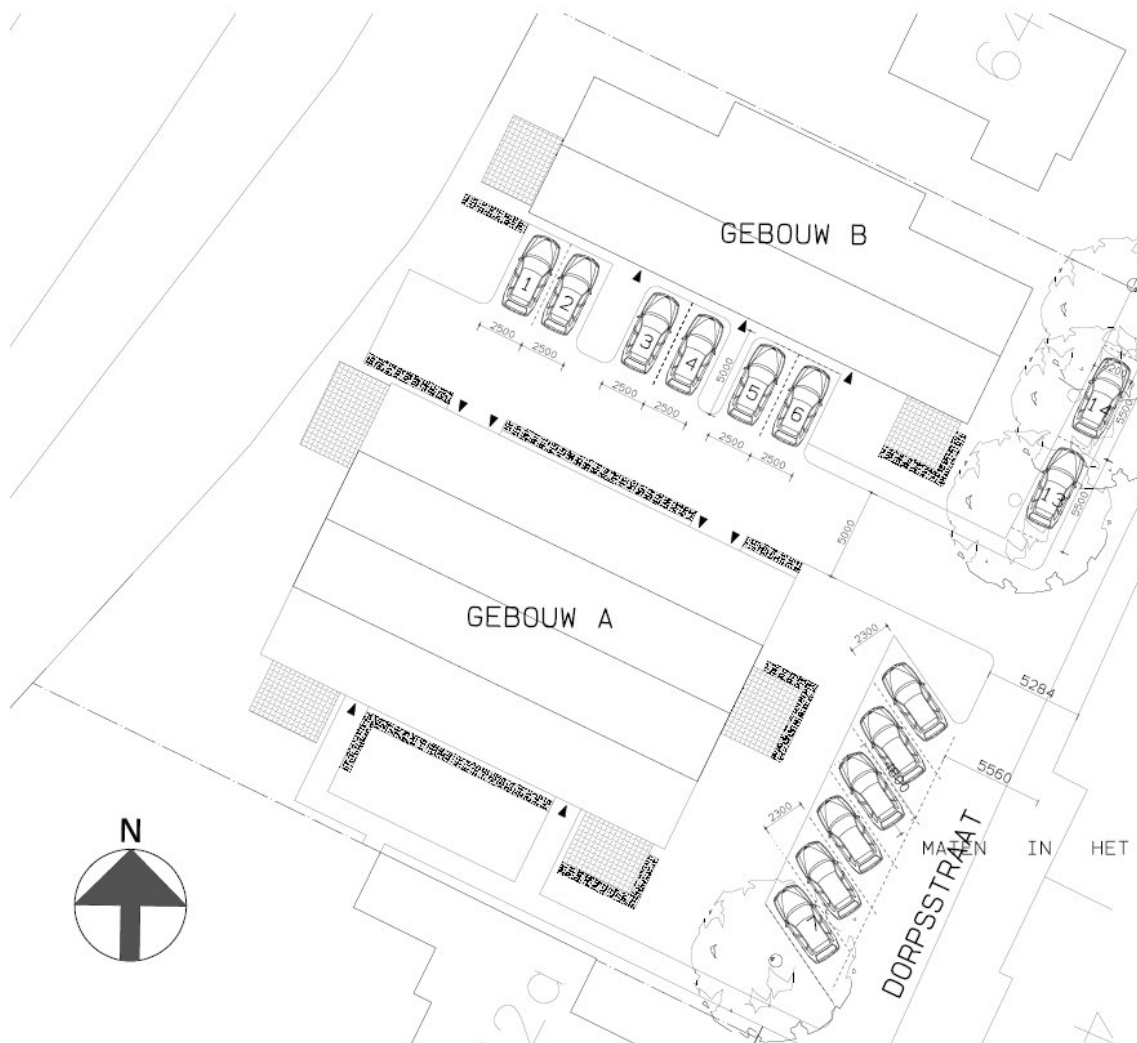
In de periode 2002 / 2003 is Wooncompagnie als eigenaar van 5 woningen midden in het lint van Oterleek door het gemeentebestuur benaderd om te onderzoeken welke rol Bouwcompagnie (de ontwikkelaar van Wooncompagnie) kan spelen bij de realisatie van senioren- en starterswoningen in deze landelijke kern. Vanuit de dorpsbewoners zelf is de vraag gerezen in hoeverre het mogelijk is binnen de bestaande kern, op kleine schaal, tot de realisatie van passende woonruimte voor deze doelgroepen te komen.

Bouwcompagnie is in november 2003 gestart met een onderzoek naar de mogelijkheden binnen de bestaande locatie voor het realiseren van passende woonruimte. De bestaande woningen worden momenteel verhuurd als eengezinswoning. Gezien de leeftijd van de woningen (1950) is sloop / nieuwbouw een reële optie.

Na een eerder voorstel in de vorm van een samengesteld volume waarin een tiental woningen zijn ondergebracht, is er in de loop van 2009 een aangepast ontwerp gemaakt met als uitgangspunt een invulling in twee volumes. Beide volumes verwijzen in hun massaopbouw en materialisering naar de archetypische agrarische erfbebouwing in de regio.

Bouwplan

In het plangebied worden twee appartementengebouwen gerealiseerd, met ruimte voor in totaal 10 wooneenheden. Rondom de gebouwen is ruimte voor parkeren en groen. In figuur 3.1 is het stedenbouwkundig ontwerp weergegeven.



Figuur 3.1: stedenbouwkundig ontwerp

Aan de zuidkant van de kavel staat een schuurachtig volume in één laag met kap (Gebouw A). Het volume is te lezen als een grote schuur met aan weerszijden een aanbouw. Op de begane grond bevinden zich 4 appartementen, op de verdiepingen bevinden zich 4 maisonnettes/starterswoningen.

De appartementen hebben een buitenruimte op het maaiveld, de maisonnettes hebben op het zuiden een buitenruimte in de kapvorm. Het materiaalgebruik, houten gevelbekleding en zinken dakbedekking, sluit aan bij de omgeving en bij de uitgangspunten zoals verwoord in de welstandsnota.

