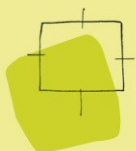


**Bestemmingsplan Oosterleek 37,39 en
39a te Oosterleek**



V A S T G E S T E L D



BügelHajema

Plek voor ideeën

Bestemmingsplan Oosterleek 37,39 en 39a te Oosterleek

V A S T G E S T E L D

Inhoud

Toelichting + bijlagen
Regels + bijlagen
Verbeelding

25 september 2017
Projectnummer 076.00.12.00.00



Ideeën voor een plek

Inhoudsopgave

1	Inleiding	5
2	Bestaande situatie	7
2.1	De kern Oosterleek	7
2.2	Het langhuisboerderijtje aan Oosterleek 39	8
2.3	Oosterleek 39a	9
2.4	Oosterleek 37	9
3	Voorgeschiedenis en proces	11
3.1	Historie	11
3.2	Afspraken	12
3.3	Compensatie van de woonbestemming	12
3.4	Overleg met de omwonenden	13
4	Planvoornemen	15
4.1	Oosterleek 39	15
4.2	Oosterleek 37 en 39a	16
4.3	Stedenbouwkundige randvoorwaarden	17
4.4	Beeldkwaliteit	19
5	Beleidsachtergronden	23
5.1	Rijksbeleid	23
5.2	Provinciaal beleid	23
5.2.1	Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie	23
5.2.2	Advies commissie ARO	24
5.2.3	Beeldkwaliteitsplan Westfriese Omringdijk	24
5.3	Gemeentelijk beleid	25
5.3.1	Bestemmingsplan Drechterland Zuid	25
5.3.2	Welstandsnota Drechterland	26
5.3.3	Beleidsplan Toerisme en Recreatie	27
6	Planologische randvoorwaarden	29
6.1	Inleiding	29
6.2	Ecologie	29
6.3	Archeologie en cultuurhistorie	29
6.4	Hinder	30
6.5	Geluid	30
6.6	Verkeer en luchtkwaliteit	31
6.6.1	Verkeersbewegingen en parkeren	31
6.6.2	Luchtkwaliteit	32
6.7	Bodem	32
6.8	Water	33

7	Juridische toelichting	35
8	Uitvoerbaarheid	37
8.1	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	37
8.2	Financiële uitvoerbaarheid	38

Bijlagen

Inleiding



Voor u ligt een bestemmingsplan met een lange voorgeschiedenis. Het maakt een ontwikkeling mogelijk die reeds lang gewenst is, en maakt een einde aan een situatie die reeds lang betreurd werd. Dit is echter niet zonder slag of stoot gegaan, en heeft ook het nodige gevraagd van de betrokkenen, zoals de bewoners van Oosterleek.

Het plangebied bevat ten eerste het perceel van Oosterleek 39. Hier staat een historisch langhalsboerderijtje, dat is geregistreerd als rijksmonument. Het monument is zwaar in verval geraakt. Het plangebied bevat tevens het perceel aan de Oosterleek ten noordwesten van nummer 39, waar met dit bestemmingsplan één vrijstaande woning gebouwd kan worden. Dit perceel duiden we in dit bestemmingsplan aan als nummer 39a. Tot slot bevat het bestemmingsplan het perceel aan de Oosterleek 37, waar reeds een woonbestemming en bouwvlak op ligt.

PLANGEBIED



Figuur 1. Winterfoto van het perceel met het rijksmonument aan de Oosterleek 39

Voorliggend plan gaat in op het proces voorafgaand in dit besluitdocument, en biedt de inzichten waarom tot bepaalde keuzes is gekomen. Het biedt tevens het raamwerk waarlangs de planologische randvoorwaarden en het geldende beleid is gelegd.

Een en ander is terug te vinden in de volgende hoofdstukken:

HOOFDSTUKINDELING

Hoofdstuk 2 geeft een schets van de bestaande situatie van de betreffende percelen en de directe omgeving.

Hoofdstuk 3 geeft een beknopte weergave van de voorgeschiedenis en het keuzeproces om tot het huidige plan te komen.

Hoofdstuk 4, waarin wordt ingegaan op het concrete planvoornemen, de stedenbouwkundige randvoorwaarden en beeldkwaliteit.

Hoofdstuk 5 gaat in op de beleidsachtergronden.

Hoofdstuk 6 behandelt de planologische randvoorwaarden, zoals ecologie en luchtkwaliteit.

Hoofdstuk 7 geeft de juridische achtergronden bij het plan.

Hoofdstuk 8 bevat een beknopte uitleg over de uitvoerbaarheid van het plan.

Bestaande situatie

2

2.1

De kern Oosterleek

Oosterleek is een historisch lintdorpje aan de oostzijde van de gemeente Drechterland, gelegen pal aan de Zuiderdijk langs het IJsselmeer. Het dorp zelf heeft ongeveer 100 inwoners. De opbouw van het dorp is nog zeer gaaf, de oude lintstructuur in veel gevallen is nog goed zichtbaar. Het heeft de typische variatie in bebouwingstypen, -richtingen en rooilijnen. De bebouwing oriënteert zich op de weg op wisselende afstanden (verspringende rooilijnen) en staat parallel aan de weg of parallel aan de zijdelingse kavelsloten. Dit geeft het geheel een zeer afwisselende en karakteristieke samenhang.

Het materiaal en kleurgebruik in de dorpskern is traditioneel. De gevels bestaan overwegend uit baksteen met al dan niet houten topgevels. De daken zijn overwegend bedekt met gebakken pannen.



Figuur 2. Luchtfoto van het plangebied en omgeving, te Oosterleek (bron: Google Earth)

Het plangebied is gelegen aan de westzijde van het lint, aan het begin van het dorp (komende vanaf de Lekerweg). Aan deze zijde van het lint is de bebouwing meer teruggerooid ten opzichte van de weg en heeft een meer open structuur dan de bebouwing aan de oostzijde van de weg.

Met de ruilverkaveling is de sloot die vroeger voor de percelen Oosterleek 39 en 37 lag gedempt. Dit geldt ook voor de sloot die tussen de twee percelen lag.

2.2

Het langhuisboerderijtje aan Oosterleek 39

Aan de Oosterleek 39 staat een van de twee rijksmonumenten die het dorp huisvest. Het is een historisch langhuisboerderijtje, gebouwd in de 18e eeuw. De inrichting en opbouw van het boerderijtje is nog grotendeels in tact, wat het een uniek object maakt. De status als rijksmonument is onbetwist. Echter, het gebouw is zeer ernstig vervallen. Dit tot groot verdriet en ergernis van de omwonenden en de gemeente Drechterland. Het gebouw is een zeer beeldbepalend en historiserend object in het dorp, maar deze dreigt door het ernstige verval volledig te verdwijnen. De begroeiing met struiken, bomen en onkruid helpen hier niet bij.

Het gebouw is van een zeer zeldzaam geworden type: het gaat hier om een landelijke ambachtswoning van het langhuistype met beperkte agrarische nevenactiviteiten, in dit geval fruitteelt (de hoogstamboomgaard is nog gedeeltelijk aanwezig) en veeteelt (het inpandige stalletje bood ruimte aan maximaal drie koeien). Oosterleek 39 is een van oorsprong 18de-eeuws langhuisboerderijtje met 19de-eeuwse wijzigingen (1877). De bouwhistorische waarde is hoog omdat de bouwkundige structuur, de indeling en de interieurafwerkingen authentiek uit de 18de eeuw en deels uit de 19de eeuw zijn (kleuronderzoek kan hier nader inzicht in geven) en grotendeels aanwezig, herkenbaar of te reconstrueren zijn (bv de tegeltjes met tegeltableaus op de dubbele schouw). De cultuurhistorische waarde is hoog, veel van dit soort huisjes zijn verdwenen.

