



Omgevingsvergunning

In afwijking van het bestemmingsplan Obdam–Hensbroek 2006

Dorpsstraat 86 Obdam Koggenland



Omgevingsvergunning

In afwijking van het bestemmingsplan Obdam-Hensbroek 2006

Dorpsstraat 86 Obdam

Koggenland

inhoud

/ Toelichting
/ Bijlagen

Projectnummer : 11014-001
Bestand :
Datum : 8 november 2013

Urbanout/ines bv
Amstelveen
tel/ 020 6456627
e/ info@urbanoutlines.nl
w/ www.urbanoutlines.nl

INHOUDSOPGAVE TOELICHTING

1 / INLEIDING	1
1.1. Doel	1
1.2. Ligging en omvang van het plangebied	1
1.3 Opzet van de toelichting	2
2 / VERANTWOORDING	3
2.1 Huidige situatie	3
2.2 Vigerende regeling	3
2.3 Beleidskader	4
3 / PLANBESCHRIJVING	7
3.1 Programma	7
3.2 Verkeer en parkeren	7
3.3 Inpassing en beeldkwaliteit	8
3.4 Duurzaamheid	8
4 / ONDERZOEKEN	10
4.1 Waterhuishoudkundige aspecten	10
4.2 Milieuaspecten	10
4.3 Natuur en cultuur	12
4.4 Cultuurhistorie en archeologie	12
5 / UITVOERBAARHEID	14
6.1 Economische uitvoerbaarheid	14
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	14
BIJLAGEN	15

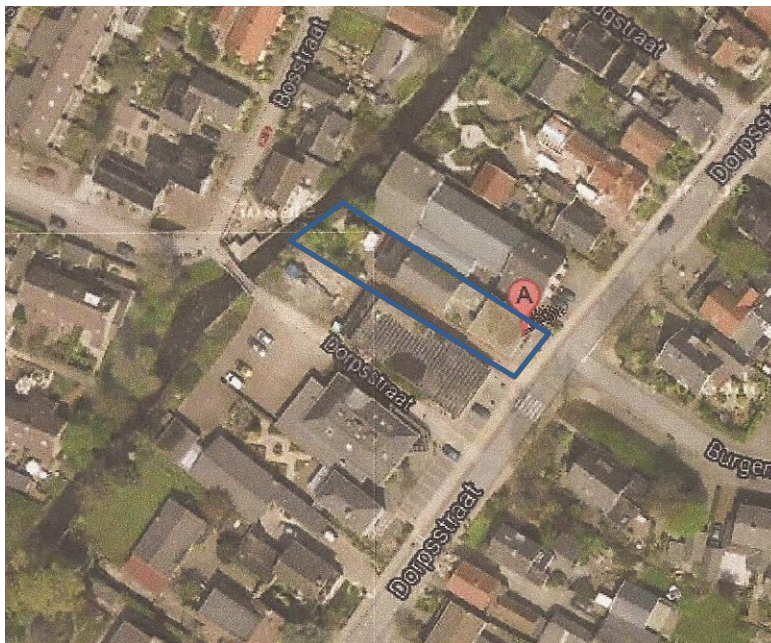
1 / INLEIDING

1.1. Doel

Aan de Dorpsstraat 86 in Obdam is in 2010 een winkel met bedrijfsruimte en een dienstwoning aangepast. De winkel en bedrijfsruimten zijn gehandhaafd. De boven de winkel gelegen dienstwoning is losgekoppeld en het pand is vergroot met een extra verdieping met als doel om boven de winkel een tweetal appartementen te realiseren. Binnen het vigerende bestemmingsplan Obdam Hensbroek is op deze locatie geen mogelijkheid voor het realiseren van deze twee appartementen. In een omgevingsvergunning zal hierin kunnen worden voorzien.

1.2. Ligging en omvang van het plangebied

Het plangebied betreft een langgerekt perceel met een breedte van ca. 12,20 en een diepte van ca. 52 m. De oppervlakte bedraagt ca. 640m². Op het perceel bevindt zich een winkel met achterliggende bedrijfsruimten en erf alsmede een dienstwoning boven de winkel aan de Dorpsstraat 86. Het perceel ligt ongeveer recht tegenover de Burgemeester de Boerlaan en is kadastraal bekend als Koggenland Sectie A Perceel 1640. Vanaf de Dorpsstraat is toegang tot het achter de bedrijfsbebouwing gelegen erf dat zijn begrenzing vindt aan de achter de Dorpsstraatbebouwing gelegen waterloop. De omliggende bebouwing is gevarieerd van opzet en bestaat uit woningen, bedrijven en detailhandel.



afbeelding 1: projectgebied: begrenzing en beeld (bron: Google maps)

1.3 Opzet van de toelichting

In hoofdstuk 2 'Verantwoording' wordt ingegaan op de bestaande situatie vigerende regeling en de rijks-, provinciale- en gemeentelijke beleidskaders. In hoofdstuk 3 wordt het plan nader beschreven terwijl vervolgens in hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de relevante omgevingsaspecten zoals water, bodem en archeologie. Hoofdstuk 5 tenslotte komt de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid aan de orde.