Aan de noordkant van de kavel staat een eenvoudiger schuurachtig volume met een lage kap (Gebouw B). Hierin zijn twee grondgebonden appartementen en de gemeenschappelijke berging ondergebracht. Ook het materiaalgebruik van dit gebouw is passend, met keramische pannen als dakbedekking en dezelfde houten gevelbekleding. Door de kleinere hoogte sluit dit volume goed aan bij het woonhuis aan de noordzijde van de locatie. Van overlast ten gevolge van deze ingreep is dan ook niet of nauwelijks sprake.

De ruimte rondom de twee woongebouwen is opgevat als open groen tapijt. In deze ruimte zijn rondom de woongebouwen een aantal privé buitenruimtes door middel van haagbeuk ruimtelijk duidelijk gedefinieerd. De ruimte tussen de gebouwen levert een verrassend ruime blik op het achtergelegen open landschap op.

Het tegenovergelegen voormalige gemeentehuis van Oterleek zorgt door zijn volume en door de verbreding van het profiel van het lint op deze plek voor een verbijzondering in de openbare ruimte. Er is hier sprake van een bijzondere kernkorrel in het lint. De vormgeving van de nieuwe

woongebouwen, in combinatie met de nieuwe groenvoorziening speelt hierop in. Het bestaande groen, er staan een aantal dominante bomen in het lint, blijft ongewijzigd. Zoals al in het beeldkwaliteitplan verwoordt, staan de burgerhuizen en stolpen schouder aan schouder op de dijkweg, met af en toe een doorkijkje naar achter.

Architectuur

De architectuur van de woningen sluit aan bij de oorspronkelijke karakteristieken van deze plek. Overigens met een duidelijke hedendaagse signatuur die met name afleesbaar zal zijn aan de detaillering (goten, dakranden, kozijnposities in de gevel). De twee nieuwe topgevels staan met hun front naar het lint en benadrukken daarmee de naastgelegen doorzichten. Materiaal- en kleurgebruik sluiten eveneens aan bij de omgeving.

Welstand

De welstandscommissie heeft het bouwplan voor Dorpsstraat 54 – 62 op 21 december 2009 goedgekeurd.

Parkeren

In de huidige situatie zijn er 5 woningen. Voor deze woningen zijn 4 logische parkeerplaatsen beschikbaar. Per woning is daarmee 0,8 parkeerplaats beschikbaar. Het uitgangspunt in de parkeernota van de gemeente is een parkeernorm van 1,7 parkeerplaatsen per woning. Er is dan een tekort van 0,9 parkeerplaats per woning.

In het plan zoals dat ter inzage heeft gelegen is uitgegaan van één parkeerplaats per woning. Hiermee wordt er een ruimere parkeernorm gehanteerd ten opzichte van de bestaande situatie. Dit betekent een relatieve verbetering ten opzichte van de bestaande situatie.

Uit de ingediende zienswijzen is gebleken dat het bouwplan op het onderwerp parkeren niet kan steunen op een breed maatschappelijk draagvlak. Er is nadrukkelijk aandacht gevraagd voor de bestaande parkeerproblematiek. Om die reden is er nog eens gekeken naar het totale effect op de parkeerdruk.

Ondanks dat het ontwerp uitgaat van een ruimere parkeernorm, verslechtert de situatie per saldo. In plaats van 4,5 parkeerplaatsen ontstaat er na de realisatie een tekort van 7 parkeerplaatsen. In absolute getallen verslechtert de situatie. De gemeente heeft de ontwikkelaar verzocht om te zoeken naar een oplossing waarbij meer parkeerplaatsen gerealiseerd worden.

In het aangepaste ontwerp zijn parkeerplaatsen toegevoegd. In totaal worden er 14 parkeerplaatsen gerealiseerd. Dit komt neer op 1,4 parkeerplaatsen per woning. Per saldo betekent dit dat er in absolute aantallen ten opzichte van de huidige situatie een verbetering plaatsvindt van 1,5 parkeerplaatsen.

Hierbij moet nog opgemerkt worden dat de woningen met name geschikt zijn voor starters en senioren. 60% van de woningen is vooral geschikt voor senioren. De hiervoor geldende parkeernorm bedraagt 0,8. Het is niet realistisch om van deze parkeernorm uit te gaan. Anderzijds is een parkeernorm van 1,7 met deze doelgroep in het achterhoofd, erg ruim. Door de norm te middelen ontstaat er een meer realistisch beeld. Een parkeernorm van 1,25 zou daarom meer passen. Als we uitgaan van deze realistische parkeernorm, dan is er sprake van een beperkt overschot van 0,15 parkeerplaats per woning. In totaal betekent dat een overschot van 1,5 parkeerplaatsen. Per saldo is dit een verbetering van 6 parkeerplaatsen.

Het bovenstaande is samengevat in figuur 3.2

	woning	pp	norm	feitelijk	Saldo	Saldo totaal
Bestaand	5	4	1,7	0,8	-0,9	-4,5
Ontwerp	10	10	1,7	1	-0,7	-7
Herzien theoretisch	10	14	1,7	1,4	-0,3	-3
Herzien realistisch	10	14	1,25	1,4	0,15	1,5

Figuur 3.2: overzicht parkeersituatie

Conclusie

Het realiseren van verdichting in een bestaand lint vraagt om architectonische aandacht. Daar waar er sprake is van open ruimte in de eerste linie moet deze gerespecteerd worden. Daar waar die eerste linie al vol staat, zijn er mogelijkheden voor het vergroten van bestaande programma's, onder voorwaarde dat deze qua korrelgrootte en architectonische identiteit passen in de bestaande context. Het belang van de bestaande scherpe begrenzing met het open landschap aan deze zijde van het lint wordt onderschreven, er is dan ook geen sprake van uitbreiding maar van inbreiding.