De bedreiging van het pand is groot: door jarenlange leegstand is de bouwkundige toestand zeer slecht geworden. De foto's in bijlage 1 geven dit voldoende weer. In combinatie met de authentieke interieurwaarden van het pand is de kwetsbaarheid groot. Bij verkoop aan een willekeurige partij zal het gebouw hoogstwaarschijnlijk gedoemd zijn tot sloop omdat de restauratiekosten erg hoog zijn en er ondanks een kostbare restauratie nauwelijks hedendaags comfort te bereiken zal zijn zonder aantasting van de monumentale waarden.

VERENIGING
HENDRICK DE KEYSER

De nieuwe eigenaar Vereniging Hendrick de Keyser zet zich in voor het behoud van bijzondere architectonische en historische gebouwen en hun interieurs in Nederland. Dit doet de vereniging door ze te verwerven, indien nodig te restaureren en daarna te verhuren. Uit de huurinkomsten kan het onderhoud worden betaald en restauraties op lange termijn. Eenmaal verworven gebouwen worden nooit meer verkocht. Panden die door de vereniging verworven wor-

den, moeten aan strenge criteria voldoen. Een mooie gevel is niet genoeg, ook het interieur moet bijzonder zijn. Daarnaast moet er sprake zijn van een bedreiging of kwetsbaarheid ('wat gebeurt er als de vereniging dit pand niet verworft?') en het project moet financieel haalbaar zijn (initiële kosten en exploitatie op termijn). In dit geval is het project alleen financieel haalbaar omdat de overheid subsidie wil geven, daarnaast worden nog enkele fondsen en sponsors gezocht.



Figuur 3. Aanzicht vanaf de Oosterleek met het perceel Oosterleek 39 aan de rechterzijde (bron: Google Streetview)

2.3

Oosterleek 39a

Het perceel ten noordwesten van de Oosterleek 39a betreft een onbebouwd perceel. Het perceel behoort bij nummer 39 en is zeer begroeid met bomen, struiken en onkruid. Het werd in vroegere tijden gebruikt als huiskavel bij nr. 39, op het achterste gedeelte staan fruitbomen.

2.4

Oosterleek 37

Naast nummer 39 ligt, aan de oostzijde, een vrij breed onbebouwd perceel. Hier heeft vroeger een stolpboerderijtje gestaan, maar dit is reeds lange tijd terug afgebrand. De agrarische functie was toen al beëindigd, het perceel heeft sindsdien een woonfunctie. Nadat de stolp verdwenen was, is het perceel onbebouwd gebleven en met de tijd begroeid met bomen en struiken. De

woonbestemming met bouwvlak is echter gebleven, waardoor op dit perceel bij recht¹ één woning gebouwd kan worden (zie ook paragraaf 5.3).

¹ Op basis van het geldende bestemmingsplan Drechterland Zuid.

Voorgeschiedenis en proces

3

3.1

Historie

De laatste bewoners van het monument aan de Oosterleek 39 waren dhr. en mevr. Balk; Journalist dhr. Jaap Balk (1912 - 1995) en zijn echtgenote. Na zijn overlijden bleef mevr. Balk er wonen totdat zij verhuisde naar de stolpboerderij op nr. 37. Het huisje kwam toen leeg te staan en is sindsdien onbewoond. Het was indertijd al aan onderhoud toe. Het is mevr. Balk, en later de twee erfgenamen van de familie Balk (hierna genoemd de 'erven Balk'), echter niet gelukt hiervoor de juiste aanpak te vinden.



Figuur 4. Historische foto van het langhuisboerderijtje op nummer 39

Met de jaren kwam het boerderijtje steeds meer in verval. Ook de omliggende percelen met de boomgaard werden niet onderhouden. Pogingen van omwonenden, de gemeente Drechterland en externe kopers leverden geen resultaat op. Anno 2015 was de staat waarin het pand verkeerde zo slecht, dat instorting dreigde. Ondanks de slechte staat van het pand, heeft de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed steeds benadrukt dat de cultuur- en bouwhistorische waarde van het monument nog altijd actueel is. Sloop of afvoering van het pand van de monumentenlijst was dan ook niet aan de orde. Alleen bij instorting is dit wel het geval.

3.2

Afspraken

In 2014 is een constructief overleg begonnen tussen de erven Balk, de gemeente Drechterland en Vereniging Hendrick de Keyser². Hier zijn, anno 2016 een aantal afspraken uitgekomen, die het nu mogelijk maken de grondige restauratie van het langhuisboerderijtje in gang te zetten. Het betreft de volgende afspraken:

- Vereniging Hendrick de Keyser koopt het langhuisboerderijtje aan nr. 39 met het bijbehorende perceel voor een symbolisch bedrag, en verzorgt de volledige restauratie en het herstel van het pand en de gronden;
- het langhalsboerderijtje zal gebruikt gaan worden als 'monument en bed' (logiesfunctie in monumentale gebouwen);
- de voorzijde van het pand zal een kleinschalige museumfunctie huisvesten;
- ter compensatie van het bouwvlak aan Oosterleek 39 zal aan de erven Balk een ander woonperceel door de gemeente Drechterland worden toegewezen³.
- de provincie Noord-Holland keert een subsidie uit ten behoeve van de restauratie;
- de gemeente Drechterland keert een subsidie uit ten behoeve van de restauratie;
- de erven Balk dragen een bedrag bij aan de restauratie.

Meer informatie over de financiële achtergronden van het project zijn te vinden in paragraaf 8.2.

3.3

Compensatie van de woonbestemming

Om het langhalsboerderijtje te behouden voor de toekomst is met de erven Balk overeengekomen dat zij een ander woonperceel in het dorp toegewezen krijgen. Dit ter compensatie van het woonperceel dat lag op de Oosterleek 39 en dat zij met de symbolische verkoop opgeven.

Deze ruil is een belangrijke schakel in het bereiken van de overeenkomst. Indien het langhalsboerderijtje zonder onderhoud blijft, zal het binnen afzienbare tijd instorten. Daarmee zou een einde komen aan de status als rijksmonument. De huidige woonbestemming en het bouwvlak op het perceel zouden echter behouden blijven. Er zou dan op nr. 39 een nieuwe woning gebouwd kunnen worden.

² Vereniging Hendrick de Keyser is een vereniging met als doel architectonisch of historisch waardevolle huizen in Nederland te behouden. www.hendrickdekeyser.nl

³ Zie paragraaf 3.3, waarin verder hierop in wordt gegaan.

De erven Balk worden door met de toekenning van een ander woonperceel gecompenseerd voor het door hen opgegeven woonperceel van nr. 39 terwijl het rijksmonument hersteld kan worden, en behouden voor de toekomst.

3.4

Overleg met de omwonenden

De bewoners van Oosterleek hebben het verval met eigen ogen vele jaren zien doorgaan. Dit tot hun grote frustratie en verdriet. Het historische karakter van het langhuisboerderijtje en het lint wordt er door aangetast, maar ook de ruimtelijke kwaliteit en de leefbaarheid van het dorp in het algemeen. Het vervallen gebouwtje, de zware begroeiing van de omliggende percelen en het gebrek aan zorg en onderhoud van het geheel zorgen voor een groot contrast met de rest van het dorp.

Pogingen uit het verleden van de kant van bewoners om het verval tegen te gaan of een oplossing te vinden voor de ontstane situatie, zijn steeds vastgelopen.