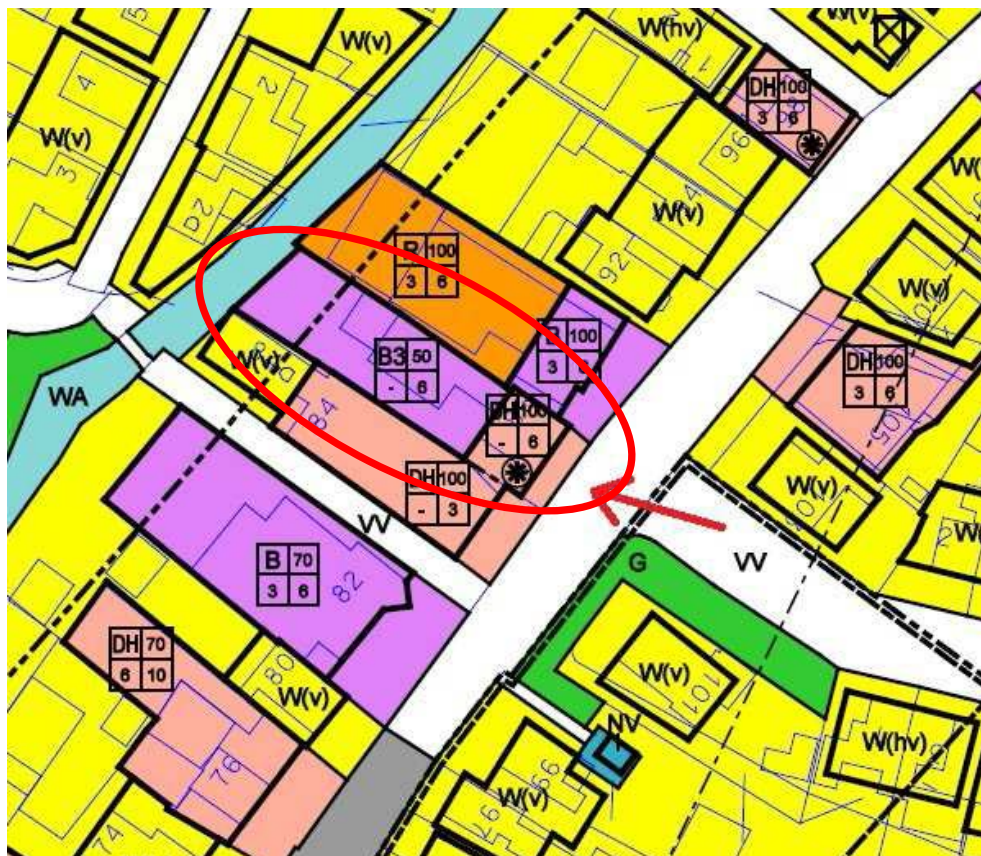
2 / VERANTWOORDING

2.1 Huidige situatie

Het plangebied ligt aan de Dorpsstraat 86 en bestaat uit een winkel, bedrijfsruimte en een dienstwoning. Het pand is recentelijk verbouwd waarbij de dienstwoning is losgekoppeld van de winkel en vergroot met de bedoeling deze te splitsten in twee appartementen.

2.2 Vigerende regeling

Het perceel ligt in het bestemmingsplan 'Obdam-Hensbroek 2006' van de Gemeente Koggenland, vastgesteld op 26 november 2006 en heeft de bestemming Detailhandel en dienstverlening voor het gedeelte aan de Dorpsstraat met een bebouwingspercentage van 100% en een maximale bouwhoogte van 6 meter en de bestemming Bedrijfsdoeleinden met een bebouwingspercentage van 50% voor het achtergelegen gebied met een maximale goothoogte van 6 meter. Binnen de bestemming Detailhandel en dienstverlening is één dienstwoning toegestaan.



afbeelding 1: uitsnede plankaart "Obdam Hensbroek"

De beoogde realisatie van twee appartementen boven de winkel op respectievelijk de eerste en tweede verdieping is niet voorzien in het vigerende bestemmingsplan. De gemeente heeft daarom ook in haar brief d.d. 7/8/2012 aangegeven dat voor het realiseren van een extra woonruimte een aanvraag voor een omgevingsvergunning

kan worden ingediend voor de activiteiten bouwen en afwijken van het bestemmingsplan.