Juist op deze plek in het lint van Oterleek, waar er al sprake is van een verbijzondering in het profiel, draagt de voorgelegde structuur op een positieve manier bij aan de uitstraling van de openbare ruimte. Het feit dat met het voorliggende bouwplan programmatisch tegemoet wordt gekomen aan een vraag uit de gemeenschap zelf is daarbij van groot belang. Met het realiseren van vier starterswoningen en zes seniorenwoningen met sociale huur wordt ruimte geboden aan mensen uit het dorp die anders elders woonruimte zouden moeten betrekken. Dat is vanuit het functioneren van een oud dorpslint een belangrijk uitgangspunt.

4 **Beleid**

4.1 **Inhoud**

In dit hoofdstuk wordt een overzicht gegeven van het voor het plangebied relevante beleid vanuit het rijk, provincie en gemeente. De relevante wettelijke kaders worden geschetst bij de beschrijving van de verschillende milieu- en omgevingsaspecten in hoofdstuk 5.

4.2 **Rijksbeleid**

Op rijksniveau krijgt de Nota Ruimte en overig ruimtelijk relevant Rijksbeleid met invoering van de Wro (Wet ruimtelijke ordening) de status van structuurvisie. Doorwerking van het Rijksbeleid, gekoppeld aan de goedkeuring van bestemmingsplannen en beoordeling van de streekplannen, is na 1 juli 2008 niet langer aan de orde. Voor een aantal onderdelen is doorwerking van de rijksbelangen verzekerd langs de weg van bestuursovereenkomsten met de provincie.

4.2.1 **Nota Ruimte**

Op achtereenvolgens 17 mei 2005 en 17 januari 2006 hebben de Tweede en Eerste Kamer der Staten-Generaal ingestemd met de Nota Ruimte¹. Het ruimtelijk rijksbeleid is zoveel mogelijk ondergebracht in deze ene strategische nota op hoofdlijnen. Hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is ruimte te scheppen voor de verschillende ruimteveragende functies op het beperkte oppervlak dat ons in Nederland ter beschikking staat. Meer specifiek richt het kabinet zich hierbij op vier algemene doelen:

- Versterken van de internationale concurrentiepositie;
- Het bevorderen van krachtige steden en een vitaal platteland;
- Het borgen en versterken van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden;
- Het borgen van veiligheid.

De nota verschuift het accent van het stellen van ruimtelijke beperkingen naar het stimuleren van gewenste ontwikkelingen. Verder ondersteunt de nota gebiedsgerichte ontwikkeling. Deze ontwikkelingsruimte wordt geboden onder het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet'.

Een deel van de ruimtevrage van burgers, bedrijven en voorzieningen kan in het bestaande bebouwd gebied worden geacommodeerd. Tussen 1997 en 2000 is circa 35% van de uitbreidingsproductie, en voor het westen van het land 25%, voor woningbouw binnen het bebouwde gebied van 1996 gerealiseerd. In Nederland als totaal is in recente jaren (tot 2002) circa 30% van de uitbreiding van de woningvoorraad binnen bestaand bebouwd gebied van 1996 gerealiseerd. Het risico is aanwezig dat dit aandeel de komende jaren zal dalen, omdat in de afgelopen jaren de makkelijkere en goedkopere locaties het eerst gerealiseerd zijn. De moeilijker en duurdere locaties komen de komende jaren aan bod.

Een optimale benutting van het bebouwd gebied blijft van groot belang. Met name in eenzijdig samengestelde woonwijken met een lage sociaal-economische status en een eenzijdig en laagwaardig woningaanbod staat de kwaliteit van de ruimte en de sociale samenhang onder druk. Het is daarom van belang dat ook voor de komende jaren wordt vastgehouden aan de ambitie een flink deel van de productie binnenstedelijk te realiseren.

¹ 'Nota Ruimte', ministeries van VROM, LNV, VenW, EZ, Den Haag, 17 januari 2006

4.2.2 Realisatieparagraaf

In juni 2008 heeft het kabinet de Realisatieparagraaf Nationaal ruimtelijk beleid vastgesteld. Deze paragraaf geeft inzicht in welke nationale belangen het kabinet heeft gedefinieerd en op welke wijze het Rijk deze wil verwezenlijken.

De Nota Ruimte en de andere vigerende planologische kernbeslissingen (PKB's) hebben op 1 juli 2008 op basis van het overgangsrecht de status van structuurvisie gekregen. De Realisatieparagraaf krijgt eveneens de status van structuurvisie en wordt als het ware toegevoegd aan de Nota Ruimte en overige PKB's. Nieuwe structuurvisies moeten volgens de Wro een beschrijving bevatten waaruit blijkt hoe het Rijk de in de structuurvisie verwoorde nationale ruimtelijke belangen wil verwezenlijken. Omdat de vigerende PKB's nog niet over een dergelijke realisatieparagraaf beschikken heeft het kabinet deze realisatieparagraaf vastgesteld. Het overzicht van alle nationale ruimtelijke belangen uit de verschillende PKB's en de voorgenomen verwezenlijking daarvan worden gebundeld in één Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk Beleid.

4.2.3 Nota Mensen, Wensen, Wonen

In de nota 'Mensen, Wensen, Wonen' heeft het kabinet zijn visie op het wonen in de 21^e eeuw neergelegd. De nota stelt de burger centraal in het woonbeleid. Dat is nodig omdat uit onderzoek is gebleken dat de woonwensen van de burger nog onvoldoende worden bediend.

De kernthema's van de Nota 'Mensen, Wensen, Wonen' zijn:

- meer zeggenschap voor burgers over woning en woonomgeving;
- kansen scheppen voor mensen in kwetsbare posities;
- maatwerk in wonen voor mensen die zorg nodig hebben;
- kwaliteit van wonen in steden vergroten;
- meer ruimte voor 'groene' woonwensen.

Van de totale Nederlandse bevolking woont ongeveer de helft in gemeenten tot 25.000 huishoudens (kleine steden, dorpen en verspreid in het landelijk gebied). Veel van deze gemeenten bestaan uit verschillende kleinere dorpskernen. In het algemeen bieden deze kleine dorpskernen een aantrekkelijk woonklimaat als gevolg van de ruimte die men er heeft (in en om de woning), de nabijheid van de woning tot het buitengebied en de specifieke sociale verbanden die er in dorpen bestaan.