De totaaloplossing die nu op tafel ligt, en die gedragen wordt door de betrokken partijen, vraagt ook van de bewoners een bijdrage. Hen is verzocht te accepteren dat er een nieuwe woningbouwmogelijkheid wordt gecreëerd in het lint in het dorp. Begrijpelijkerwijs roept dit weerstand op. Tegelijk maakt deze oplossing een einde aan een al jaren voortdurende patstelling die iedereen graag beëindigt ziet. Het herstel van het rijksmonument aan nummer 39 met een passende functie, is alle bewoners veel waard. Het is, zeker voor de direct omwonenden van het langhuisboerderijtje en de beoogde woningbouwkavel, een zeer begrijpelijk en moeilijk dilemma.

Op 12 April zijn de direct omwonenden van het langhuisboerderijtje uitgenodigd voor een gesprek in de Raadszaal van het gemeentehuis in Hoogkarspel. Hiervoor is contact geweest met de dorpsvereniging van Oosterleek en met individuele bewoners, maar op deze avond zaten alle betrokkenen voor het eerst bij elkaar. Door Vereniging Hendrick de Keyser is een toelichting gegeven op de beoogde restauratiewerkzaamheden. Adviesbureau BügelHajema heeft een viertal schetsen getoond en toegelicht, van locaties waar de compenserende woning gerealiseerd zou kunnen worden. Het gesprek werd geleid door BügelHajema, en bijgewoond door de genodigde bewoners van Oosterleek, de Vereniging Hendrick de Keyser, de wethouder Ruimtelijke Ordening (dhr. Beseling) en de betrokken ambtenaren.

Uiteindelijk kwam één optie als 'minst kwalijk' uit deze avond naar voren, al waren ook bij deze locatie bezwaren te noemen. Daarnaast is een tweetal alternatieve opties door de bewoners aangedragen.

Hierdoor kwam een shortlist van drie verder te onderzoeken mogelijkheden naar voren:

1. de bouwlocatie op het perceel Oosterleek 39a (tussen nummer 39 en 4, alternatief 2 uit de zes schetsen);
2. halverwege het perceel achter nummer 39;
3. aan de Zuiderdijk ten zuiden van Oosterleek.

Deze drie locaties zijn ruimtelijk en stedenbouwkundig nader onderzocht. Ze zijn tevens voorgelegd aan de provincie Noord-Holland en het Hoogheemraadschap. Deze twee partijen moeten vanuit hun beider verantwoordelijkheden en expertises akkoord gaan met de nieuwbouw. Een bezwaar van een van deze partijen kan later leiden tot stagnatie van het project, vandaar dat hen in een vroeg stadium reeds om advies is gevraagd. Het volledige advies van de provincie en het Hoogheemraadschap is opgenomen als bijlage 2 bij deze toelichting. Doordat het tweede en derde alternatief beiden niet op groen licht konden rekenen van de provincie en het Hoogheemraadschap, zijn deze twee alternatieven niet verder uitgewerkt.

Planvoornemen

4

4.1

Oosterleek 39

Het monumentale langhuisboerderijtje zal door de Vereniging Hendrick de Keyser zeer grondig gerestaureerd worden. De restauratiewerkzaamheden worden uitgevoerd met grote aandacht voor de oorspronkelijke materialen, het kleurgebruik en de oude bouwtechnieken. Zoveel mogelijk van het bestaande materiaal zal worden (her)gebruikt. In bijlage 3 is het restauratieplan opgenomen voor de buitenzijde van het gebouw.

Na afronding van de restauratie van het langhuisboerderijtje blijft het pand in bezit van de Vereniging Hendrick de Keyser. Deze zal het pand gebruiken als 'monument en bed', een concept waarbij logies wordt geboden in historische gebouwen, met moderne faciliteiten. De vereniging heeft reeds een aantal van deze voorzieningen in de portefeuille. Het gebouw biedt daarmee een mogelijkheid voor een korte vakantie of een weekendje weg, op een unieke locatie. Het voorhuis, wat vroeger gebruikt werd als werkruimte / winkelruimte zal ingericht worden als klein museum, dat voor tenminste 16 uur per maand opengesteld zal worden voor het publiek. Ook kan het gebouw op afspraak worden bezichtigd.



Figuur 5. Impressie binnenzijde van het rijksmonument na renovatie (bron: Vereniging Hendrick de Keyser)



Figuur 6. Impressie van de binnenzijde van het rijksmonument na renovatie, gezien vanaf de Oosterleek (bron: Vereniging Hendrick de Keyser)

Figuur 10 in paragraaf 4.4 laat een impressie zien van de buitenzijde van het rijksmonument, na renovatie.

4.2

Oosterleek 37 en 39a

Het geldende bouwrecht op het perceel Oosterleek 37 blijft behouden. Het geldende bestemmingsplan Drechterland Zuid maakt op nummer 37 de bouw van één vrijstaande woning mogelijk (zie paragraaf 5.3, figuur 13), doordat hier vroeger een stolpboerderij stond. Juridisch gezien verandert er op dit perceel niks. De reden dat dit perceel wel is meegenomen in dit bestemmingsplan, is omdat de stedenbouwkundige randvoorwaarden die voor het plan zijn opgesteld ook gelden voor dit perceel. Daarmee kan een optimale ruimtelijke inpassing gecreëerd worden.

Een nieuwe woning, die de compensatie vormt voor de voormalige woonbestemming van nummer 39, wordt gevonden aan de noordwestzijde van het langhuisboerderijtje, op nummer 39a. Hier is middels dit bestemmingsplan een bouwvlak opgenomen voor de bouw van één vrijstaande woning, qua maat en schaal passend binnen het lint van Oosterleek, en in het bijzonder bij het naastgelegen rijksmonument.

In onderstaande paragrafen wordt nader ingegaan op de stedenbouwkundige uitgangspunten en de welstandseisen van de panden in het plangebied, die op basis van dit bestemmingsplan gerealiseerd kunnen worden.



Figuur 7. Verkennende schets voor de inpassing van de nieuwe woning, ten noordwesten van het rijksmonument op Oosterleek 39

4.3

Stedenbouwkundige randvoorwaarden

Uitgangspunten voor de invulling van het plangebied zijn het respecteren van het langhuisboerderijtje (rijksmonument) en herstel van de oorspronkelijke situatie.

Op het perceel Oosterleek 37 is de (her)bouw van een traditionele stolp uitgangspunt. Deze stolp wordt op de oorspronkelijke locatie, met de voorgevel in de oorspronkelijke voorgevelrooilijn gesitueerd. Daarnaast wordt de bestaande erfsloot verlengd tot de weg, waardoor weer een volledig zelfstandig erf ontstaat. Met de situering op de oorspronkelijke locatie wordt tevens voor-

OOSTERLEEK 37

komen dat meerdere bomen gekapt moeten worden en wordt het groene karakter van het erf behouden. Door het forse erf, de losse ligging ten opzichte van het langhuisboerderijtje en (het behoud van) de forse beplanting op het erf gaat de nieuwe invulling van Oosterleek 37 geen concurrentie aan met het langhuisboerderijtje. Mocht de bouw van een stolp financieel, of anderszins, niet haalbaar zijn dan is de bouw van een traditionele woning op het perceel Oosterleek 37 gezien de stevige, groene hoofdropzet van het bestaande erf ook goed mogelijk.



Figuur 8. Stedenbouwkundig plan

OOSTERLEEK 39

Het langhuisboerderijtje (Oosterleek 39) en het bijbehorende erf worden zorgvuldig hersteld in oorspronkelijke staat. Voorkomen moeten worden dat de toe te voegen woning en (bijbehorende) erf gaan concurreren met het langhuisboerderijtje. Hieraan is invulling gegeven door een balans te ontwerpen tussen aansluiten bij, en contrasteren met het langhuisboerderijtje. De nieuw te bouwen woning (Oosterleek 39a) wordt tussen het langhuisboerderijtje en Oosterleek 41 gebouwd.