2.3 Beleidskader

2.3.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), vastgesteld op 13 maart 2012, heeft als motto meegekregen: Nederland concurrerend bereikbaar, leefbaar en veilig. In de visie wordt ingegaan op de veranderende behoefte aan wonen en werken: meer diversiteit en bouwen in het stedelijk gebied heeft de voorkeur boven bouwen op uitleglocaties. In de gebiedsontwikkeling dient het roer om te gaan. De verschillende lagere overheden, burgers en bedrijven krijgen de ruimte om oplossingen te creëren. Verstedelijkings- en landschapsbeleid laat het Rijk over aan de provincies en gemeenten. Gemeenten krijgen ruimte voor kleinschalige natuurlijke groei geënt op het bouwen van huizen die aansluiten bij de woonwensen van mensen. De daadwerkelijke vraag van bewoners, bedrijven en organisaties wordt daarin leidend. Om een zorgvuldig gebruik van de schaarse ruimte te bevorderen, wordt een ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Dat betekent: eerst kijken of er vraag is naar een bepaalde nieuwe ontwikkeling, vervolgens kijken of het bestaande stedelijk gebied of bestaande bebouwing kan worden hergebruikt en, mocht nieuwbouw echt nodig zijn, altijd zorgen voor een optimale bereikbaarheid.

Nationaal Milieubeleidsplan 4

Op Rijksniveau is het milieubeleid in het Nationaal Milieubeleidsplan 4 (NMP-4) verwoord. Het NMP-4 heeft als lange termijnvisie een duurzaam milieubeleid.

2.3.2 Provinciaal beleid

Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie en Verordening Noord-Holland 2040

De Provinciale Verordening Structuurvisie, Kwaliteit door veelzijdigheid, vastgesteld door Provinciale Staten op 23 mei 2011, verwoordt het provinciaal beleid voor de ruimtelijke ordening in de Provincie Noord-Holland. De beleidskeuzes zijn vastgelegd in de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie (PRVS).

Het beleid zet in op de realisering van stedelijke woonmilieus. De bestaande steden van Noord-Holland dienen verder getransformeerd te worden tot hoog stedelijke milieus. Bouwen binnen bestaand bebouwd gebied heeft de voorkeur boven bouwen buiten bestaand stedelijk gebied.

Het woningbouwbeleid dient gericht te zijn op vraag. Hierbij dient specifiek ingespeeld te worden op de vraag naar woningen voor starters en senioren.

Het plangebied Dorpsstraat 86 ligt binnen bestaand stedelijk gebied van Obdam. De wijziging vindt op de locatie plaats binnen de huidige bestemmingen en binnen het huidige bouwvolume terwijl het parkeren ten behoeve van de te realiseren extra woning op eigen erf wordt gerealiseerd. Het plan heeft daarom geen ruimtelijk effect op het bestaand bebouwd gebied en past binnen de Provinciale Ruimtelijke Verordening.

Provinciaal Milieubeleidsplan

De Provincie Noord-Holland heeft uitwerking gegeven aan het nationaal beleid middels het Provinciaal Milieubeleidsplan 2009-2013 (PMP). Leven in een gezonde,

schone en veilige omgeving is hét uitgangspunt dat ten grondslag ligt aan dit Provinciaal Milieubeleidsplan.

Doelstelling van het beleid is dat in de komende vier jaar overal in Noord-Holland de zogeheten basiskwaliteit is bereikt. De basiskwaliteit is vastgelegd in Europese en nationale milieunormen en regels en hangt samen met de functie van een gebied: wonen, werken of recreëren. Er zijn twee overkoepelende doelen:

- het voorkomen van schade aan de menselijke gezondheid, dier en plant.
- het stimuleren van duurzame ontwikkeling in Noord-Holland voor nu en in de toekomst, zonder afwenteling van de milieubelasting naar elders.

Om de doelen te bereiken worden activiteiten uitgevoerd op de volgende acht thema's: afval, bodem, externe veiligheid, geluid, geur, licht en donkerte, lucht en klimaat en energie.