De behoefte aan woningen in een dorpse of landelijke omgeving is groot. Regionaal zijn er grote verschillen ten opzichte van dit beeld. In de sterk verstedelijkte westelijke provincies heeft bijna de helft van de toename van de vraag naar woningen betrekking op milieus met lage dichtheden in dorpen. De toename van de vraag naar woningen in dorpse en landelijke woonmilieus is dus vooral in het westen van het land aanzienlijk, terwijl het aanbod hierbij achterblijft.

4.3 Provinciaal en regionaal beleid

4.3.1 Structuurvisie Noord-Holland 2040

In de structuurvisie² geeft de provincie Noord-Holland 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 op de best mogelijke plek voor huidige en toekomstige bewoners van Noord-Holland. Het uitgangspunt in de structuurvisie is om de woningvraag zoveel mogelijk te realiseren binnen het Bestaand Bebouwd Gebied (BBG).

Het onderhavige besluitgebied ligt binnen het door de provincie aangewezen Bestaand Bebouwd Gebied. Hiermee voldoet dit projectbesluit aan het uitgangspunt van de provincie om woningbouw zoveel mogelijk binnenstedelijk te realiseren.

² Structuurvisie Noord-Holland 2040, Kwaliteit door veelzijdigheid, Provinciale Staten van Noord-Holland, 21 juni 2010

4.3.2 Provinciale woonvisie

De provincie heeft als doel dat er voldoende woningen worden gebouwd en dat deze passen bij de wensen van de Noord-Hollanders. Iedereen moet kunnen wonen in het huis dat hij of zij nodig heeft. Om dit mogelijk te maken, heeft de provincie de woonvisie³ opgesteld. Hierin staat hoe het aanbod van woningen beter kan worden afgestemd op de behoeften die er zijn binnen een regio.

De doelstelling van de woonvisie is om te streven naar voldoende woningen in een aantrekkelijk woonmilieu en met een passende kwaliteit in het jaar 2020. Op basis van deze doelstelling zijn drie speerpunten voor het woonbeleid benoemd:

1. 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. Verbeteren van de mate waarin voorzieningen in de woonomgeving aansluiten bij de vraag van bewoners.
3. Verbeteren van de duurzaamheid van het woningaanbod en de woonomgeving.

In de woonvisie wordt gesteld dat jongeren en starters een moeilijke positie op de woningmarkt hebben, doordat het nu beschikbare woningaanbod vaak te duur is.

Met het voorliggende projectbesluit wordt voornamelijk tegemoet gekomen aan de doelstellingen van de provinciale woonvisie.

4.3.3 Provinciaal Waterplan 2010–2015 ‘Beschermen, Benutten, Beleven en Beheren’
Het Waterplan 2010–2015 verschaft duidelijkheid over de strategische waterdoelen tot 2040 en de te nemen acties tot 2015. De strategische waterdoelen omvatten:

- Het waarborgen van voldoende bescherming van mens, natuur en bedrijvigheid tegen overstromingsrisico's via het principe: preventie, gevolgschade beperken en rampenbeheersing;
- De zorg dat water in balans en verantwoord benut en beleefd wordt door mens, natuur en bedrijvigheid. Evenals het versterken van het watersysteem en de beleving van het water door deze te combineren met natuurontwikkeling, recreatie en/of cultuurhistorie;
- Het zorg dragen voor schoon en voldoende water middels een kosteneffectief en klimaatbestendig grond- en oppervlaktewatersysteem;
- De zorg voor maatwerk in het Noord-Hollandse grond- en oppervlaktewatersysteem middels integrale gebiedsontwikkeling.

Tevens zijn er voor het Waterplan 2010–2015 vier uitgangspunten gekozen, namelijk:

- Klimaatbestendig waterbeheer;
- Water medesturend in de ruimte;
- Centraal wat moet, decentraal wat kan;
- Gebiedsgerichte en resultaatgerichte benadering.

4.3.4 Waterbeheersplan 2010-2015 – Van veilige dijken tot schoon water (WBP4)

Op 14 oktober 2009 heeft het algemeen bestuur van het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier het 'Waterbeheersplan 2010-2015 - Van veilige dijken tot schoon water' (WBP4) vastgesteld. Het WBP4 geeft een overzicht van de doelen en maatregelen om het watersysteem in deze periode op orde te brengen en te houden. Het plan gaat in op beheer en onderhoud van dijken en watergangen, de afvalwaterzuiveringen, lozingen, uitvoeringsprogramma's en calamiteitenbestrijding. De komende jaren worden veel dijken verstrekt langs Noordzee, Waddenzee, IJssel- en Markermeer en kades langs vaarten en kanalen. Ook wordt extra ruimte voor water gerealiseerd, worden gemalen aangepast en worden veel stuwen verbreed en geautomatiseerd. Deze maatregelen moeten ervoor zorgen dat het werkgebied, Noord-Holland boven het Noordzeekanaal, voorbereid is op zeespiegelstijging en meer extreme regenval. Bovendien bereidt het Hoogheemraadschap zich voor op periodes van watertekort. Een andere grote uitdaging is het uitvoeren van de maatregelen die de waterkwaliteit moeten verbeteren,

³ Provinciale woonvisie 2010-2020, Goed wonen in Noord-Holland, vastgesteld door Provinciale Staten op 27 september 2010

zoals de aanleg van natuurvriendelijke oevers en vispassages. Deze maatregelen volgen uit de Europese Kaderrichtlijn Water.

Watertoets

De Watertoets wordt uitgevoerd binnen de bestaande wet- en regelgeving op het gebied van ruimtelijke ordening en water. De Watertoets geeft de inbreng van water een plaats in de procedures over ruimtelijke plannen en besluiten, zoals o.a. dit bestemmingsplan, en vormt als het ware een verbindende schakel tussen het waterbeheer en de ruimtelijke ordening. Met de watertoets vindt vroegtijdig afstemming plaats tussen de waterbeheerder en de initiatiefnemer van een ruimtelijk plan. De Watertoets heeft een integraal karakter: alle relevante waterhuishoudkundige aspecten worden meegenomen (naast veiligheid en wateroverlast/verdroging ook waterkwaliteit).

Riolering

Een goed rioolstelsel in de gemeente is nodig voor de bescherming van de volksgezondheid, het milieu en het tegengaan van wateroverlast. Om een optimaal resultaat te bereiken is een integrale beleidsafweging gemaakt in het Gemeentelijk Rioleringsplan (GRP). Daarnaast geeft het plan aan hoe de gemeente invulling geeft aan de zorgplichten voor het stedelijk afvalwater, hemelwater en grondwater (Wet Verbrede Watertaken).

4.4 Gemeentelijk beleid

4.4.1 Structuurvisie 2015

In de gemeentelijke structuurvisie⁴ is aangegeven dat zowel bewoners als de gemeente van mening zijn dat gebouwd moet worden voor verschillende doelgroepen, sociale woningbouw, bouw voor ouderen, en bouw voor meer draagkrachtigen. Woningbouw zal zorgvuldig plaats moeten vinden. Oterleek kent, gezien de kenmerken en eigenschappen van de Schermer, beperkte mogelijkheden voor in- danwel uitbreiding. Voor Oterleek wordt een toename in de capaciteit van 2 à 4 woningen voorzien.

Onderhavige ontwikkeling is niet in de structuurvisie genoemd. Met dit plan wordt wel aangesloten bij de uitgangspunten zoals deze genoemd zijn in de structuurvisie. Daarnaast wordt met dit plan tegemoet gekomen aan een vraag uit de gemeenschap zelf

4.4.2 Beeldkwaliteitsplan

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

In het beeldkwaliteitplan 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 die tot het oude waterland behoort, heeft een hoge museale waarde.

Bouwen in korrels

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.

De strategie welke voor de kern Oterleek is opgenomen geeft aan dat het onwenselijk is de weinig aanwezige open ruimten in het lint te verdichten. Reden hiervoor is dat de eerste linie

⁴ Structuurvisie 2015 – kamers en linten, gemeente Schermer, 26 februari 2002

bebouwd is. Bij de positionering van nieuwe bebouwing is behoud van doorzicht vanuit het hoofdlint een voorwaarde.

4.4.3 Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied is gelegen binnen bestemmingsplan 'Dorpskernen 1999' van de gemeente Schermer. Het plan is door de raad gewijzigd vastgesteld op 30 november 1999 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 18 juli 2000.

In dit bestemmingsplan hebben de gronden waar de 10 appartementen worden gerealiseerd de bestemmingen 'Woondoeleinden' en 'Tuinen'. De ontwikkeling van de 10 appartementen is in strijd met beide bestemmingen.

Gronden met de bestemming 'Tuinen' zijn bestemd voor tuinen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen. Daarnaast is de voorgenomen ontwikkeling in strijd met de bestemming 'Woondoeleinden' omdat de ontwikkeling het maximum aantal woningen binnen het betreffende bestemmingsvlak overschrijdt.

4.5 Conclusie beleidskader

Binnen het rijksbeleid en provinciaal beleid is de realisatie van de 10 appartementen passend en sluit aan op de gestelde voorwaarden en aandachtspunten.

Het bestemmingsplan 'Dorpskernen 1999' van de gemeente Schermer voorziet echter niet in de voorgenomen ontwikkeling van de appartementen. Door middel van het nemen van een projectbesluit wordt de ontwikkeling mogelijk gemaakt.

5 Milieu- en omgevingsaspecten

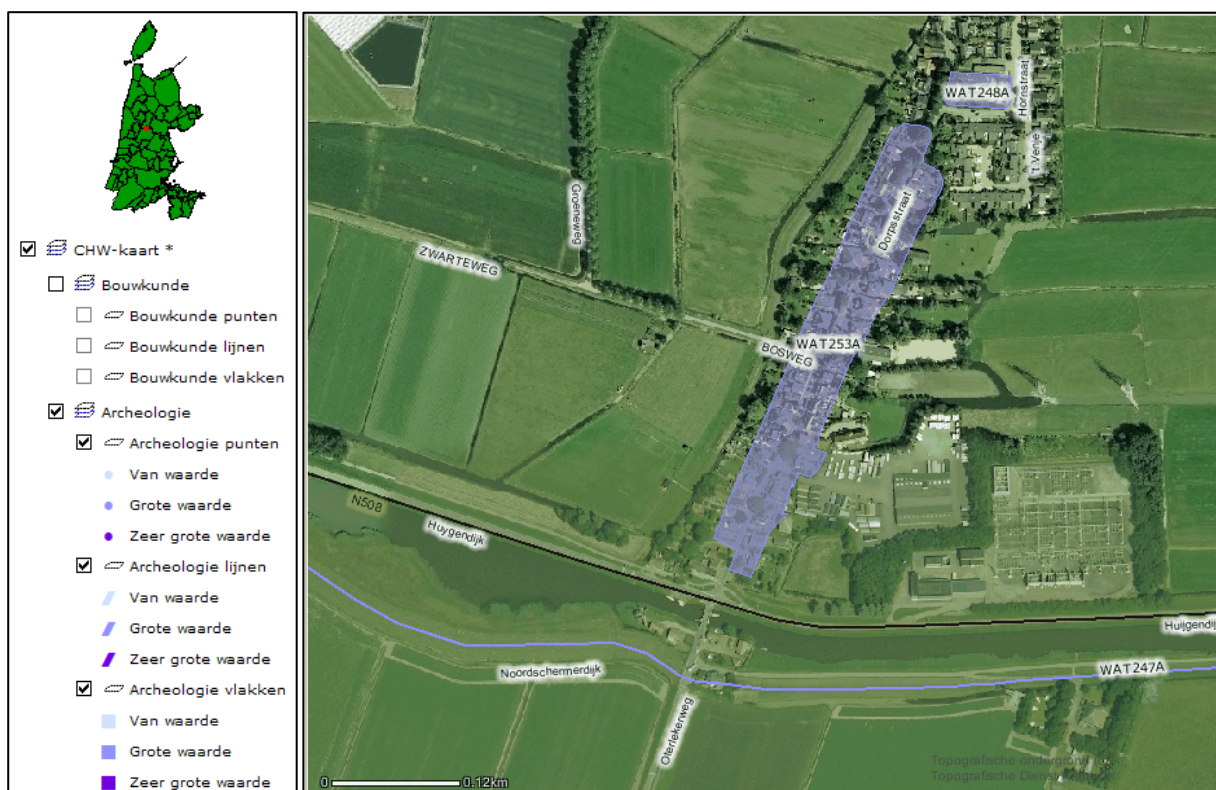
5.1 Algemeen

Onderdeel van de ruimtelijke onderbouwing vormt een nader onderzoek van relevante milieu- en omgevingsaspecten. Het betreft in dit geval archeologie en cultuurhistorie, bodem, flora en fauna, water, luchtkwaliteit, akoestiek, externe veiligheid, kabels en leidingen en tot slot bedrijven en milieuzonering.

De invulling van de milieu- en omgevingsaspecten archeologie en cultuurhistorie, bodem, flora en fauna en geluid is gebaseerd op het voorontwerp bestemmingsplan "Dorpskernen 2007" van de gemeente Schermer. Uitzondering zijn de thema's water, luchtkwaliteit, externe veiligheid, kabels en leidingen en bedrijven en milieuzonering.

5.2 Archeologie en cultuurhistorie

Betreffende het onderdeel archeologie en cultuurhistorie is de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Noord-Holland geraadpleegd. Op de Cultuurhistorische Waardenkaart wordt de kern Oterleek, met inbegrip van een deel van het plangebied, een hoge archeologische waarde toegekend. De motivering een hoge archeologische waarde toe te kennen luidt als volgt: de archeologische waarde bestaat uit de reeds aangetroffen of te verwachten aanwezigheid boven of onder de grond van bouwhistorische resten en archeologische sporen en voorwerpen. Samen bevatten zij een veelheid aan historische informatie over ouderdom en ruimtelijke ontwikkeling van de kern. In figuur 5.1 is een uitsnede van de Cultuurhistorische Waardenkaart met daarop de kern Oterleek weergegeven.



Figuur 5.1 uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart

In de Beleidsnota Archeologie gemeenten Graft – De Rijk en Schermer is uiteengezet hoe beide gemeenten, naar aanleiding van de Wet op de Archeologische Monumentenzorg, verantwoordelijkheid voor het eigen archeologisch erfgoed kunnen nemen.

In het dorpslint Oterleek zijn geen archeologische waarnemingen bekend. Ondanks het ontbreken van bekende archeologische waarnemingen kunnen, gebaseerd op de geschiedenis, sporen van bewoning vanaf de Late Middeleeuwen verwacht worden.

Archeologieregime

In de dorpskern van Oterleek is een bijzonder archeologieregime van kracht vanwege de verwachte aanwezigheid van belangwekkende archeologische bodemsporen en voorwerpen op een relatief kleine 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.

Archeologiecriteria

De Beleidsnota archeologie gaat vergezeld van een archeologische beleidskaart. Op deze kaart is het plangebied voor het overgrote deel gesitueerd in een zone met criterium "Planomvang van 500m² of groter en dieper dan 40 cm". Bij grondroerende werkzaamheden in plannen met een oppervlakte van 500 m² of groter en die dieper reiken dan 40 cm beneden het maaiveld, dient rekening te worden gehouden met de aanwezigheid van archeologische waarden. Omdat de plannen per bouwwerk kleiner zijn dan 500 m² vallen deze buiten de onderzoeksplicht voor archeologie.

5.3 Bodem

In het kader van het voorontwerpbestemmingsplan "Dorpskernen 2007" is een historisch bodemonderzoek uitgevoerd. Bij geen van de te ontwikkelen locaties is er op voorhand een (vermoeden van) ernstige bodemverontreiniging.

Voor de gemeente Schermer is in 2001 een bodemkwaliteitskaart opgesteld. Deze kaart geeft een algemene indruk van de kwaliteit van de bodem gebaseerd op basis van eerder uitgevoerde bodemonderzoeken. In de kern Oterleek wordt aangegeven dat er een kans bestaat op een matige verontreiniging.

Voor het plangebied zal in het kader van de bouwaanvraag een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd worden. Dit onderzoek zal worden uitgevoerd na sloop van de huidige bebouwing.

5.4 Flora en fauna en Natuurbeschermingswet

In het kader van het voorontwerpbestemmingsplan "Dorpskernen 2011" is een ecologisch onderzoek verricht. Doordat het gebied met name voor bewoning wordt gebruikt, is reeds sprake van enige mate van verstoring van de aanwezige natuurwaarden in het gebied door geluid en beweging. Natuurwaarden in kernen komen vaak juist voor dankzij menselijke activiteiten (vleermuizen in spouwmuren, zwaluwen in hoge oevers of merels in een tuin), het is dus niet per definitie zo dat alle natuurwaarden aangetast of verstoord worden door menselijk handelen.

Op grond van de beschikbare gegevens en de uitgevoerde beoordeling zijn de volgende conclusies getrokken.

Gebiedsbescherming

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 klein is. Geconcludeerd wordt dat negatieve gevolgen van (uitvoering van) de ontwikkeling verwaarloosbaar klein zullen zijn

voor de te beschermen natuurwaarden in de beschermde natuurgebieden in de omgeving van de plangebieden. De Natuurbeschermingswet staat de ontwikkeling derhalve niet in de weg.

Soortbescherming

Er is geen ontheffing nodig 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 en rugstreeppad (categorie 3) binnen het plangebied aanwezig. De verwachting is dat de gunstige staat van instandhouding van de soorten niet in het geding komt, omdat genoemde soorten slechts tijdelijk worden 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.

5.5 Water

In het Besluit ruimtelijke ordening is het uitvoeren van de watertoets⁵ verplicht bij het nemen van een projectbesluit. In de watertoets staat het effect van de voorgenomen ontwikkeling op het watersysteem beschreven.

5.5.1 Conclusie

- Het plangebied maakt deel uit van de polder Heerhugowaard en is gelegen in peilvak 03150-41 met streefpeil -1,85 m NAP.
- In het plangebied zullen twee appartementencomplexen worden gebouwd met ruimte voor in totaal 10 woningen.
- De verharding in het plangebied neemt toe met 490 m². Deze waarde ligt onder de grens van 800 m² waarvoor compensatie vereist is. De toename van 490 m² heeft geen nadelige gevolgen voor het watersysteem en er zijn geen compenserende maatregelen benodigd.
- Beheer en onderhoud van de primaire watergang aan de westzijde van het plangebied wordt uitgevoerd door de gemeente Schermer of door HHNK. Dit is nog onduidelijk. Het plan veroorzaakt geen belemmering voor het beheer en onderhoud van deze watergang.
- De toekomstige afvalwaterproductie bedraagt 0,36 m³/h (toename van 0,18 m³/h). Er wordt vanuit gegaan dat het huidige gemengde stelsel voldoende capaciteit heeft om deze toename van afvalwaterproductie te verwerken.
- In de toekomst wordt het afvalwater en regenwater gescheiden afgevoerd.
- Regenwater van daken en parkeerplaatsen wordt rechtstreeks afgevoerd naar het oppervlaktewater.

In bijlage 1 is het wateradvies van Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK) weergegeven.

5.6 Luchtkwaliteit

Uit onderzoek van de MRA uit 2007⁶ blijkt dat de luchtkwaliteit ter plaatse voldoet in 2007, 2010 en 2020. De grenswaarden voor de concentraties voor de luchtverontreinigende stoffen worden niet overschreden.

⁵ Watertoets Dorpsstraat 54-62, Oterleek, gemeente Schermer, Grontmij Nederland B.V., 1 december 2009

⁶ Onderzoek geluidhinder en luchtkwaliteit Bestemmingsplan Dorpskernen Schermer, van 25 januari 2007, kenmerk MRA/SC06VL003/660306420

Op 15 november 2007 is wet- en regelgeving in werking getreden die tezamen bekend staat onder de naam 'Wet luchtkwaliteit'. De Wet luchtkwaliteit bestaat uit de volgende wet, AMvB en ministeriële regelingen:

- Wet tot wijziging Wet milieubeheer (luchtkwaliteitseisen);
- Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) (Besluit NIBM);
- Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) (Regeling NIBM);
- Regeling projectsaldering luchtkwaliteit 2007;
- Regeling beoordeling luchtkwaliteit 2007.

Met de Wet tot wijziging Wet milieubeheer wordt in de Wet milieubeheer in hoofdstuk 5 een nieuwe titel 5.2 'luchtkwaliteitseisen' opgenomen.

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 CO₂ 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 3%-grens geldt sinds 1 augustus 2009: de datum waarop het Kabinetbesluit Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) van kracht is geworden.

De voorgenomen ontwikkeling vormt geen belemmering voor de luchtkwaliteit en een nader onderzoek is daarom niet noodzakelijk.

5.7 Akoestiek

Het plangebied is gelegen langs de Dorpsstraat, hier geldt een maximum snelheid van 30 km/h. Alhoewel 30 km/h-wegen volgens de Wet geluidhinder geen geluidszone hebben is uit jurisprudentie inmiddels duidelijk geworden, dat in het kader van een goede ruimtelijke onderbouwing toch gekeken moet worden naar de geluidsbelasting. Er kunnen zich omstandigheden voordoen, zoals verkeersintensiteit, wegdekverharding en afstand van de gevoelige bestemming tot de weg, waardoor er sprake is van een overschrijding van de norm van 48 dB.

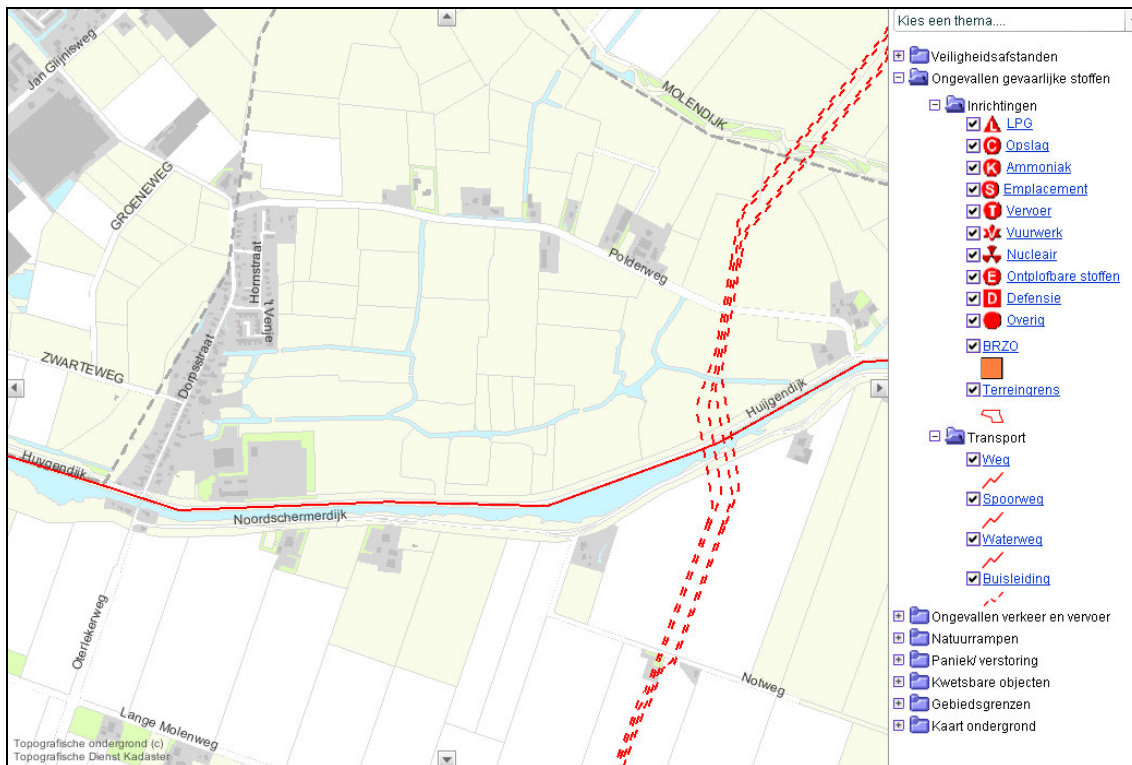
In het akoestisch onderzoek⁷ is de geluidsbelasting bepaald als gevolg van het wegverkeerslawaai. Voor het plangebied is geen sprake van wegverkeerslawaai.

5.8 Externe veiligheid

Bij externe veiligheid wordt gekeken naar de kans op een ongeval als gevolg van gevaarlijke bedrijfsprocessen, opslag van gevaarlijke stoffen en transport van gevaarlijke stoffen over de weg, spoor, water en door buisleidingen.

Op de Risicokaart Noord-Holland zijn in de omgeving geen risicovolle objecten waar te nemen. De meest nabij gelegen elementen zijn de Huygendijk (gevaarlijk transport) en enkele gasleidingen van Gasunie. De Huygendijk is gelegen op ruim 400 meter ten zuiden van het plangebied. De ten oosten gelegen gasleidingen liggen op ruim 1 kilometer. Beide elementen vormen geen belemmering voor de ontwikkeling van de 10 appartementen. In figuur 5.1 is een uitsnede van de Risicokaart Noord-Holland weergegeven.

⁷ Onderzoek geluidhinder en luchtkwaliteit Bestemmingsplan Dorpskernen Schermer, van 25 januari 2007, kenmerk MRA/SC06VL003/660306420



Figuur 5.1: uitsnede Risicokaart Noord-Holland

5.9 Kabels en leidingen

Om een inzicht te krijgen of er kabels en leidingen in en om het plangebied liggen is het bestemmingsplan en de Risicokaart Noord-Holland geraadpleegd. Hierbij zijn binnen en direct rondom het plangebied geen kabels en leidingen waargenomen.

Hiermee zijn de gangbare NUTS-voorzieningen niet geïnteriseerd. Deze dienen voor aanvang van de werkzaamheden door middel van een KLIC-melding geïnteriseerd te worden.

5.10 Bedrijven en milieuzonering

In de omgeving van het plangebied zijn een aantal bedrijven aanwezig. Naast het plangebied is een kinderdagverblijf, de Woeste Hoeve, de voormalige brandweerkazerne en het bedrijf Hilhart Audio BV gevestigd.

Zoals gebruikelijk in kleine kernen is in Oterleek sprake van een menging van functies. Gezien de beperkte grootte van de genoemde functies en het gegeven dat functiemenging een dorps eigen is wordt de afstand tot de geplande woonbebouwing aanvaardbaar geacht.

5.11 Conclusie milieu- en omgevingsaspecten

Uit de beschreven onderzoeken, waarin het plangebied is meegenomen, zijn geen zaken naar voren gekomen die een belemmering vormen voor de ontwikkeling van de 10 appartementen.

6 Economische uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

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 onderhavige ruimtelijke onderbouwing zullen de kosten van de grondexploitatie verzekerd zijn door middel van een gesloten anterieure overeenkomst. Het is dan niet nodig om een grondexploitatieplan vast te stellen.

Betreffende de ontwikkeling van de 10 woningen is een anterieure overeenkomst gesloten. In deze overeenkomst is tevens bepaald dat de appartementen de categorie sociale huur hebben.

7 Inspraak en overleg

7.1 Algemeen

In het kader van inspraak en overleg wordt verwezen naar het voorontwerp bestemmingsplan Dorpskernen 2007. De ontwikkeling van de 10 woningen aan de Dorpsstraat te Oterleek heeft geen aanleiding gegeven tot het indienen van reacties.

Het ontwerpprojectbesluit is op 12 april 2011 bekendgemaakt in 'De Uitkomst', de Staatscourant en elektronisch. De stukken hebben vanaf 13 april 2011 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze termijn is een ieder in de gelegenheid gesteld tot het indienen van een zienswijze. Er zijn 13 zienswijzen ingediend, waarvan het overgrote deel gezamenlijk is ingediend met een nagenoeg dezelfde brief en een zienswijze die namens meerdere dorpsbewoners is ingediend. In het bijlagendocument is een nota opgenomen waarin de zienswijzen kort zijn samengevat en voorzien van een reactie. Tevens is overleg gevoerd met instanties zoals bedoeld in artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier, Provincie Noord-Holland, VROM). Er zijn geen reacties ontvangen.

8 Juridische aspecten

8.1 Projectbesluit

De onderhavige ontwikkeling wordt juridisch-planologisch mogelijk gemaakt door middel van een zogenaamd projectbesluit als bedoeld in artikel 3.10 Wro.

Een projectbesluit bestaat in ieder geval uit een goede ruimtelijke onderbouwing (3.10 lid 2 Wro) en uit een verbeelding die het mogelijk maakt om in een digitale omgeving de plannen weer te geven en de locatie (geometrische plaatsbepaling) vast te leggen (paragraaf 1.1. Bro).

Daarnaast kunnen aan een projectbesluit ook voorschriften worden verbonden (3.10 lid 3 Wro). De als bijlage opgenomen voorschriften worden bij het nemen van het projectbesluit van toepassing verklaard. De voorschriften zijn gebaseerd op het ontwerp bestemmingsplan Dorpskernen 2010.

8.2 Wijziging ten opzichte van projectbesluit

Zodra van het bij het projectbesluit behorende bouwplan en de hiervoor genoemde bepalingen wordt afgeweken qua gebruik en/of bouwen, dient opnieuw een projectbesluit- of bestemmingsplanprocedure te worden doorlopen.