OOSTERLEEK 39A

De nieuwe woning (Oosterleek 39a) wordt gesitueerd in het verlengde van de voorgevelrooilijn van het langhuisboerderijtje. De bestaande rooilijn wordt gerespecteerd en het langhuisboerderijtje en het voorerf blijven hierdoor goed zichtbaar vanaf het lint. De nieuw te bouwen woning zal worden vormgegeven als een moderne, houten schuurwoning. Een zorgvuldig sobere detaillering en een eenvoudige hoofdvorm van een bouwlaag met een kap zijn uitgangspun-

ten. Voor het erf is een landelijke, sobere, maar zorgvuldige inrichting uitgangspunt. Met de gekozen hoofdvorm, het materiaalgebruik, de detaillering en de inrichting van het erf is enerzijds aansluiting gezocht (rooilijn, hoofdvorm en materiaal) bij het langhuisboerderijtje en is anderzijds gezocht naar een zorgvuldig contrast (detaillering, moderne vormgeving).

4.4

Beeldkwaliteit

De geschetste landschappelijke en stedenbouwkundige inpassing gaat uit van onderstaande beeldkwaliteitseisen.

Oosterleek 37

In de Welstandsnota Drechterland valt het plangebied binnen gebiedstype 3 - 'Karakteristieke linten'. Het welstandbeleid voor dit gebiedstype (zie paragraaf 5.3.2) is passend voor de nieuw te realiseren woning. Aanvullend op de criteria uit de welstandsnota gelden de onderstaande criteria.

Bebouwing

- De woning wordt vormgegeven als een gebiedseigen, traditionele stolp. Indien dit financieel, of anderszins niet mogelijk is, behoort een gebiedseigen, traditionele vrijstaande woning tot de mogelijkheden.
- De woning wordt in de oorspronkelijke rooilijn gebouwd (in de voorste begrenzing van het bouwvlak).
- De woning heeft (bij voorkeur) een vierkante plattegrond. De stolp heeft een grondvlak van minimaal 12x12 en maximaal 15x15 meter.
- Vrijstaande bijgebouwen zijn achter de hoofdvorm gesitueerd.
- De woning is met de voorgevel op de weg georiënteerd.
- De architectuur, de detaillering en het kleur- en materiaalgebruik is gebiedseigen en traditioneel.

Erf

- Bestaande waardevolle (historische) boombeplanting handhaven.
- Nieuwe beplanting van inheems sortiment toepassen.
- Geen schuttingen toepassen.
- Maximaal één inrit/toegangspad.

Referentiebeelden



Figuur 9. Traditionele gebiedseigen bouwvormen en kleur- en materiaalgebruik (bron: Welstandsnota Drechterland)

Oosterleek 39 - Rijksmonument het langhuisboerderijtje Bebouwing

- Het langhuisboerderijtje wordt in oorspronkelijke staat teruggebracht. Afwijkingen ten opzichte van de oorspronkelijke vormgeving worden zorgvuldig afgestemd op het oorspronkelijke, traditionele en gebiedseigen beeld.
- Het kleur- en materiaalgebruik is traditioneel en gebiedseigen. Geen moderne materialen toepassen.

Erf

- Het erf van het langhuisboerderijtje wordt in oorspronkelijke staat teruggebracht. Afwijkingen ten opzichte van de oorspronkelijke inrichting zijn ondergeschikt in het beeld en sluiten aan bij het oorspronkelijke, traditionele en gebiedseigen beeld.
- Bestaande waardevolle (historische) bomen handhaven.
- Verharding op het erf is ondergeschikt in het beeld. Er is alleen verharding toegestaan voor een toegangspad, parkeerplaats en terras.
- Maximaal één inrit/toegangspad.
- Geen schuttingen toepassen. Eventuele erfafscheidingen bestaan uit hagen. Een traditioneel/landelijke hek langs de Oosterleek is tevens mogelijk.
- Nieuwe beplanting is van inheems sortiment en passend op de ondergrond.
- De voormalige sloot terugbrengen langs de Oosterleek ter plaatste van het perceel (in overleg met Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier), mits dit niet ten koste gaat van waardevolle, bestaande bomen.
- De bestaande sloot tussen Oosterleek 37 en 39 doortrekken tot aan de Oosterleek (in overleg met Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier).



Figuur 10. Impressie van de buitenzijde van het rijksmonument na renovatie, gezien vanaf de Oosterleek (bron: Vereniging Hendrick de Keyser)

Nieuwe woning Oosterleek 39a

Bebouwing

- De voorgevel van de nieuwe woning ligt in het verlengde van de voorgevel van het langhuisboerderijtje (in de voorste begrenzing van het bouwvlak).
- De woning is met een voorgevel georiënteerd op de weg.
- De hoofdvorm is één bouwlaag met een zadeldak (dakhelling 45 -50 graden).
- De nieuwe woning heeft een rechthoekige basisplattegrond.
- De architectonische uitwerking/gevelgeleding heeft het thema schuurwoning (hoog ambitieniveau).
- De detaillering is sober, maar zorgvuldig en ondersteunt de architectonische uitwerking.
- Het kleur- en materiaalgebruik is passend bij het architectonische concept van een schuurwoning en bestaat uit hout en glas voor de gevels en antraciete (matte) dakpannen of -platen of zink voor het dak. Gedekte tinten en matte afwerking, passend in het omringende landschap en het lint, zijn uitgangspunt.
- Aan- en uitbouwen zijn alleen als ondergeschikte accenten in de bebouwing toegestaan. Bijgebouwen zijn achter de hoofdvorm gesitueerd.

Erf

- De bestaande waardevolle bomen op het erf worden gehandhaafd (m.u.v. de bomen binnen het bouwvlak).
- Het voorerf is informeel, open en landelijk ingericht en kent een hoge mate van eenheid. Gras, bomen, hagen en heesters bepalen het aanzicht.

Verharding is ondergeschikt in het beeld; de verharding in het voorerf bestaat uit alleen een toegangspad.

- Maximaal één inrit/toegangspad.
- Erfafscheidingen worden vormgeven met hagen. Aan de straatzijde is een eenvoudig hekwerk tevens mogelijk. Schuttingen worden niet toegepast.
- Nieuwe beplanting is van inheems sortiment en passend op de ondergrond.

Referentiebeelden



Figuur 11. Schuurwoning (hoog ambitieniveau)



Figuur 12. Schuurwoningen (hoog ambitieniveau). Het voorerf is informeel, open en landelijk ingericht

Beleidsachter- gronden

5

5.1

Rijksbeleid

Monumentenwet

Op 1 juli 2016 is de Erfgoedwet in werking getreden. Deze wet vervangt zes wetten en regelingen op het gebied van cultureel erfgoed, onder andere de Monumentenwet 1988. Het beschermingsniveau van de oude wetten en regelingen blijft gehandhaafd. Dit betekent dat rijksmonumenten, zoals het langhuisboerderijtje op Oosterleek 39, nu vallen onder het regime van de Erfgoedwet. Qua bescherming verandert er niet veel. Ook onder de nieuwe wet geldt de instandhoudingsplicht voor rijksmonumenten. Deze bepaalt dat het monument door de eigenaar zodanig onderhouden wordt dat de instandhouding en de monumentale bouwkundige elementen gewaarborgd zijn.

Met de nieuwe invulling kan, na een lange tijd van verval, weer voldaan worden aan de instandhoudingseis voor het rijksmonument aan de Oosterleek 39.