Waar meerdere milieuproblemen tegelijk spelen of milieuproblemen samenhangen met andere ontwikkelingen in een gebied, kiest de provincie voor een gebiedsgerichte aanpak. Verder wordt in het PMP aangegeven hoe de provincie vergunningverlening en handhaving inzet bij de uitvoering van de milieutaken.

2.3.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie 2009-2020

In de Structuurvisie, vastgesteld op 12 oktober 2009, wordt een duurzaam toekomstbeeld geschetst van de kernen én het landelijk gebied. Koggenland is primair een groene gemeente, waar de ruimtelijke opgaven samenhangen met de doorontwikkeling van de eigen kernen en het bouwen voor een kwantitatieve en kwalitatieve vraag van de eigen bevolking. Alhoewel het aantal inwoners van de gemeente Koggenland de komende tien jaar naar verwachting ongeveer gelijk blijft neemt het aantal huishoudens, als gevolg van de vergrijzing, echter toenemen met circa 1.000. De nieuwbouw zal de komende jaren dan ook voor een belangrijk deel moeten worden gericht op levensloopbestendige woningen.

Obdam is van oorsprong een lintdorp. Na verschillende planmatige uitbreidingen is Obdam uitgegroeid tot een middelgrote kern. Door de aanwezigheid van een treinstation is de kern goed bereikbaar per openbaar vervoer. Daardoor is Obdam in trek bij jongere doelgroepen, die veelal buiten de gemeente werken. Het oorspronkelijke lint is als structuur nog goed zichtbaar binnen de kern. De gemeente streeft niet naar een groei die groter is dan de eigen behoefte. Naast enkele uitbreidingslocaties zal de groei voornamelijk plaatsvinden in de kernen waar ruimte vrijkomt in de bebouwingsstructuur voor woningbouw. Er is hier sprake van een rode dynamiek. Bij (her)ontwikkeling zal het aanbod van woningen op de vraag moeten aansluiten en zullen steeds criteria ten aanzien van ruimtelijke inpassing, beeldkwaliteit en parkeren worden gesteld. Omdat de laatste jaren op vrijkomende locaties een relatief groot aanbod aan appartementen is gerealiseerd gaat de voorkeur uit naar kleinschalige ontwikkelingen die de kwaliteit van het lint versterken.

Bij woningbouwontwikkelingen en vernieuwing van de woningvoorraad is duurzaamheid een bijzondere opgave waarbij een grote winst is te behalen in het energieverbruik.

Welstandsnota Koggenland 2012

In de welstandsnota worden naast algemene criteria ook gebiedsgerichte criteria naar voren. Dit geldt ook voor het dorpslint waarin het plangebied ligt. De dorpslinten hebben een duidelijke referentie naar de ontstaansgeschiedenis van Koggenland en

een betekenis in de herkenbaarheid van de ruimtelijke structuur. In het beleid wordt de nadruk gelegd op een zorgvuldige inpassing in het dorpslint waarbij de nieuw of herbouw dient te passen binnen de karakteristiek van het lint die bepaald wordt door kleinschalige individuele bouwmassa's met eenvoudige hoofdvorm en eigen uitwerking die geplaatst zijn in een verspringende rooilijn.

3 / PLANBESCHRIJVING

3.1 Programma

Het plan biedt op de begane grond ruimte aan twee winkels met een oppervlakte van respectievelijk 50 en 65 m². Achter de winkels is voorzien in een tweetal garages/bergingen en opslagruimten met een totale oppervlakte van ca. 160m². De entree naar de appartementen boven de winkelruimten bevindt zich aan het toegangspad naast de winkels. Voor de bovenwoningen is hier ook voorzien in berguimten. De appartementen op de eerste en tweede verdieping zijn elk ca. 82m² groot. Het appartement op de tweede verdieping is opgenomen in de kap.



Afbeelding 3: Dorpsstraat 86 Obdam

3.2 Verkeer en parkeren

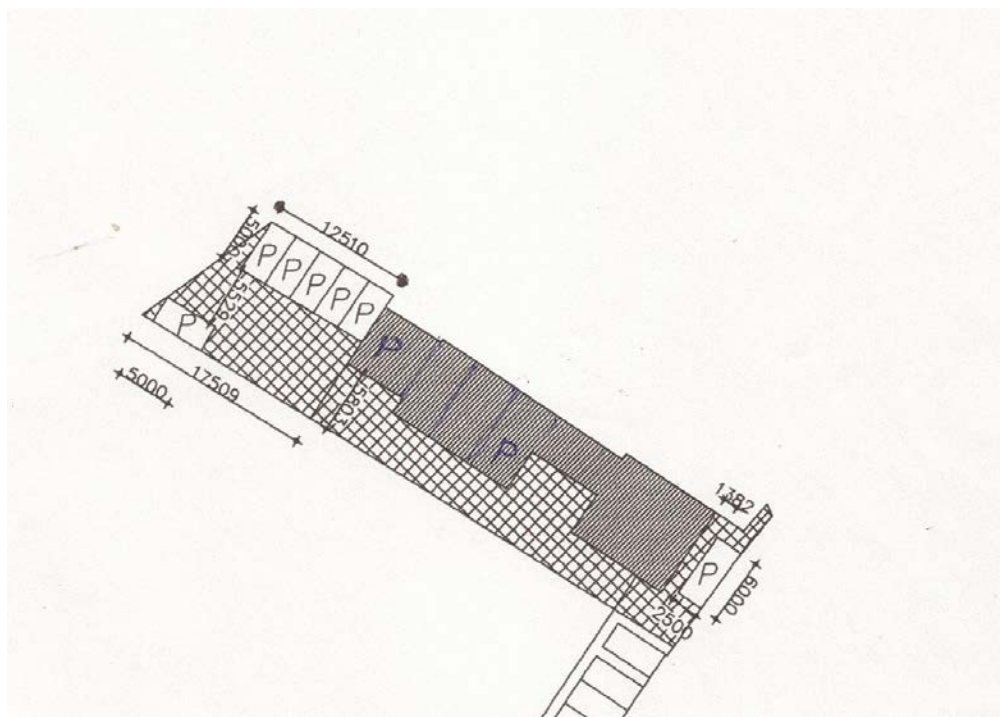
ontsluiting

De ontsluiting van het plangebied vindt plaats vanaf de Dorpsstraat. De toename van de verkeersdruk door de realisering van een extra woning is zeer gering.

parkeren

Het parkeren ten behoeve van de verschillende functies vindt plaats op eigen terrein. Voor de twee appartementen wordt uitgegaan van 1,3-1,5 pp/woning conform de ASVV norm 2004 voor een matig stedelijk gebied (centrum milieu). Voor de twee winkels (Totaal 76 M² BVO) wordt uitgegaan van een parkeerbehoefte (inclusief personeel) van 3 pp/100m² bvo. In het gebouw is sprake van een tweetal garages/bergingen en een tweetal bergingen. De parkeerdruk voor de bergingen is te verwaarlozen. In totaal levert dit een parkeerbehoefte op van 5-6 parkeerplaatsen.

Op het voorterrein is nog ruimte voor een parkeervak. Ook exclusief de inpandige stallingsruimte zijn voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein beschikbaar.



Afbeelding 4: Parkeren Dorpsstraat 86

3.3 Inpassing en beeldkwaliteit

Het plangebied ligt aan het dorpslint nabij het centrumgebied van Obdam waar zich veel voorzieningen bevinden. De Dorpsstraat heeft ter plaatse een tweezijdige lintbebouwing die zowel functioneel als ruimtelijk divers van opbouw is. Behalve woningen bevinden zich hier kleinschalige detailhandel en horeca. Naast oorspronkelijke agrarische bebouwing komen er kleinschalige woningen met zadelf- of mansardekap voor en zijn er grotere notabelenwoningen en bedrijfspanden. Het pand Dorpsstraat 86 bestond oorspronkelijk uit één bouwlaag met een platte afdekking. De in 2010 gerealiseerde extra verdieping in een schilddak is uitgevoerd binnen de contouren van het vigerende bestemmingsplan. Binnen de rooilijnen is hiermee een eenvoudige en eenduidige hoofdvorm ontstaan die een eigen traditionele uitwerking heeft gekregen en daarmee past binnen het gevarieerd beeld van het dorpslint. De uitgevoerde verbouwing voldoet bovendien aan de in de welstandsnota gestelde criteria voor de dorpslinten waarbij uitgegaan wordt van een terughoudend materiaalgebruik, toepassing van bakstenen gevels, houten kozijnen en een kap. Daarnaast vormt het pand een robuuste beëindiging vanuit de zichtlijn in de Burgemeester de Boerlaan richting Dorpsstraat.