CONCLUSIE

5.2

Provinciaal beleid

5.2.1

Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie

Sinds 1 november 2010 gelden de Provinciale Structuurvisie en de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie Noord-Holland.

Bestaand bebouwd gebied en landelijk gebied

In de verordening zijn voor verschillende gebieden regels opgenomen. In hoofdlijnen zijn twee algemene gebieden onderscheiden: het bestaand bebouwd gebied en het landelijk gebied. Op grond van artikel 9 van de Provinciale Ruimtelijke Verordening wordt als bestaand bebouwd gebied aangemerkt de bestaande of de bij een - op het moment van inwerkingtreding van de verordening - geldend bestemmingsplan toegelaten woon- of bedrijfsbebouwing, uitgezonderd bebouwing op agrarische bouwpercelen of kassen. Onder toegelaten woon- of bedrijfsbebouwing wordt mede begrepen de daarbij behorende bebouwing ten behoeve van openbare voorzieningen, verkeersinfrastructuur alsmede stedelijk water en stedelijk groen van een stad, dorp of kern.

Het rijksmonument op nummer 39 heeft een woonbestemming. De kavel op nummer 37 is in het bestemmingsplan opgenomen met een woonbestemming en een bouwvlak. Beide gebouwen vallen daarmee onder het BBG.

Het in dit bestemmingsplan opgenomen bouwvlak ten noordwesten van het rijksmonument (nr. 39a), betreft een nieuwe situatie. Deze valt niet binnen het BBG. Argumenten om de nieuwe bebouwing toe te staan op de voorgestelde plek kunnen gevonden worden in het volgende:

- de Commissie ARO heeft positief geadviseerd over het plan. De extra woning biedt mogelijkheden om het vervallen rijksmonument te herstellen en behouden. Op dit advies wordt ingegaan in paragraaf 5.2.2;
- met de extra woning kan voldaan worden aan de instandhoudingsplicht voor rijksmonumenten (zie paragraaf 5.1.1);
- de woning wordt gerealiseerd in het lint, naar aard en schaal passend binnen het ruimtelijk beeld (zie paragraaf 4.3 en 4.4);
- het stedenbouwkundig plan en de welstandseisen samen met het positieve advies ervoor zorgen dat wordt voldaan aan artikel 15 van de verordening (ruimtelijke kwaliteitseis).

5.2.2

Advies commissie ARO

In juli 2013 is het plan voorgelegd aan de Commissie ARO, die een positief advies heeft uitgebracht over het plan. De ARO is van mening dat het doel om de historische schuur te behouden en beheren ondersteuning verdient en dat het toevoegen van een extra woning in het betreffende lint daarom niet bezwaarlijk is. Dit advies is opgenomen in bijlage 4.

De Commissie ARO is er in haar advies van uitgegaan dat de woning achter de voorgevelrooilijn van het rijksmonument op nummer 39 wordt geplaatst. Bij de bespreking van verschillende opties met de bewoners van Oosterleek (12 april, zie paragraaf 3.4) is de variant waarin de woning in dezelfde voorgevelrooilijn als het rijksmonument wordt geplaatst echter geschikter gevonden. Er is daarom door de gemeente ervoor gekozen op dit punt een aanpassing te doen. Het is niet nodig vanwege dit detail het plan opnieuw in te brengen bij de commissie.

5.2.3

Beeldkwaliteitsplan Westfriese Omringdijk

Gedeputeerde Staten hebben op 30 juni 2009 het Beeldkwaliteitsplan Westfriese Omringdijk vastgesteld. Het beeldkwaliteitsplan is er op gericht om de Westfriese Omringdijk te behouden door ontwikkelingen mogelijk te maken.

De Westfriese Omringdijk is aangewezen als provinciaal monument. Op grond hiervan is alleen de dijk zelf beschermd. Het beleid van de provincie is er op gericht om provinciale monumenten te beschermen op basis van het uitgangspunt "behoud door ontwikkeling". Dit betekent dat door ontwikkelingen de

cultuurhistorische en landschappelijke waarden van de Westfriese Omringdijk worden behouden. Ook is hierdoor het versterken van deze waarden mogelijk.

In het beeldkwaliteitsplan wordt de Westfriese Omringdijk in samenhang met zijn omgeving overwogen. Hiermee ligt de dijk duidelijk in zijn omgeving. In het beeldkwaliteitsplan zijn de basisregels voor het behoud en de ontwikkeling van de ruimtelijke waarden van de dijk uiteengezet.

In het beeldkwaliteitsplan zijn verschillende delen van de Westfriese Omringdijk onderscheiden. In het plangebied ligt het deel IJsselmeerdijk.

In het beeldkwaliteitsplan is een voorstel opgenomen voor een zogenoemde "kwaliteitszone" van 200 meter aan de land- en waterzijde van de dijk. Het plangebied zelf ligt buiten deze zone, maar een groot deel van Oosterleek ligt erbinnen. Bijzonder is de ligging van Oosterleek direct tegen de dijk aan. Dit maakt dat het landschap hier, het IJsselmeer, de dijk en het laag gelegen achterland, bijzonder goed ervaren kunnen worden. De ligging van Oosterleek bij de Westfriese Omringdijk is dan ook van grote waarde voor de recreatieve functie die in het historische langhuisboerderijtje wordt beoogd.

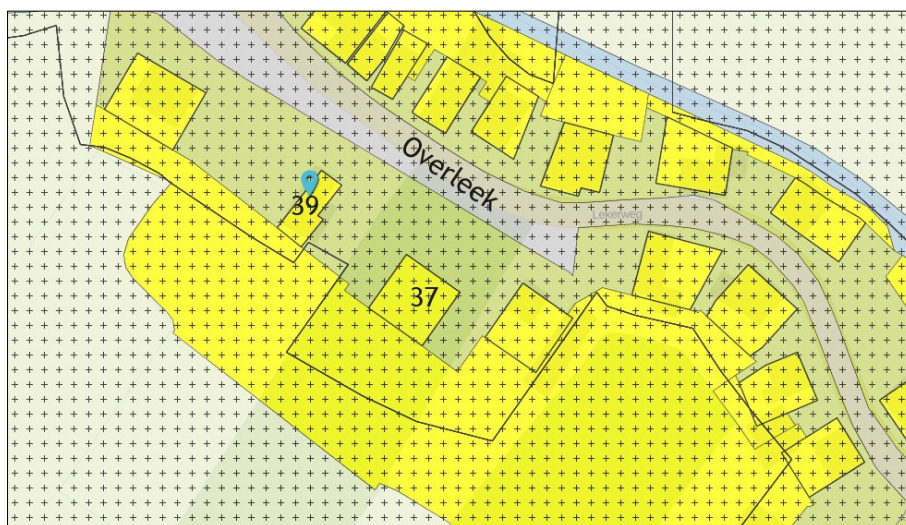
5.3

Gemeentelijk beleid

5.3.1

Bestemmingsplan Drechterland Zuid

Het plangebied is gelegen in het bestemmingsplan Drechterland Zuid. De geldende bestemmingen 'Wonen - Lint 1' (voor nummer 39 en nummer 37), 'Tuin' en 'Waarde - Archeologie 2'. In de bestemming 'Wonen - Lint 1' mogen woningen een maximum goothoogte van 3,5 meter hebben. De dakhelling kan 30° tot 70° bedragen. Er geldt een maximum bouwhoogte van 10 meter.



Figuur 13. Detail bestemmingsplan Drechterland Zuid

5.3.2

Welstandsnota Drechterland

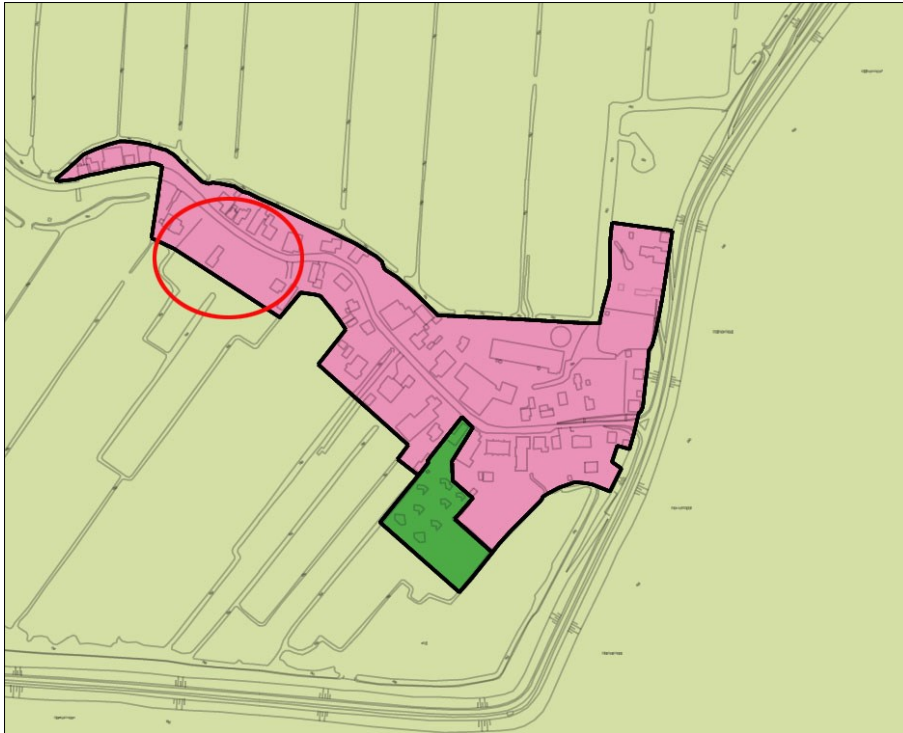
De Welstandsnota van de gemeente Drechterland is in 2011 geheel herzien. Het doel van de welstandsnota is om in alle openheid een bijdrage te leveren aan de belevingswaarde en de ruimtelijke kwaliteit van de gemeente Drechterland. Uitgangspunt daarbij is dat met het opstellen van welstandsbeleid de gemeente een helder, controleerbaar en klantgericht welstandstoezicht levert. Burgers, ondernemers en ontwerpers zijn in een vroeg stadium betrokken bij het opstellen van de welstandsnota. De welstandsnota biedt welstandsrichtlijnen voor bepaalde gebieden (gebiedsgerichte criteria) en voor bepaalde objecten (objectgerichte criteria) en welstandscriteria voor kleine bouwwerken.

Voor de gebiedsgerichte welstandscriteria is een gebiedsindeling voor de gehele gemeente gemaakt. Binnen het plangebied van het bestemmingsplan Drechterland-Zuid komt een aantal van deze gebieden voor:

- a. karakteristiek buitengebied (het gebied rond de dorpen Schellinkhout, Wijdenes en Oosterleek en de zone langs de Zuiderdijk);
- b. ruilverkaveling (oostelijke deel van het buitengebied rondom Hem en Venhuizen);
- c. karakteristieke linten (Schellinkhout, Wijdenes, Oosterleek, Hem en Westerbuurt); - linten (deel van Venhuizen);
- d. centrumgebieden (centrum van Venhuizen);
- e. uitbreidingsgebied met overwegend seriematige bouw (in Schellinkhout, Wijdenes, Hem en Venhuizen);
- f. uitbreidingsgebied met overwegend individuele bouw (met name in Venhuizen, maar ook kleine delen van Schellinkhout, Wijdenes en Hem);
- g. bedrijventerreinen (bij Hem);
- h. sport en recreatie (sport- en recreatieterreinen bij Schellinkhout, Wijdenes, Oosterleek en Venhuizen).

Figuur 14 laat zien dat het plangebied ligt in het gebied aangeduid als 'Karakteristieke linten'. Voor dit gebied geldt het volgende welstandsbeleid (Hoofdstuk 4.5, Welstandsnota Drechterland):

“Het (welstands-)beleid is gericht op behoud en versterking van de karakteristieke onderdelen van de lintbebouwing, op behoud van de stedenbouwkundige structuur met ruimte voor vernieuwing in de overige delen van het lint én behoud van de nu nog aanwezige open zichtrelaties met het achterliggende agrarische gebied. In algemene zin geldt dat het bestemmingsplan allereerst bepaald of iets wel of niet gebouwd mag worden. Daarbij wordt in veelal gekeken naar ligging en de maatvoering. De advisering op grond van de welstandsnota mag deze mogelijkheden niet in ernstige mate belemmeren. Voor het gebied geldt een aanduiding als bijzonder welstandsgebied, waarbij de nadruk zal liggen op het respecteren en handhaven, en waar nodig versterken van de aanwezige ruimtelijke kwaliteiten.”



Figuur 14. Detail van de kaart van de Welstandsnota Drechterland. Het plangebied is rood omcirkeld

Voor het plangebied betekent dit dat het rijksmonument in ieder geval hersteld en behouden moet worden. Bij nieuwbouw van woningen moet rekening gehouden worden met de stedenbouwkundige structuur en karakteristieke elementen van het lint. Voor het plangebied is een apart welstandskader gemaakt, die reeds aan de orde kwam in hoofdstuk 4.

PLANGEBIED

5.3.3

Beleidsplan Toerisme en Recreatie

Op 26 oktober 2015 heeft de gemeenteraad een beleidsplan voor toerisme en recreatie vastgesteld. Het plan heeft de titel 'Water ontmoet Drechterland'. Het hoofddoel van het beleidsplan is om meer toeristen en recreanten naar Drechterland te trekken. Dit zorgt voor een groei van toeristisch-recreatieve bestedingen en daarmee op termijn voor een groei van werkgelegenheid in de toeristisch-recreatieve sector en de horeca.

Drechterland is een landelijke gemeente met een groot deel Markermeerkust. Dit bepaalt de landschappelijke identiteit van de gemeente, die als grote kracht voor toerisme en recreatie wordt beschouwd. Vanuit deze kracht wordt het toeristisch-recreatieve aanbod verder ontwikkeld. Belangrijk uitgangspunt van het plan is dat alle nieuwe ontwikkelingen in overeenstemming moeten zijn met het landelijke karakter van Drechterland en/of deze identiteit verder moeten versterken. Het toeristisch-recreatieve aanbod moet inwoners en bezoekers het landschap optimaal laten beleven en dit dient een aanvulling te zijn op het aanbod in de omliggende steden.

De beoogde logiesfunctie en museumfunctie is een aanvulling op het bestaande aanbod in de gemeente. In het bijzonder de mogelijkheden voor verblijfsrecreatie zijn in de directe omgeving beperkt. Met het plan wordt daarmee op een bijzondere manier invulling gegeven aan deze vraag.

Planologische randvoorwaarden



6.1

Inleiding

Om het voorliggende bestemmingsplan mogelijk te maken, moet er voldaan worden aan de planologische randvoorwaarden.

6.2

Ecologie

Om de uitvoerbaarheid van onderhavig plan te toetsen, is een inventarisatie van natuurwaarden uitgevoerd. Het doel hiervan is om na te gaan of een vooronderzoek in het kader van de Flora- en faunawet (Ffw), een Voortoets in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 (Nbw 1998) of een analyse in het kader van het provinciaal ruimtelijk natuurbeleid noodzakelijk is.

Naast het raadplegen van bronnen is het plangebied ten behoeve van de inventarisatie op 25 juli 2016 bezocht door een ecooloog van BügelHajema Adviseurs.

Het onderzoek concludeert dat ecologische waarden met de plannen in het gebied niet geschaad worden. Vanwege de zeer slechte staat van het gebouw kon de zolder op het moment van het onderzoek niet betreden worden. Om vast te stellen of er in de bovenverdieping van het gebouw een nestplaats van een steenuil aanwezig is, is gebruikgemaakt van foto's. Op basis van die gegevens kan worden vastgesteld dat een nestplaats of rustplaats voor steenuil in het gebouw zeer onwaarschijnlijk is.

Door de slechte staat zijn de restauratiewerkzaamheden aan het rijksmonument reeds begonnen. Uitstel van de werkzaamheden was geen optie. Tussen gemeente en Vereniging Hendrick de Keyser is afgesproken dat een steenuilencast geplaatst zal worden als de bouwwerkzaamheden zijn afgerond. Deze kan geplaatst worden op een horizontale tak in een van de bomen op de achterzijde van het perceel, op voldoende afstand van de bebouwing.

6.3

Archeologie en cultuurhistorie

Gezien de cultuurhistorische waarde van het monument aan de Oosterleek 39 en de omliggende percelen is door het samenwerkingsverband Archeologie

West-Friesland een archeologische quickscan uitgevoerd. Deze quickscan is opgenomen in bijlage 6 van deze toelichting.

Het advies van Archeologie West-Friesland is om het langhuis te restaureren. Archeologische resten in de bodem zouden zoveel mogelijk intact gelaten moeten worden.

Als sloop van het rijksmonument onvermijdelijk is vanwege een te slechte staat, dient er een grondige bouwhistorische opname van het Rijksmonument gemaakt te worden. Alle kansrijke houten onderdelen dienen dan bemonsterd te worden voor jaarringenonderzoek.

Bouwsporen in de muren en baksteenmaten moeten worden opgetekend. In het geval van nieuwbouw op één van de percelen is gravend archeologisch onderzoek noodzakelijk, in de vorm van een proefsleuvenonderzoek met een doorstart naar een opgraving. Alleen na afronding van dit onderzoek kan hier gebouwd worden door de eigenaar van de gronden.

6.4

Hinder

In de directe omgeving van het plangebied zijn een aantal kleinschalige bedrijven gevestigd, zoals een agrarisch bedrijf en een klein hotel. Het zijn functies die passen binnen de dorpskern, ze zullen geen hinder vormen voor de woningen of de logiesfunctie in het rijksmonument.

De nieuwe functie van het rijksmonument, monument & bed in combinatie met een klein museum, zal gezien de grootte en afstand ten opzichte van bestaande woningen geen hinder veroorzaken.

Het plan is op dit punt uitvoerbaar.

6.5

Geluid

De Oosterleek is een vrij smalle weg gelegen binnen de bebouwde kom van het dorp. Het snelheidsregime ter plaatse is echter 50 km/uur. Ook al zal deze snelheid meestal niet gehaald worden, de wet geluidhinder verplicht het uitvoeren van een onderzoek om vast te stellen of er geen sprake is van onacceptabele wegverkeerslawaaï. Dit geldt alleen voor de woning aan de Oosterleek 39a. Voor nummer 39 en 37 geldt dat deze percelen reeds een vergunde woonbestemming hebben, die al opgenomen waren in het geldende bestemmingsplan Drechterland Zuid.

Het akoestisch onderzoek is opgenomen in bijlage 7 van deze toelichting. Geconcludeerd wordt dat de geluidsbelasting op de naar de weg gerichte gevels

van de nieuwe woning op nr. 39a de toegelaten norm niet overschrijdt. Het plan is wat betreft dit aspect daarom uitvoerbaar.

6.6

Verkeer en luchtkwaliteit

Op basis van het geldende bestemmingsplan passen in het plangebied twee woningen. Op beide woonpercelen wordt echter niet gewoond. Het rijksmonument op nummer 39 is onbewoonbaar en het woonperceel op nummer 37 is onbebouwd (maar wel voorzien van een woonbestemming met bouwvlak).

Het rijksmonument op nummer 39 zal gebruikt worden als logiesfunctie, en combinatie met een klein museum.

Op nummer 39a wordt middels dit bestemmingsplan de mogelijkheid geboden één nieuwe woning te realiseren.

Met de inwerkingtreding van het voorliggende bestemmingsplan kan er op het gebied van verkeer en luchtkwaliteit het nodige veranderen. De kans is aanwezig dat binnen enige tijd naast de restauratie en in gebruik neming van het rijksmonument, ook twee woningen gebouwd zullen worden. Hieronder wordt daarom ingegaan op de verandering die dit complete beeld teweeg zal brengen wat betreft verkeer. Er wordt een inschatting gemaakt van het aantal verkeersbewegingen en de parkeerbehoefte. Daarnaast zal ook gekeken worden wat deze verkeersbewegingen voor gevolgen heeft voor de luchtkwaliteit.

6.6.1

Verkeersbewegingen en parkeren

Met de komst van de twee woningen kunnen circa 20 verkeersbewegingen per dag worden verwacht (worstcase). Aangezien het plangebied nu al twee woonlocaties bevat, is dit juridisch gezien geen toename. Voor de beoogde recreatieve functies zijn geen cijfers bekend. De verwachting is echter niet dat deze functies veel autoverkeer zullen aantrekken. Een zeer ruime schatting kan uitkomen op 10 verkeersbewegingen op een drukke dag. De toename van het aantal verkeersbewegingen is daarmee zeer beperkt.

VERKEERSBEWEGINGEN

Tabel 1. Parkeerkencijfers en verkeersgeneratie op basis van de ASVV 2012 (CROW⁴)

	Parkeerkencijfers*		Verkeersgeneratie*	
	min.	max.	min.	max.
Woning (weinig stedelijk)	1,9	2,7	7,8	8,6
Museum (per 100 m ² bvo)	1,0	1,2	**	**
Logies (per 10 kamers)	2,4	2,6	**	**

* gebruikte categorie: rest bebouwde kom

** geen gegevens beschikbaar

⁴ Centrum voor Regelgeving en Onderzoek in de Grond- Water- en Wegenbouw in de Verkeerstechniek

Voor alle functies in het plangebied geldt dat parkeren dient plaats te vinden op eigen terrein. Voor een vrijstaande woning moeten minimaal twee parkeerplaatsen gerealiseerd worden per woning. Het museum en de logiesfunctie is zo klein (circa 10 m²) dat de parkeerbehoefte op basis van de gegevens van CROW minimaal is. Voor de twee functies is het evenwel nodig enkele parkeerplaatsen te realiseren op eigen terrein.

6.6.2

Luchtkwaliteit

Om de invloed op de luchtkwaliteit te bepalen is het nodig om de toename van het aantal verkeersbewegingen in ogenschouw te nemen. Het CROW geeft kengetallen voor diverse functies met betrekking tot parkeerbehoefte en verkeersgeneratie (zie bovenstaande paragraaf).

De toename van het aantal verkeersbewegingen is zeer gering. De bestaande (vergunde) situatie buiten beschouwing gelaten, kan ongeveer gerekend worden op 20 + 10 (zie paragraaf 6.6.1) = 30 verkeersbewegingen. Dit aantal is gebruikt bij de NIBM-rekentool (versie 01-05-2014). Hiermee kan worden aangetoond dat de toename van 30 verkeersbewegingen per etmaal geen negatieve invloed heeft op de luchtkwaliteit.

Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		30
Aandeel vrachtverkeer		0,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,03
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,01
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

Figuur 15. Worstcaseberekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit

6.7

Bodem

Voordat de omgevingsvergunningen verleend worden voor het bouwen op nr. 37 en 39a, zal een verkennend bodemonderzoek moeten worden. Daaruit zal blijken of nadere maatregelen nodig zijn.

6.8

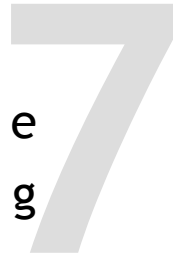
Water

Voor het plan is een watertoets uitgevoerd. Hieruit blijkt dat het plan de korte procedure kan doorlopen. De verharde oppervlakte neemt door dit bestemmingsplan toe met minder dan 800 m². Ook zijn er geen bijzonderheden met betrekking tot de waterhuishouding in het plangebied.

Omdat er naar verwachting wel nieuwe waterlopen gegraven zullen worden bij het perceel van het rijksmonument (om de historische erfstructuur te herstellen en te versterken) is er evengoed sprake van compensatie van een toename van verhard oppervlak.

Indien een duiker of brug aangelegd moet worden ten behoeve van de toegankelijkheid van de woning op nr. 39a, dan zal dit aan de orde komen bij de vergunningverlening in het kader van de omgevingsvergunning van het bouwen.

Juridische toelichting



Het bestemmingsplan is opgezet conform de verplichte Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP 2012).

De bestemmingen die opgenomen zijn in dit bestemmingsplan sluiten aan bij de bestemmingen opgenomen in het bestemmingsplan Drechterland - Zuid en de herziening daarop.

Tuin - 1

Om het onbebouwde karakter van voortuinen en bepalende zijtuinen te beschermen, is daarvoor de afzonderlijke bestemming 'Tuin - 1' opgenomen. Daarachter begint het bij het woonhuis behorende erf, waarbinnen erfbouwing mogelijk is

Wonen - Lint 1

De percelen in het plangebied hebben de bestemming 'Wonen - Lint' gekregen. Binnen de bestemming 'Wonen - Lint 1' geldt dat het hoofdgebouw gerealiseerd moet worden binnen het bouwvlak. Het hoofdgebouw bestaat uit één bouwlaag met kap. Per bestemmingsvlak mag één vrijstaand woonhuis gerealiseerd worden. Voor bijgebouwen geldt een maximale maat van 150 m². Als de bestaande omvang van het bijgebouw al groter is dan de genoemde, wordt uitgegaan van de bestaande situatie.

Voor het woonperceel op nummer 37 geldt dat deze qua grootte, vorm en ligging exact is overgenomen uit het geldende bestemmingsplan. Dit betreft niet een nieuwe bouwlocatie, maar een bestaand bouwrecht dat in de bestemmingsplan opnieuw is opgenomen. De reden hiervoor is dat ook voor dit perceel het stedenbouwkundig kader van dit bestemmingsplan geldt.

OOSTERLEEK 37

Voor het bouwen van alle gebouwen binnen deze bestemming is een voorwaardelijke bepaling opgenomen. Voor dat een omgevingsvergunning voor het bouwen wordt verleend moet archeologisch onderzoek in de vorm van een proefsleuvenonderzoek zijn uitgevoerd. Deze bepaling vloeit voort uit de door Archeologie West-Friesland uitgevoerde quickscan (zie bijlage 6).

ARCHEOLOGISCH ONDER-
ZOEK

Waarde - Archeologie

Een tweetal verschillende dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie' met een eigen archeologisch beschermingsregime zijn opgenomen om de archeologische waarden in het plangebied te beschermen. De dubbelbestemming ziet toe op archeologisch onderzoek bij diverse bodemingrepen.

Uitvoerbaarheid

8

8.1

Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In hoofdstuk 3 is ingegaan op het proces voorafgaand aan de bestemmingsplanprocedure. Er is reeds overleg geweest met omwonenden en belanghebbenden over het plan. Daarnaast kunnen deze partijen ook in het kader van de bestemmingsplanprocedure hun zienswijze indienen op de plannen die met dit bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt.

Om de locatie van de nieuwe woning te verduidelijken, zijn locatiepaaltjes geplaatst op het perceel Oosterleek 39a (zie figuur 16 hieronder). Hiermee kunnen direct omwonenden enigszins een beeld vormen van de beoogde plaats en de afmetingen van de nieuwe woning.



Figuur 16. De locatie van de woning op nr. 39a, in beeld gebracht in het veld

8.2

Financiële uitvoerbaarheid

Voor de dekking van de restauratiekosten hebben Vereniging Hendrick de Keyser en de gemeente Drechterland gesproken met de Provincie Noord-Holland. De provincie kent voor het behoud van beschermde monumenten de "Uitvoeringsregeling subsidie restauratie rijksmonumenten Noord-Holland 2015". Op basis van deze regeling kan een bijdrage van 50% van de restauratiekosten worden verkregen. Vereniging Hendrick de Keyser zal zelf ook een aanzienlijke bijdrage leveren. De kosten voor restauratie en herbestemming van het monument zijn geraamd op € 675.000,- à € 750.000,- (inclusief btw).

Naast de gemeente Drechterland zullen ook de erven Balk, externe fondsen, sponsors en derden een financiële bijdrage leveren. Het financieringsplan ziet er dan als volgt uit:

Tabel 2. Financieringsplan restauratie en herbestemming rijksmonument Oosterleek 39

Gebied	Kosten	
Provincie Noord-Holland	€	300.000,-
Gemeente Drechterland	€	50.000,-
Erven Balk	€	50.000,-
fondsen / sponsors	€	50.000,-
derden (legaten, schenkingen, derden)	€	50.000,-
Vereniging Hendrick de Keyser	€	175.000,- à € 250.000,-*
Totaal	€	675.000,- à € 750.000,-*

* Afhankelijk van de uiteindelijke kosten

Dat de gemeente ook een financiële bijdrage levert (naast het voeren van de benodigde procedures en dragen van de plankosten) is bijzonder. Het subsidiëren van restauraties van rijksmonumenten is een taak van de rijksoverheid. De gemeente beperkt zich tot het subsidiëren van het onderhoud van gemeentelijke monumenten. In principe is er binnen de begroting daarom ook geen budget om een bijdrage te leveren aan de plannen voor de restauratie en herbestemming van het monument. Omdat het hier een unieke situatie betreft, die een einde maakt aan een zeer lang traject om het rijksmonument te kunnen behouden, heeft de gemeente besloten om in dit geval ook een bijdrage te leveren.

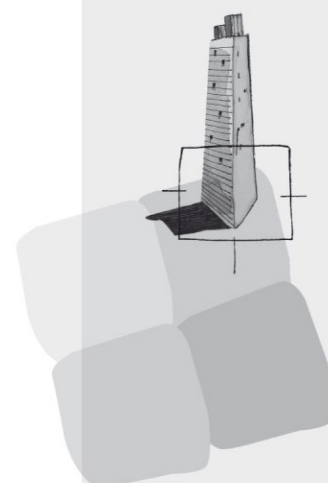
Colofon

Opdrachtgever
Gemeente Drechterland

Rapport
BügelHajema Adviseurs

Projectleiding
Nelleke Linthorst

Projectnummer
076.00.12.00.00



BügelHajema Adviseurs bv
Bureau voor Ruimtelijke
Ordering en Milieu BNSP
Balthasar Bekkerwei 76
8914 BE Leeuwarden
T 058 215 25 15
F 058 215 91 98
E leeuwarden@bugelhajema.nl
W www.bugelhajema.nl

Vestigingen te Assen,
Leeuwarden en Amersfoort