3.4 Duurzaamheid

Het voornemen tot het loskoppelen van de dienstwoning en om in plaats daarvan een tweetal appartementen op respectievelijk de eerste en tweede verdieping te realiseren sluit aan op het beleid tot versterking van het lint. Ter plaatse wordt een kleinschalig en duurzaam woningbouwprogramma gerealiseerd waarmee zuinig wordt omgegaan met de beschikbare ruimte in het lint.

Ook de vraag naar duurzame appartementen voor o.a. senioren in de nabijheid van de voorzieningen in het centrumgebied en de nabijheid van het treinstation spelen hierin mee. Bij de realisering van het bouwplan is rekening gehouden met de gemeentelijke eisen voor duurzaam bouwen waarbij de belasting voor het milieu zo gering mogelijk is. Dit komt tot uitdrukking in het realiseren van een lage Energie Prestatie Coëfficiënt, (EPC), het gebruik van niet uitlogende materialen en het afkoppelen van hemelwater.

4 / ONDERZOEKEN

4.1 Waterhuishoudkundige aspecten

Als uitvloeisel van het Europees en landelijk waterbeleid is voor ruimtelijke plannen een watertoets verplicht.

Dit proces omvat het vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van de waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. 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 en vormt een verbindende schakel tussen het waterbeheer en de ruimtelijke ordening. De Watertoets heeft een integraal karakter: alle relevante waterhuishoudkundige aspecten worden meegenomen (naast veiligheid en wateroverlast ook waterkwaliteit en verdroging).

Op deze gronden is de Keur van het Hoogheemraadschap Hollands Noorder Kwartier van toepassing. Het plangebied ligt in de polder Obdam, in peilgebied 6210-02, met een streefpeil van 2,5 meter. Het gebied watert af middels een stelsel van poldersloten naar het gemaal Obdam alwaar het op de VRNK boezem wordt uitgeslagen.

Het plangebied heeft een omvang van 640m². De realisering van de extra woning geschiedt binnen de bestaande bebouwingsgrenzen van het vigerende bestemmingsplan terwijl de realisering van de bij de extra woning behorende parkeervoorziening geschiedt op het eigen reeds erf. Hierdoor vindt nauwelijks een significante wijziging plaats in de afwatering van het hemelwater richting het aan het terrein grenzende oppervlaktewater. Er zijn dan ook geen compenserende maatregelen nodig.

De initiatiefnemer heeft het Hoogheemraadschap Noorderkwartier geïnformeerd over het plan Dorpsstraat 86 Obdam via de Digitale Watertoets (www.dewatertoets.nl). Hiermee is bepaald dat het plan geen invloed heeft op de waterhuishouding en/of de afvalwaterketen. Verder overleg met het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier is niet nodig. Het hoogheemraadschap geeft een positief wateradvies.

4.2 Milieuaspecten

Luchtkwaliteit

De Wet luchtkwaliteit voorziet ondermeer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het 'Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL)'. De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Woningbouwlocaties met netto niet meer dan 500 woningen vallen onder de categorie 'niet in betekenende waarde'. Voor de realisering van de extra woning op de locatie kan toetsing achterwege blijven. Uit oogpunt van luchtkwaliteit is er dan ook geen belemmering voor het plan.

In 2009 is in de gemeente onderzoek gedaan naar geluidhinder en luchtkwaliteit voor alle panden op de GBKN lijst. Hierbij zijn de situaties 2008-2020 onderzocht op

geluidscontouren en luchtverontreiniging aan de gevel. De conclusie uit dit onderzoek is dat de norm voor de luchtkwaliteit op geen enkele situatie in de gemeente Koggenland nu en in de toekomst wordt overschreden.

geluid

Voor woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen langs wegen gelden normen voor de geluidsbelasting langs de gevel. Deze kunnen afhankelijk van de situatie verschillen. De Wet geluidhinder (Wgh) maakt onderscheid tussen nieuwe en bestaande situaties, binnenstedelijke en buitenstedelijke situaties. Voor de twee woningen in het pand Dorpsstraat 86 zijn in principe alleen de binnenstedelijke situaties van belang. Behalve voor wegverkeer gelden ook voor het spoorwegverkeer een aantal vaste waarden die een toetsingskader zijn voor woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen.

wegverkeerslawaaai

In een onderzoek door Akoestisch Adviesburo Stoop & Partners ten behoeve van het bestemmingsplan 'Obdam-Hensbroek, 'een akoestisch onderzoek naar weg- en railverkeerslawaaai' staat de geluidsbelasting op de gevel van Dorpsstraat 86 aangegeven. De maximale ontheffingswaarde volgens de Wgh wordt op de locatie niet overschreden.

Daarnaast is er een kaart met de geluidcontouren van het wegverkeerslawaaai opgesteld voor de gemeente Koggenland. Deze geeft aan dat er op de gevels van Dorpsstraat 86 een geluidbelasting is tussen 58 en 63 dB(A). In het openbare gebied kunnen geen maatregelen aan de bron worden getroffen of voorzieningen ten aanzien van de overdracht worden getroffen om het geluid van het verkeer op de gevel te verminderen. Daarom worden er gevelwerende geluidmaatregelen getroffen. In het kader van de aanvraag Omgevingsvergunning bouw voor het uitbreiden van de woning is een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de te treffen geluidwerende voorzieningen van de gevel (Adviesbureau Hans Dokter BV, 7 juli 2010) (bijlage 2). Om het vereiste binnenniveau van 33 dB(A) voor alle verblijfsgebieden en verblijfsruimten te realiseren zijn een aantal maatregelen geadviseerd en inmiddels uitgevoerd.

Opgemerkt dient te worden dat de Dorpsstraat ter plaatse van het plangebied een 30km gebied is waar formeel de Wet Geluidhinder niet van toepassing is. In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet wel aandacht worden besteed aan het aspect geluidhinder.

spoorweglawaaai

De kaart met geluidcontouren van het spoorweglawaaai (bijlage 1) geeft aan dat er geen geluidbelasting van de spoorweg is op de gevels bij Dorpsstraat 86

bodem

Om de haalbaarheid van het bestemmingsplan te toetsen wordt hier verwezen naar het de toetsing aan de haalbaarheid van het bestemmingsplan 'Obdam Hensbroek' 2006 (artikel 9 Besluit op de ruimtelijke ordening). Door Syncera De Straat B.V. is in mei 2005 een rapportage van de bodemkwaliteitskaart en het bodembeheersplan van de regio West-Friesland gepresenteerd. In de rapportage is de diffuse bodemkwaliteit van de regio West-Friesland in beeld gebracht aan de hand van indeling in zones met een onderscheid in bovengrond (0-1m – mv) en ondergrond (1-2m – mv) .

Geconcludeerd kan worden dat de bodem in de gemeente schoon is, met uitzondering van het oude dorpslint dat licht verontreinigd is. Naast de zonering worden in de rapportage ook uitspraken gedaan over welk soortonderzoek bij welke zone (bovengrond of ondergrond) dient plaats te vinden. Het gaat onder meer om vrij grondverzet en bodemonderzoek bodem van herkomst. Indien de vrijkomende

grond analytisch onderzocht moet worden, dienen de (gemiddelde) concentraties van het uitgevoerde bodemonderzoek of partijkeuring vergeleken te worden met de voor de zone van toepassing geldende toetsingswaarden. Indien de concentraties van de (kritische) parameters kleiner zijn dan of gelijk aan de geldende toetsingswaarden, mag de grond worden toegepast.

Omdat het plangebied een bestaande situatie betreft waar geen nieuwe functies worden gerealiseerd hoeft geen bodemonderzoek te worden uitgevoerd.

externe veiligheid

In de directe omgeving bevinden zich geen risicovolle bedrijven. Evenmin zijn routes of leidingenzones voor (explosiegevaarlijke) stoffen in de directe omgeving aanwezig. Op de locatie is derhalve geen enkele risicocontour van toepassing.

duurzaam bouwen

Duurzaam bouwen veronderstelt een zodanige bouwwijze dat de belasting voor het milieu zo gering mogelijk is. Door zuinig om te gaan met de ruimte, materiaalkeuze en groen wordt tegemoet gekomen aan de doelstelling van duurzaam bouwen.

4.3 Natuur en cultuur

Flora en fauna

Voor de ontwikkelingslocaties moet worden onderzocht in hoeverre (mogelijke) beschermde natuurwaarden in de plangebieden kunnen worden aangetroffen. In de 'Natuurbeschermingswet' en de 'Flora en faunawet' wordt onderscheid gemaakt tussen gebiedsbescherming en soortenbescherming.

Gebiedsbescherming

Het plangebied ligt niet binnen een beschermingszone van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) of Natura 2000 gebied. Er is geen sprake van externe werking en derhalve geen nadelige invloed op de gebiedsbescherming. Er is geen ontheffing van de Natuurbeschermingswet 1998 nodig.

Soortenbescherming

Er zijn geen belangrijke floristische waarden in het projectgebied. Het plan bedreigt de in het gebied voorkomende insecten, amfibieën, vissen en zoogdieren niet.

vogels

Alle vogelsoorten zijn beschermd op basis van de Flora- en faunawet. Omdat geen werkzaamheden in het terrein plaatsvinden betekent dit geen verandering van het leefgebied van de voorkomende vogelsoorten of -populaties.

4.4 Cultuurhistorie en archeologie

In 1998 het Verdrag van Malta en de daaruit voortgekomen Wet op de archeologische monumentenzorg is de bescherming en het behoud van archeologische waarden geregeld. Het behoud van het archeologisch erfgoed wordt meegewogen in ruimtelijke ontwikkelingen. In de voorschriften van het bestemmingsplan is daarom een aanlegvergunningstelsel opgenomen ter bescherming van deze waarden. Hiertoe wordt verwezen naar de archeologische waardekaart d.d. 4-09-2012

Daarnaast worden op de cultuurhistorische waardenkaart van de gemeente waardevolle structuren en objecten aangegeven die mede de ruimtelijke kwaliteit van een gebied bepalen.

De Stichting Steunpunt Cultureel Erfgoed Noord-Holland heeft in 2005 in opdracht van de gemeente Obdam een archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd ten behoeve van het bestemmingsplan Obdam-Hensbroek. Het doel van het bureauonderzoek is om bij toekomstige ontwikkelingen in het bestemmingsplangebied in voldoende mate rekening te kunnen houden met de archeologische aspecten op toekomstige ontwikkelingslocaties. Archeologische waarnemingen hebben aangetoond dat in het bestemmingsplangebied Obdam-Hensbroek diverse archeologische waarden aanwezig zijn in verschillende categorieën, waarvan de historische dorpskernen van Obdam en Hensbroek de belangrijkste zijn. De archeologische sporen en resten in het gehele bestemmingsplangebied zijn afkomstig uit de Late Middeleeuwen. Tevens is vrijwel zeker dat zich in de historische kernen Hensbroek en Obdam archeologische waarden bevinden uit de Nieuwe tijd. Van zeer hoge archeologische waarde zijn het 'voormalige terrein tweede kerk Obdam' en het 'huidige Kerkterrein van Obdam'. Van hoge archeologische waarde zijn de historische dorpskernen, de oorspronkelijke lintbebouwing van Obdam en Hensbroek, de opgehoogde woonzones, de dijk van de Middenbraak en het restant van de watergang de Weeren. De overige locaties in de lintbebouwing vormen waardevolle gebieden van de derde categorie.

Het plangebied maakt deel uit van de lintbebouwing. De locatie ligt deels in een gebied met archeologische waarde met categorie 2. Voor ontwikkelingslocaties geldt dat er verplicht een archeologisch onderzoek verricht moet worden. Omdat op de locatie geen sprake is van een wijziging van de bestemming van de bestaande bebouwing en er geen grondroerende werkzaamheden worden verricht betekent dit dat er volgens de opgenomen regels geen archeologisch onderzoek is vereist.

5 / UITVOERBAARHEID

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Het plangebied bestaat voor het overgrote deel uit reeds bebouwd terrein. Het plan maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk. De inrichting van het terrein en de aanleg van de parkeerplaatsen daarop vinden op eigen terrein plaats en zijn voor rekening van de eigenaar. Voor de gemeente zijn hieraan geen kosten verbonden. Voor het plan hoeft daarom geen exploitatieovereenkomst te worden opgesteld.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.2.1 Uitkomsten overleg ex artikel 3.1.1 Bro PM

BIJLAGEN

Bijlage 1	Kaart geluidscontouren spoorweglawaai
Bijlage 2	Akoestisch onderzoek geluidwering gevels, Adviesbureau Hans Dokter 7 juli 2010
Bijlage 3	Situatie
Bijlage 4	

Urban Outlines BV

ruimtelijke plannen / gebiedsontwikkeling / ontwerp / proces

Buitenzorg 9

1181 PB Amstelveen

T 020 645 66 27

M 06 237 25 089

E info@urbanoutlines.nl

Bijlagen: ruimtelijke onderbouwing omgevingsvergunning Obdam, Dorpsstraat 86, gemeente Koggenland

Identificatie

Identificatiecode:

[NL.IMRO.1598.BPKherzOBHB0008-va01.](#)

Auteur:

Ir. Wim C.G. Snelders

Datum:

15 september 2013

Projectnummer:

11014-001

Opdrachtgever:

Bouwplanadviesbureau Paauw

Wipmolen 7

1703 NL Heerhugowaard

Status: