

Bestemmingsplan Westeinde 110 Schermerhorn

Bestemmingsplan Westeinde 110 Schermerhorn

Toelichting

	Status: vastgesteld 4 juni 2015 NL.IMRO.0361.Westeinde110-0305 Opgesteld door: John Dekker A&O
--	---

INHOUDSOPGAVE

1.	INLEIDING	blz. 4
	1.1. Aanleiding voor het bestemmingsplan	
	1.2. Beschrijving van de bestaande situatie en het plangebied	
	1.3. beschrijving van het gerealiseerde bouwplan en bouwvoornemen	
2.	BELEIDSKADER	blz. 7
	2.1. Rijksbeleid	
	2.2. Provinciaal beleid	
	2.3. Gemeentelijk beleid	
	2.4. Waterbeleid	
3.	OMGEVINGSASPECTEN	blz. 12
	3.1. Stedenbouwkundige aspecten	
	3.2. Bedrijven in de directe omgeving, milieuzonering	
	3.3. Bodem	
	3.4. Wegverkeergeluid	
	3.5. Luchtkwaliteit	
	3.6. Ecologie	
	3.7. Externe veiligheid	
	3.8. Vormvrije m.e.r.-beoordeling	
	3.9. Verkeersaspecten	
	3.10. Cultuurhistorie en archeologie	
	3.11. Waterparagraaf	
4.	JURIDISCHE PLANOPZET	blz. 18
	4.1. Planvorm	
	4.2. De verbeelding	
	4.3. Regels	
5.	UITVOERBAARHEID	blz. 21
	5.1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan	
	5.2. Economische uitvoerbaarheid van het plan	

Bijlage: Checklist bodem

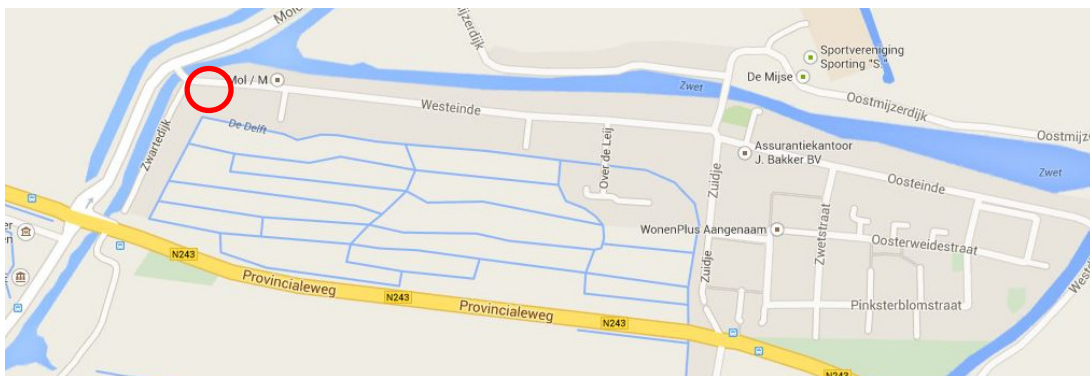
1. INLEIDING

1.1. Aanleiding voor het bestemmingsplan

Het perceel Westeinde 110 is in 2012 door de huidige eigenaar aangekocht met de intentie de woning voor het woongebruik te vergroten. Daarvoor heeft de gemeente Schermer eind 2012 een omgevingvergunning verleend waarna de vergunde uitbreiding, in combinatie met vergunningvrije bouwdelen, in 2013 is gerealiseerd. Inmiddels is gebleken dat, vanwege de feitelijk gerealiseerde bouwhoogten, een groot deel van de woninguitbreiding niet meer vergunningvrij blijkt te zijn en in strijd met het geldende bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan heeft als oogmerk de thans gebleken illegale bouwsituatie op het perceel Westeinde 110 te legaliseren.

1.2. Beschrijving van de bestaande situatie en het plangebied

Het perceel Westeinde 110 te Schermerhorn (kadastraal bekend als gemeente Schermer sectie V nummer 1323) is 862 m² groot en ligt aan het eind van het historische bebouwingslint van het dorp Schermerhorn. Op enige afstand ligt de provinciale weg N243.



bron: googlemaps

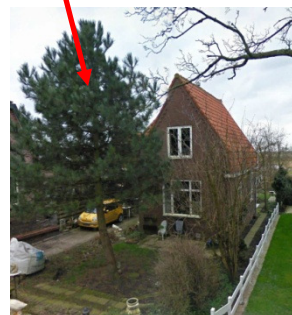
Aan de west- en oostzijde grenst het perceel aan naastliggende woonpercelen. Aan de noordzijde grenst het perceel aan de openbare weg (Westeinde). Aan de zuidzijde vormt een kavelsloot de begrenzing.



woonhuis aan de westzijde



Westeinde 110



woonhuis aan de oostzijde

Op het perceel staat momenteel de oorspronkelijke woning, bestaande uit één bouwlaag met een langskap, en de achterliggende in 2013 gerealiseerde uitbouw op de begane grond dat is voorzien van plat dak. Op het achterterf staat verder een vrijstaand plat afgedekt bijgebouw van 50 m².



uitbouw aan de achterzijde



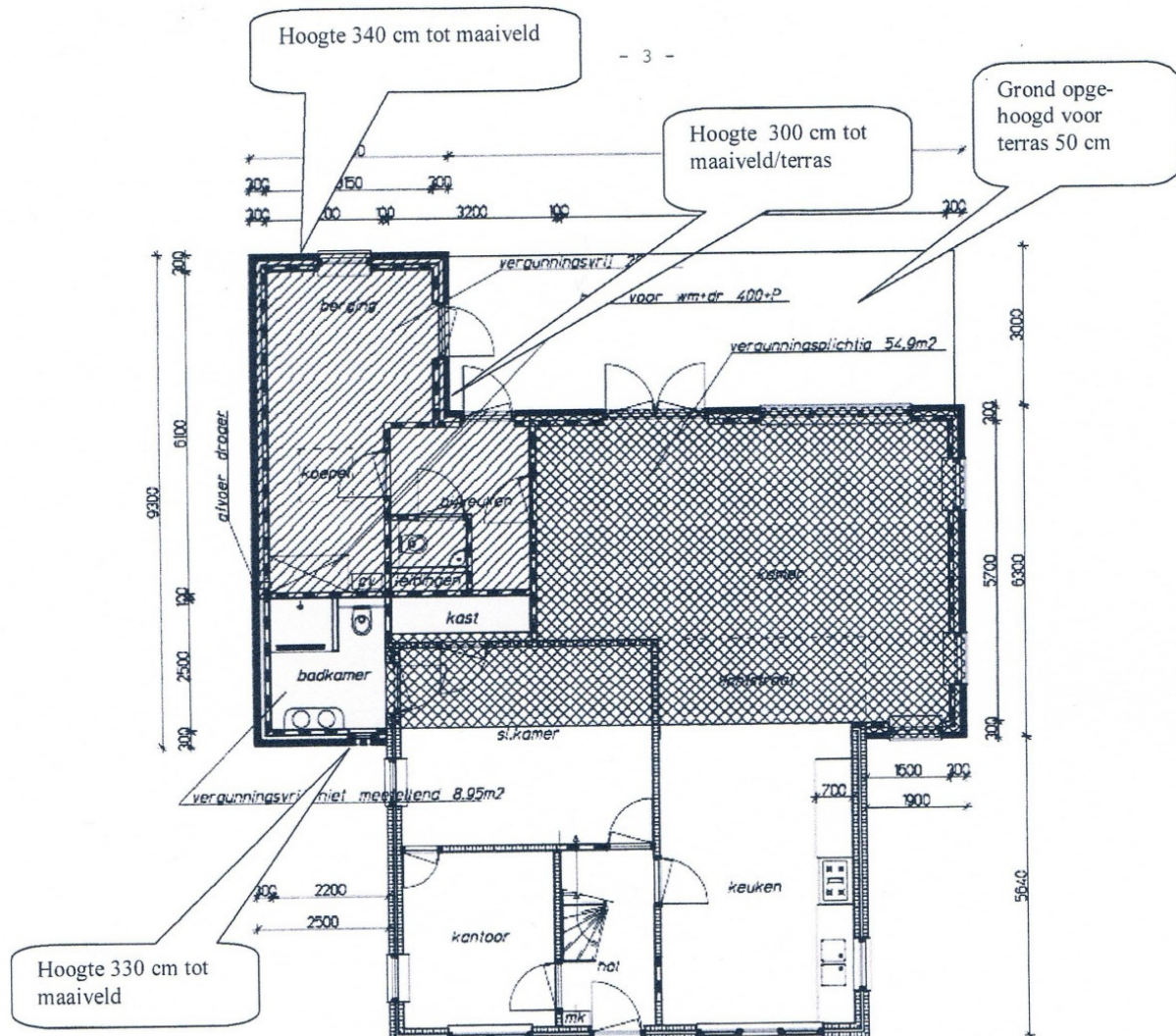
vrijstaand bijgebouw op het achterterf

Het plangebied van dit bestemmingsplan wordt rondom begrensd door de eigendomsgrenzen van het perceel Westeinde 110.

1.3. Beschrijving van het gerealiseerde bouwplan en bouwvoornemen

De in 2013 gerealiseerde woninguitbreiding bestaat uit drie bouwdelen

- de badkamer en kast (oppervlakte van 8,95 m2 en hoogte van 3,30 meter)
- de berging en bijkeuken (oppervlakte van 29,7 m2 en hoogte van 3,40 meter)
- de uitbouw van de woonkamer (oppervlakte van 54,9 en hoogte van circa 3,30 meter)



Het voornemen bestaat om het vrijstaande bijgebouw van 50 m2, dat in de achtertuin op de oostelijke erfgrens staat en in zeer slechte onderhoudsstaat verkeert, te vervangen door een nieuwe garage van 50 m2 aan de westzijde van het perceel in het verlengde van de bestaande inrit.

2. BELEIDSKADER

2.1. Rijksbeleid

De minister van I&M heeft op 13 maart 2012 de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. Dit betreft een integrale aanpak van infrastructuur en ruimte van het kabinet. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte vervangt ondermeer de Nota Ruimte, de Nota Mobiliteit, de Structuurvisie Randstad 2040 en de Mobiliteitsaanpak. In de SVIR geeft het kabinet een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau.

De SVIR bepaalt welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. De kaderstellende uitspraken onderscheiden zich in die zin dat van de provincies en de gemeenten wordt gevraagd om de inhoud daarvan te laten doorwerken in de ruimtelijke besluitvorming op het lokale niveau, zoals de vaststelling van bestemmingsplannen. Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken. Het Barro geeft richtlijnen voor de inhoud van een bestemmingsplan voor zover het gaat om ruimtelijke ontwikkelingen van nationaal belang. Concreet voor deze bestemmingswijziging biedt de SVIR geen uitgangspunten. Behalve overwegingen van zeer algemene aard worden er op rijksniveau geen richtinggevende uitspraken gedaan met betrekking tot dit concrete project. Er is, gelet op het bovenstaande en de ondergeschikte aard, de relatief zeer beperkte omvang en het oogmerk van het bestemmingsplan (legaliseren van een woninguitbreiding) geen strijdigheid met het rijksbeleid. De conclusie is dan ook dat het rijksbeleid geen belemmering vormt voor de bestemmingswijziging.

2.2. Provinciaal beleid

In de Structuurvisie Noord-Holland 2040 is aangegeven dat globalisering en klimaatverandering grote gevolgen hebben voor de provincie. Ook veranderingen en trends op nationaal en lokaal niveau hebben grote ruimtelijke impact. In de structuurvisie worden de ruimtelijke opgaven en keuzes aangegeven en wordt geschetst hoe de provincie Noord-Holland er in 2040 uit moet komen te zien. Er worden drie belangrijke provinciale ruimtelijke belangen genoemd, te weten de ruimtelijke kwaliteit, duurzaam ruimtegebruik en klimaatbestendigheid. Deze worden vervolgens nader uitgewerkt.

In relatie tot het plangebied van dit bestemmingsplan (perceelsniveau) is de Structuurvisie voor de gehele provincie Noord-Holland van een veel hoger abstractieniveau. De toetsing aan de drie provinciale belangen is daarom bondig en op hoofdlijnen.

Het bestemmingsplan voorziet in de aanpassing van de regels en verbeelding van het huidige bestemmingsplan, met instandhouding van de woonbestemming. De aanwezige ruimtelijke kwaliteit ter plekke kan hiermee worden versterkt. Toetsing van het provinciaal ruimtelijk belang van de ruimtelijke kwaliteit aan de hand van de toetsing aan de Beleidsnota Landschap en Cultuurhistorie is in dit geval niet van toepassing omdat het perceel binnen het bestaand bebouwd gebied ligt en het plangebied op perceelsniveau en van beperkte aard en omvang is.

Onder het provinciaal ruimtelijk belang van duurzaam ruimtegebruik verstaat de Provincie Noord-Holland het plaatsen van de juiste functies op de juiste plek en een efficiënt gebruik van de beschikbare ruimte. Deze locatie ligt, goed ontsloten en bereikbaar, in het bestaande structuur van woonbebouwing. Het woonperceel ligt daarmee ruimtelijk en functioneel in een passende omgeving en zorgt met de woninguitbreiding ter plekke voor

een gewenste optimalisatie van het ruimtegebruik. Het bouwplan past derhalve binnen dit provinciaal belang.

Het provinciaal ruimtelijk belang van klimaatbestendigheid richt zich met name op bescherming tegen wateroverlast, voldoende schoon drinkwater en oppervlaktewater en voldoende ruimte voor het opwekken van duurzame energie. Op grond van de in deze ruimtelijke onderbouwing opgenomen watertoets kan worden geconcludeerd dat het bouwplan niet strijdig is met de relevante wateraspecten, waaronder het aspect waterkwaliteit en bescherming tegen wateroverlast. Het plangebied is verder van zodanig beperkte aard en omvang dat de provinciale belangen op het gebied van klimaatbestendigheid niet worden geschaad.

De Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) schrijft voor waaraan bestemmingsplannen, projectbesluiten (uitgebreide omgevingsvergunningen voor de activiteit "handelen in strijd met regels RO") en beheersverordeningen moeten voldoen. Hierdoor heeft de provincie meer invloed op de ruimtelijke ordening in Noord-Holland. De PRV is een belangrijk provinciaal instrument vanuit de Wet ruimtelijke ordening. Provinciale Staten hebben de Provinciale Ruimtelijke Verordening op 21 juni 2010 vastgesteld. Op 3 november 2010 is de PRV in werking getreden. Na diverse partiële herzieningen is de PRV op 3 februari 2014 opnieuw integraal vastgesteld. De regels van de PRV vloeien voort uit de Structuurvisie Noord-Holland 2040.

Het plangebied valt binnen het bestaand bebouwd gebied zoals gedefinieerd in artikel 9 van de PRV en indicatief aangegeven op de bij de PRV behorende kaart van het Bestaand Bebouwd Gebied (BBG). Dit betekent dat het beoogde bouwplan getoetst dient te worden aan de regels voor het gehele provinciale grondgebied (Hoofdstuk 2) en de regels voor het bestaand bebouwd gebied (Hoofdstuk 3). Uit de toetsing kan worden geconcludeerd dat het bouwplan, gelet op de beperkte aard, omvang en ruimtelijke consequenties en de ligging in het bestaand bebouwd gebied van de dorpskern Schermerhorn, niet in strijd is met de verordening.

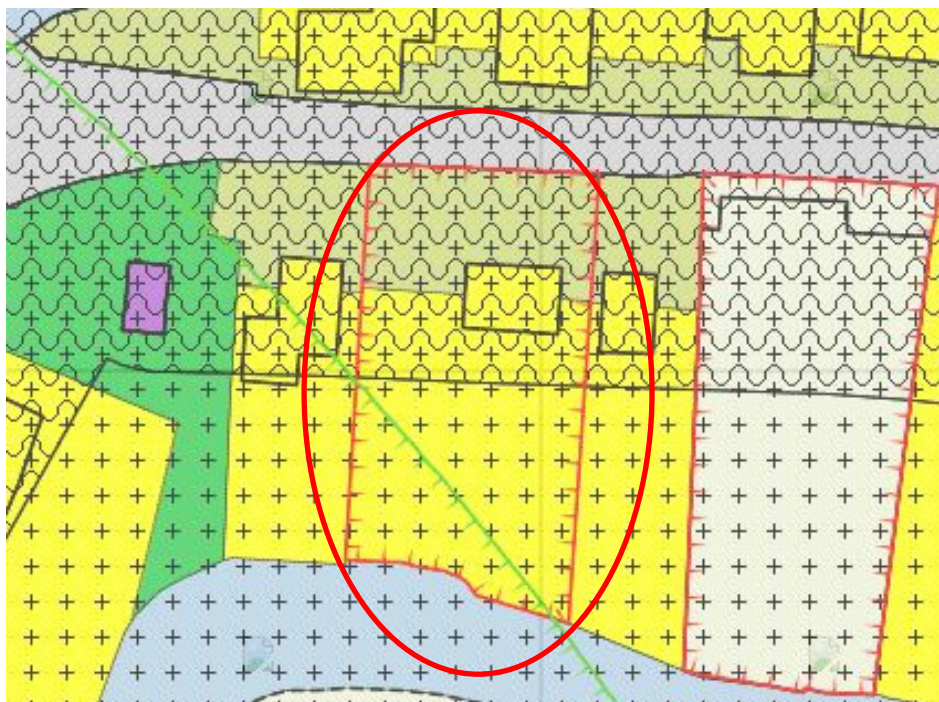
In de Provinciale Milieuverordening (PMV) staan specifieke milieuregels voor de provincie Noord-Holland. Deze regels gaan onder andere over waterwingebieden, grondwater-beschermingsgebieden, aardkundige monumenten en stiltegebieden. De PMV is gebaseerd op de Wet milieubeheer (Wm) en de Wet bodembescherming. Het plangebied valt niet binnen de bovengenoemde gebieden waar regels van de PMV op van toepassing zijn. Ook de twee algemene thema's die voor het gehele grondgebied van Noord-Holland van toepassing zijn (onthefving rioleringsplicht en gebruik van na 1996 gesloten stortplaatsen) zijn niet van toepassing op het plangebied.

Op basis van de bovenstaande toetsing kan worden geconcludeerd dat het bouwplan niet strijdig is met het provinciale beleid.

2.3. Gemeentelijk beleid

Het bestemmingsplan Dorpskernen 2011

Doel van het nieuwe bestemmingsplan is het bieden van een eenduidige en samenhangende juridisch-planologische regeling voor alle kernen van de gemeente Schermer. De regels moeten goede waarborgen bieden voor het behoud van de (cultuurhistorisch waardevolle) ruimtelijke kwaliteit. Daarnaast moeten de regels ruimte bieden voor de gewenste ontwikkelingen. Het bestemmingsplan Dorpskernen 2011 is daarom overwegend consoliderend van aard, maar voorziet tevens in de realisatie van diverse ontwikkelingen.



fragment verbeelding bestemmingsplan Dorpskernen 2011 bron: ruimtelijkeplannen.nl

Volgens het geldende bestemmingsplan heeft het perceel Westeinde 110 de bestemmingen "Wonen" en "Tuin". Daarbij geldt een dubbelbestemming "Waterstaat-waterkering" vanwege de ligging op een door het Hoogheemraadschap aangemerkte waterkeringsfunctie en een dubbelbestemming "Archeologie-waarde 3" vanwege een archeologische verwachtingswaarde. Op het perceel ligt tevens een wijzigingsbevoegdheid die onder voorwaarden de bouw van een extra woning op het achtererf mogelijk maakt.

De gerealiseerde woninguitbreiding is gedeeltelijk strijdig met het geldende bestemmingsplan omdat de maximale bouwhoogte van 3 meter en maximaal toegestane oppervlakte aan erfbouw van 50 m² (met toepassing van een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid 55 m²) wordt overschreden.

In dit bestemmingsplan wordt de maximale bouwhoogte en de maximaal toegestane erfbouw zodanig vergroot dat de gerealiseerde woninguitbreiding binnen de nieuwe bouwregels zal passen. Met deze verruiming van de regels voor erfbouw komt gelijktijdig de planologische mogelijkheid voor de bouw van een tweede woning met bijbehorende bijgebouwen op het perceel te vervallen. Per saldo nemen de bouw mogelijkheden op het perceel daarmee beduidend af.

Beeldkwaliteitplan Schermer-Schermerhorn 2005

Het beeldkwaliteitplan beschrijft de waarde van de bebouwing(structuur) van Schermerhorn, schetst een stedenbouwkundig gewenst toekomstbeeld en bevat per deelgebied een toetsingskader voor toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen, zoals het onderhavige bouwvoornemen. Westeinde 110 valt binnen het deelgebied "burgerkorrels" waarvoor het onderstaande toekomstbeeld en toetsingskader geldt.



fragment kaart deelgebieden



fragment gewenst toekomstbeeld

Burgerkorrels achter het Westeinde:

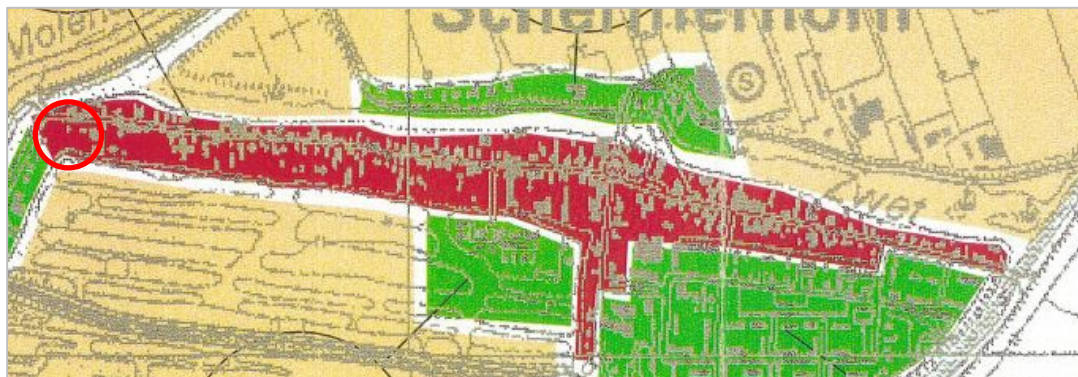
- bouwen in tweede linie van bebouwde kavels, zo ver mogelijk achterop
- per kavel een of twee nieuwe woonhuizen, informeel ontsloten met eigen oprit vanaf het hoofdlint
- bouwen met voorkant naar het landschap
- vanaf hoofdlint doorzicht op achterland behouden
- woonhuizen met variatie in volume, bouwstijl en kapvorm
- nadrukkelijke kapvorm die verrijkende rol speelt in kapritmiek van het totale lint
- privé-tuinen van de nieuwe woningen op onbebouwde kavels Schermereiland direct achter het lint, ontsloten met eigen bruggetje
- eventueel schuurtje of tuinhuisje in traditionele houtbouw, op noordrand van de kavel
- erfscheidingen door middel van water

toetsingskader deelgebied burgerkorrel

Dit bestemmingsplan legaliseert een woninguitbreiding en maakt de vervanging van een vrijstaande garage mogelijk. Dat levert op zichzelf al een bijdrage aan een belangrijke doelstelling van het beeldkwaliteitplan; het behoud en versterken van de ruimtelijke kwaliteit. Het bouwvoornemen past bovendien in de voor het deelgebied van toepassing zijnde kaders. Met het vervallen van de wijzigingsbevoegdheid voor een tweede woning op het perceel wordt het gewenste toekomstbeeld van twee woningen met dit bestemmingsplan planologisch uitgesloten.

Welstandsnota (2002)

De gemeenteraad heeft voor het gehele grondgebied van de gemeente Schermer een welstandsnota vastgesteld. In deze nota zijn de criteria beschreven die ten grondslag liggen aan de welstandsbeoordeling bij het beoordelen van bouwplannen. In de nota komen, na een algemeen hoofdstuk over het ruimtelijke welstandsbeleid in Schermer, de welstandscriteria aan de orde. Allereerst komen daarbij de algemene welstandscriteria aan de orde waar alle bouwplannen aan worden getoetst. Vervolgens zijn voor specifieke gebieden waar extra aandacht voor de ruimtelijke kwaliteit wenselijk is specifieke welstandscriteria opgenomen. Het dorpslint van Schermerhorn is in de nota als bijzonder welstandsgebied aangemerkt.



fragment welstandskaart met gebiedsindeling

Het welstandsbeleid is geen directe toetsingskader voor dit bestemmingsplan. Pas als in dat kader een omgevingsvergunning wordt gevraagd voor de bouwwerkzaamheden, wordt direct aan de Welstandsnota getoetst. Verwacht wordt dat het bouwvoornemen te zijner tijd zal passen binnen het welstandsbeleid en de bijbehorende criteria.

2.4. Waterbeleid

Op 14 oktober 2009 heeft het algemeen bestuur van het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK) het 'Waterbeheersplan 2010-2015 - Van veilige dijken tot schoon water' (WBP4) vastgesteld. Op 9 maart 2010 hebben Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Holland het plan goedgekeurd. 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 langs de Noordzee, Waddenzee, IJssel- en Markermeer en kades langs vaarten en kanalen versterkt. Ook wordt extra ruimte voor water gerealiseerd en worden gemalen aangepast en 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, zoals de aanleg van natuurvriendelijke oevers en vispassages. Deze maatregelen volgen uit de Europese Kaderrichtlijn Water.

De bouwmogelijkheid die met dit bestemmingsplan planologisch wordt mogelijk gemaakt is van zodanige ligging, aard en beperkte omvang dat het Waterbeheersplan 2010-2015 hiervoor geen beleidsmatige belemmering vormt.

3. OMGEVINGSASPECTEN

3.1. Stedenbouwkundige aspecten

Het historische dorpslint Westeinde wordt gekenmerkt door een afwisselend bebouwingsbeeld van voornamelijk vrijstaande woningen. De woningen zijn over het algemeen historisch/traditioneel van karakter en zijn met variërende voorgevelrooilijnen en nokrichtingen op het perceel gesitueerd. De bijgebouwen zijn in het achtererfgebied gesitueerd. De percelen zijn over het algemeen smal en diep waardoor het straatbeeld een relatief hoge bebouwingsdichtheid heeft en zowel hoofdgebouwen als bijgebouwen vaak op of nabij de zijdelingse erfgrenzen staan. De bebouwing op Westeinde 110 past in dit beeld en is als zodanig passend en ruimtelijk aanvaardbaar. De gerealiseerde woninguitbreiding betreft alleen een bouwlaag op de begane grond. In de zijgevel op de erfgrs zijn geen raamopeningen aangebracht. Hiermee wordt de schaduwwerking en privacy voor belendende percelen niet onevenredig aangetast.

3.2. Bedrijvigheid in de directe omgeving, milieuzonering

Een goede ruimtelijke ordening streeft naar het bevorderen van een duurzame ruimtelijke kwaliteit in een dynamische samenleving. Een goede ruimtelijke ordening houdt ook in het voorkomen van voorzienbare hinder door milieubelastende activiteiten. Milieuzonering zorgt ervoor dat nieuwe bedrijven een passende locatie ten opzichte van woningen krijgen en dat nieuwe woningen of uitbreiding van bestaande woningen op een verantwoorde afstand bedrijven gesitueerd worden. De publicatie "Bedrijven en milieuzonering" van de VNG geeft richtafstanden waarvan gemotiveerd kan worden afgeweken. De richtafstanden hangen samen met gebiedskenmerken. Het is mogelijk om door middel van maatregelen overlast te beperken en daardoor af te wijken van de afstanden. In dat geval zal aangetoond moeten worden welke maatregelen worden genomen om de overlast te beperken. Aan de hand hiervan kan dan gemotiveerd worden afgeweken van de standaard adviesafstanden. Bij het planologisch mogelijk maken van het woongebruik van het pand is nagegaan of in de directe omgeving bedrijven zijn gelegen en actief zijn die vanwege het voorgenomen woongebruik mogelijk worden beperkt in hun bedrijfsvoering. Uit onderzoek is gebleken dat zich dit niet voor zal doen omdat zich in de nabijheid van het perceel geen relevante bedrijven bevinden. Geconcludeerd kan worden dat de aanpassing van de woonbestemming geen belemmering of beperking betekent voor bedrijvigheid in de directe omgeving.

3.3. Bodem

In het kader van de bestemmingsplanaanpassing is een checklist bodem ingediend bij de RUD. De checklist is door de RUD goedgekeurd waarmee is voldaan aan de eisen in het kader van de bodemtoets in het kader van de bestemmingsplanwijziging voor het plangebied Westeinde 110 Schermerhorn.

3.4. Wegverkeergeluid

Het bestemmingsplan voorziet in een aanpassing van de woonbestemming op het perceel Westeinde 110. Het plangebied valt net binnen de indicatieve kaart van de maatgevende 48 dB-contour van de provincialeweg N243, behorende bij het geldende bestemmingsplan Dorpskernen 2011. Daarom heeft de Regionale uitvoeringsdienst (RUD, voormalige Milieudienst Regio Alkmaar) op basis van het rekenmodel dat ten grondslag lag aan deze kaart een geluidbelasting op de gevel bepaald. De woning ligt binnen de zone (250 meter, 80 km/uur buitenstedelijk) van de N243. De geluidbelasting is inclusief aftrek ex art 110g Wgh niet hoger dan de voorkeursgrenswaarde. Daarom hoeft er geen aanvullend onderzoek te komen naar de geluidwering.



fragment geluidscontour bestemmingsplan Dorpskernen 2011

3.5. Luchtkwaliteit

Gezien de lage verkeersintensiteit op de maatgevende weg (Westeinde), de afstand van circa 250 meter vanaf de provincialeweg N243, de ter plaatse aanwezige lage achtergrondconcentraties van de in het kader van de 'Wet luchtkwaliteit' te toetsen stoffen, en vanwege het feit dat het bouwvoornemen de herbouw van één woning betreft, kan worden geconcludeerd dat in de huidige situatie 2014 en de toekomstige situatie aan de in de 'Wet luchtkwaliteit' opgenomen normen wordt voldaan. De bestemmingswijziging valt binnen de grenzen van de regeling NIBM (artikel 4, waarvan de categorie woningbouw te vinden is in bijlage 3a). Op basis hiervan kan worden gesteld dat het niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Samenvattend kan geconcludeerd worden dat er wordt voldaan aan de Wet luchtkwaliteit en dat er vanuit het oogpunt van de luchtkwaliteit geen belemmeringen bestaan voor de aanpassing van de geldende woonbestemming.

3.6. Ecologie

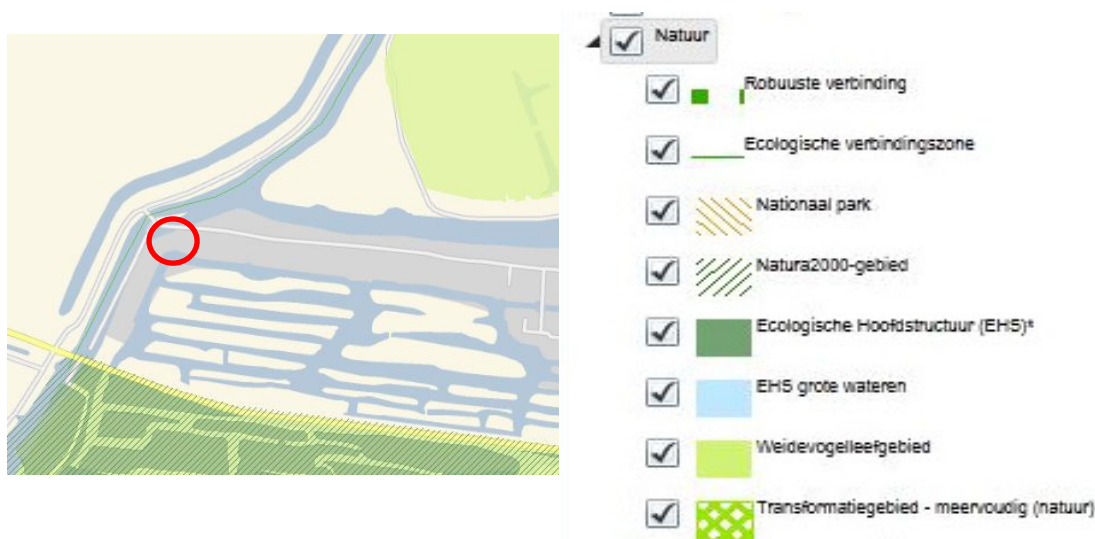
De aanpassing van de woonbestemming betreft bestaande woonbebouwing op een als siertuin ingericht en intensief gebruikt perceel met bijbehorende erfverhardingen. Met deze uitgangspunten is onderstaand de voorgenomen bestemmingsaanpassing op hoofdlijnen getoetst aan de relevante natuuraspecten.

Flora en Faunawet

Het plangebied is vrijwel gedeeltelijk bebouwd en voor het overige in gebruik als siertuin. De voorgenomen bouwwerkzaamheden betreffen uitsluitend vervangende nieuwbouw van de garage. Gelet op de huidige feitelijke situatie, het huidige gebruik en de beperkte aard en schaal van het bouwvoornemen kan op voorhand zonder nader onderzoek worden aangenomen dat er geen beschermde soorten aanwezig zijn, waardoor er geen effect op deze soorten mogelijk is. Er is geen ontheffing van de Flora en Faunawet noodzakelijk en er is geen verklaring van geen bedenkingen nodig.

Natuurbeschermingswet

Het dichtstbijzijnde Natura-2000 gebied is de Eilandspolder en ligt op circa 250 meter afstand.



Door, omvang en ligging van het perceel ten opzichte van de dichtstbijzijnde natura-2000 gebieden en de beperkte aard van het bouwvoornemen is een effect op beschermde natuurgebieden op voorhand uit te sluiten. Er is geen vergunning nodig of een verklaring van geen bedenkingen voor het voornemen.

Ruimtelijke verordening

De ecologische hoofdstructuur en de weidevogelleefgebieden zijn door de provincie Noord-Holland beschermd. Voor beide geldt geen externe werking. Het plangebied ligt buiten beide gebieden. Bovendien is er slechts sprake van beperkt bouwvoornemen.

De natuuraspecten vormen geen belemmering voor de aanpassing van de woonbestemming en het bouwvoornemen.

3.7. Externe veiligheid

De doelstelling van het externe veiligheidsbeleid is het realiseren van een veilige woon- en leefomgeving door het beheersen van risico's van industriële activiteiten met opslag en transport van gevaarlijke stoffen. Het beleid is er op gericht te voorkomen dat er te dicht bij gevoelige bestemmingen en kwetsbare objecten activiteiten met gevaarlijke stoffen plaatsvinden.



fragment risicokaart

In Schermerhorn bevinden zich enkele kwetsbare objecten (groene symbolen). Het perceel Westeinde 110 is zelf geen kwetsbaar object. De op circa 250 meter afstand gelegen provinciale weg N243 (gele route) is als aangemerkt als risicovolle route met betrekking tot ongevallen op land. Op circa 3 kilometer afstand (West Beemster 1, rode stip en route)) bevindt zich een opslag van gevaarlijk stoffen met een bijbehorende route en risicocontour. Omdat de bovengenoemde externe risico's zich op grote afstand van het perceel Westeinde 110 bevinden kan worden geconcludeerd dat aspecten van externe veiligheid geen belemmering vormen voor de bestemmingsaanpassing.

3.8. Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Op 1 april 2011 is het Besluit milieueffectrapportage gewijzigd waarbij het aantal situaties waarvoor een milieueffectrapportage (m.e.r.) verplicht moet worden uitgevoerd is verminderd. Er zijn nu meer situaties waar eerst beoordeeld kan worden of een m.e.r. moet worden uitgevoerd. Het komt er op neer dat voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen op de D-lijst van het Besluit die beneden de drempelwaarden vallen een toets moet worden uitgevoerd of er belangrijke nadelige milieugevolgen zijn. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd. De voorgenomen vervanging van een woning die in dit bestemmingsplan wordt mogelijk gemaakt, leidt niet tot een overschrijding van de drempelwaarde. Deze drempelwaarde wordt voor woningbouw (de aanleg wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject) bereikt wanneer het plangebied een oppervlakte van 100 ha of meer omvat, het een aaneengesloten gebied betreft voor 2000 of meer woningen, of een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m². De milieueffecten van de bestemmingsaanpassing en het

bouwvoornemen zijn in de voorgaande paragrafen beschreven. Hieruit blijkt dat de activiteiten geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu hebben. Er is dan ook geen aanleiding voor een vervolgonderzoek in het kader van een m.e.r. of een m.e.r.-beoordeling.

3.9. Verkeersaspecten

Met de voorgenomen aanpassing van het bestemmingsplan en de vervangende nieuwbouw van de grage wijzigt er niets aan de bestaande inrit en de parkeerbehoefte op het perceel.

3.10. Cultuurhistorie en archeologie

Cultuurhistorie

De oorspronkelijke woning op Westeinde 110 dateert van. De bebouwing op het perceel heeft geen beschermde status. De aanpassing van het bestemmingsplan heeft geen implicaties voor het waardevolle stedenbouwkundige beeld van het historische bebouwingslint Westeinde omdat de voorgevelrooilijn en de bouwregels voor het hoofdgebouw ongewijzigd blijven.

Archeologie

Het plangebied Westeinde 110 ligt in de historische kern van Schermerhorn met een zeker archeologische verwachtingswaarde. In het bestemmingsplan is het plangebied, net als in het geldende bestemmingsplan Dorpskernen 2011, mede bestemd als archeologisch waardevol gebied om eventueel aanwezige archeologische waarde afdoende te beschermen. Omdat de nog voorgenomen bouw van de garage een oppervlakte heeft van niet meer dan 50 m² hoeft op grond van de planregels geen archeologisch bureauonderzoek te worden verricht. De archeologische aspecten vormen derhalve geen belemmering voor de aanpassing van de bestemming en het bouwvoornemen.

3.11. Waterparagraaf

Waterkwaliteit

Langs het Westeinde is een gemeentelijk gescheiden rioolstelsel aanwezig. Het perceel heeft daar reeds een aansluiting op. In de nieuwe situatie blijft deze aansluiting in gebruik.

Watercompensatie.

Na realisatie van de vervangende nieuwbouw van de garage zal de totale oppervlakte aan extra bebouwing en verharding niet zijn toegenomen. Het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier hanteert een beleidsregel dat er geen watercompensatie hoeft plaats te vinden als de toename aan verhard oppervlak onder de 800 m² blijft. Er wordt, in verband met het bouwvoornemen geen oppervlaktewater op of nabij het perceel gedempt. Omdat het verhard oppervlak niet toeneemt en er geen water wordt gedempt hoeft er geen compenserend water te worden gerealiseerd.

Grondwater

Voor het bouwvoornemen hoeft geen bronbemaling te worden toegepast. Er worden geen kelders gebouwd of gesloopt.

Waterkering

Het perceel Westeinde 110 ligt in de invloedssfeer van een door het Hoogheemraadschap aangewezen waterkering. Voor het bouwvoornemen is geen bronbemaling te worden toegepast. Er zijn geen kelders gebouwd of gesloopt. De aanpassing van de woonbestemming is niet van invloed op de waterkering omdat de dubbelbestemming "waterstaat-waterkering" gehandhaafd blijft.

4. JURIDISCHE PLANOPZET

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de wijze waarop de stedenbouwkundig gewenste ontwikkeling juridisch is vertaald. Het bestemmingsplan bestaat, naast deze toelichting, uit juridisch bindende regels en een verbeelding.

4.1. Planvorm

Het bestemmingsplan Dorpskernen 2011 bevat een aantal ontwikkelingslocaties. De ontwikkeling van deze locaties wordt via een wijzigingsbevoegdheid mogelijk gemaakt. Westeinde 110 is één van deze ontwikkellocaties waarvoor het onderhavige bestemmingsplan is opgesteld. De planvorm van het bestemmingsplan sluit aan bij het bestemmingsplan Dorpskernen 2011 dat in dit gebied in grote mate een beheers- en gebruiksfunctie vervult.

Gezien de wens de bestaande structuur zo goed mogelijk te behouden, is bij dit bestemmingsplan, analoog aan het bestemmingsplan Dorpskernen 2011, gekozen voor een gedetailleerde planvorm. Op deze manier is het mogelijk de nieuwe woonfunctie te voorzien van een gedetailleerde bestemmingsregeling waardoor de ruimtelijke kwaliteit in het gebied als zodanig kan worden versterkt.

4.2. De verbeelding

Op de verbeelding is de woonfunctie bestemd, waardoor het direct mogelijk is om met het bijbehorende renvooi (verklaring van de bestemmingen) te zien welke bestemmingen aan de gronden binnen het plangebied gegeven zijn. In de bijbehorende regels zijn de bestemmingsregels, de bouwregels en gebruiksregels te vinden. De in het bestemmingsplan Dorpskernen 2011 opgenomen wijzigingsbevoegdheid is komen te vervallen.

De bestemming wonen bestaat uit twee facetten: een bestemmingsvlak en een bouwvlak. Het bestemmingsvlak geeft aan waar het woongebruik toegestaan is. Het bouwvlak geeft aan waar het hoofdgebouw mag worden gebouwd. De bouwvlakken zijn voorzien van een dikkere lijn.

Vanwege de ligging van het plangebied in de invloedssfeer van een waterkering en in een gebied met een archeologische verwachtingswaarde zijn naast de woonbestemming de dubbelbestemmingen "waarde -archeologie" en "waterstaat-waterkering" toegevoegd.

Op de verbeelding is aangegeven wat de maximale goothoogte van gebouwen mag bedragen. Voor Westeinde 110 wijkt de maximale bouwhoogte af van het bestemmingsplan Dorpskernen 2011. Dit is in de planregels aangegeven.

4.3. Regels

Het bestemmingsplan bevat een duidelijke regeling die aansluit op het onderliggende bestemmingsplan Dorpskernen 2011 en het Bouwbesluit. De regeling biedt voldoende bebouwingsruimte aan de achter- en zijkant van woningen. Om het straatbeeld intact te houden en daarmee de ruimtelijke kwaliteit te waarborgen, zijn aan de voorzijde van de percelen en gebouwen restricties opgenomen.

De regels zijn opgedeeld in de onderstaande hoofdstukken:

- Inleidende regels
- Bestemmingsregels
- Algemene regels
- Overgangs- en slotregel

Inleidende regels

Conform SVBP bevatten de inleidende regels artikelen met de begripsbepalingen (artikel 1) en de wijze van meten (artikel 2).

Bestemmingsregels

In het hoofdstuk Bestemmingsregels zijn in de planregels alle bestemmingen opgenomen met de daarbij behorende bestemmingsomschrijving. Waar noodzakelijk is gebruikgemaakt van aanduidingen om toegestaan gebruik nader te specificeren.

Tuin en Wonen

Op de verbeelding zijn de perceelsgrenzen opgenomen. De bestemming Tuin is aan de voorzijde van de woning 3 m achter de voorgevel gelegd. Dit geeft voldoende flexibiliteit bij de bouw van een woning.

De overige gronden krijgen de bestemming Wonen. Rondom het hoofdgebouw is een bebouwingsvlak getekend. Hierbinnen mag het hoofdgebouw worden uitgebreid en/of mogen aan- en uitbouwen en bijgebouwen worden gebouwd.

De maximaal toegestane oppervlakte aan erfbebouwing is gebaseerd op de regeling van het bestemmingsplan Dorpskernen 2011.

Op grond van stedenbouwkundige argumenten (voorgevel, afstand tot zijdelingse perceelsgrenzen) is voor het perceel bepaald hoe (flexibel) het bebouwingsvlak rondom het hoofdgebouw komt te liggen.

Aan-huis-verbonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten

Ten behoeve van de woonfunctie is een regeling opgenomen waarmee de uitoefening van aan-huis-verbonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten onder voorwaarden is toegestaan. Zo mag maximaal 40% van het vloeroppervlak voor de aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten gebruikt worden. Daarnaast worden eisen gesteld ten aanzien van de verkeersaspecten.

Mantelzorg

Mantelzorg is binnen de woning (het hoofdgebouw inclusief aan- en uitbouwen) zonder meer toegestaan.

Waterstaat - Waterkering

De in het plangebied gelegen beschermingszones van de waterkeringen zijn in deze bestemming ondergebracht. Deze bestemming valt samen met andere bestemmingen. Bouwen ten behoeve van samenvallende bestemmingen is - op enkele uitzonderingen na - slechts toegestaan als het bevoegd gezag hiervoor een omgevingsvergunning heeft verleend. De belangen van de waterkering en/of de waterhuishouding mogen niet onevenredig worden geschaad. Voorafgaand aan het besluit tot het al dan niet verlenen van de omgevingsvergunning wordt advies ingewonnen bij de waterbeheerder.

Waarde – Archeologie

Delen van het plangebied maken deel uit van een complex met hoge archeologische verwachtingswaarde. Om deze waarde te waarborgen is een bestemming Waarde - Archeologie opgenomen. Deze bestemming fungeert als dubbelbestemming. Bouwwerken op gronden met deze, met andere bestemmingen samenvallende, bestemming kunnen weliswaar worden gerealiseerd met inachtneming van de in de regels opgenomen voorwaarden. Dit houdt onder meer in dat wanneer een bouwwerk een bepaald oppervlak beslaat of een bepaalde diepte betreft, het noodzakelijk is een archeologisch rapport te overhandigen. Is er blijkens het onderzoek geen sprake van archeologische waarden, dan kunnen de werken en bouwwerken worden gerealiseerd.

Algemene regels

In dit hoofdstuk van de regels komen algemene regels aan de orde die gelden voor alle bestemmingen in het bestemmingsplan. De algemene regels bestaan uit de volgende artikelen.

Antidubbelregel

De antidubbelregel wordt opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein niet nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld. De formulering van de antidubbelregel wordt bindend voorgeschreven in artikel 3.2.4 van het Besluit ruimtelijke ordening.

Algemene bouwregels

Dit artikel bevat een algemene regeling voor een geringe overschrijding van bouwgrenzen door ondergeschikte onderdelen van gebouwen. De overschrijding van de bouwgrenzen dient wel beperkt te zijn. Verder bevat een plan een bestaande matenregeling. Met deze regeling wordt voorkomen dat afmetingen van bouwwerken die conform de wet tot stand zijn gekomen, onder het overgangsrecht worden gebracht.

Algemene gebruiksregels

Dit artikel bevat een algemene regeling waarin het wordt verboden om de gronden anders te gebruiken dan waarvoor zij bestemd zijn. Daarnaast is er een afwijkingsbevoegdheid opgenomen om dit verbod op te heffen indien het verbod leidt tot een beperking van het meest doelmatige gebruik van de gronden.

Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening

De regel geeft invulling aan de afstemmingsbepaling tussen de bouwverordening en het bestemmingsplan (i.c. bestemmingsplan) ingevolge artikel 9 van de Woningwet. Artikel 9 van de Woningwet regelt primair dat de bouwverordening buiten toepassing blijft voor zover deze niet overeenstemt met het desbetreffende bestemmingsplan. Voor zover het bestemmingsplan geen regels bevat ten aanzien van een onderwerp dat in de bouwverordening is geregeld, is de bouwverordening wel van toepassing, tenzij het bestemmingsplan anders bepaalt. De bepaling voorkomt dat de bouwverordening onbedoeld aanvullend werkt bij onderwerpen die in het bestemmingsplan bewust niet zijn geregeld, bijvoorbeeld omwille van globaliteit. De relevante onderwerpen staan allemaal in paragraaf 2.5 van de bouwverordening.

Algemene afwijkingsregels

In dit artikel wordt omschreven in welke gevallen bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van de bouwregels. Dit betreft bijvoorbeeld de bevoegdheid om af te wijken van de voorgeschreven maten en percentages, maar ook om het bouwvlak te overschrijden. Bij dit laatste wordt met name gedacht aan het ruimte en flexibiliteit bieden ten behoeve van de kleinere woningen die zich in het plangebied bevinden. De

omgevingsvergunning wordt overigens alleen verleend wanneer hiermee geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan aspecten als de woon- en milieusituatie van aangrenzende percelen.

Overgangs- en slotregel

In het afsluitende onderdeel van de regels komen de overgangsregels en de slotregel aan de orde.

5. UITVOERBAARHEID

5.1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan

De resultaten van het formele Overleg en inspraak worden in een later stadium in het bestemmingsplan verwerkt.

5.2. Economische uitvoerbaarheid van het plan

De eigenaar is voor eigen rekening en risico verantwoordelijk voor de realisatie van het bouwvoornemen.

De bestemmingswijziging is voor de gemeente Schermer economisch uitvoerbaar omdat bij de bestemmingswijziging geen gemeentelijke gronden of eigendommen rechtstreeks betrokken zijn, zij geen financieel risico loopt en, behoudens de behandeling van de vergunningaanvragen waar leges voor worden betaald, geen voor verhaal in aanmerking komende kosten maakt. Het risico op planschade is door middel van het sluiten van een planschadeverhaalsovereenkomst bij de eigenaar van het perceel gelegd.

BIJLAGE

Checklist bodem bouwaanvraag

In te vullen door aanvrager

De verzoek(ster) is op de hoogte van het feit dat Burgemeester en Wethouders met het beoordelen van de Checklist bodem geen uitspraak doen over de daadwerkelijke bodemgesteldheid ter plaatse van de bouwkaavel. Een dergelijke uitspraak is slechts mogelijk na het beoordelen van een of meerdere bodemonderzoeken conform NEN-5740. De checklist bodem is een hulpmiddel om vast te stellen of een bodemonderzoek conform NEN-5740 vereist is om te komen tot een ontvankelijke bouwaanvraag.

1. Indiener bouwaanvraag

naam en voorletters : P. F. Leegwater
adres : Westende 110
postcode en woonplaats : 1636 VH Schermerhorn
telefoon / fax / email : 06-46095593

2. Gegevens bouwwerk

Adres : Westende 110
plaats : Schermerhorn
kadastraal nummer : gemeente Schermerhorn sectie: V nummer: 1323

aard bouwwerk

- ☒ Reguliere omgevingsvergunning : aantal m²: 54,9 m² + vergunningvrij 29,7 m² + 8,95 m²
☐ Uitgebreide omgevingsvergunning : aantal m²:
☐ In het gebouw wordt gewoond en/of gewerkt

3. Gegevens aanvoer of afvoer van grond

- ☐ grondafvoer : m³
☐ ontvanger grond : adres lokatie:
☐ grondaanvoer : m³
☐ herkomst grond : adres lokatie:
☐ certificaat bij grond : AP04, NEN5740 bijlage B10 t/m B14 (rapportages bijvoegen)

4. Historisch gebruik

- ☐ Een ondergrondse tank is aanwezig
☐ Een ondergrondse tank is gesaneerd
☐ Er is in het verleden een bedrijf gevestigd geweest: bedrijfstype:
☐ Er is momenteel een bedrijf gevestigd: bedrijfstype:
☐ Er hebben dempingen of ophogingen plaatsgevonden
☐ Er zijn verhardingen met bijvoorbeeld puin of sintels aanwezig
☐ Er zijn bestrijdingsmiddelen gebruikt
☐ Er zit puinruis, asbest of een ander bestanddeel in de bodem dat er niet in thuishoort
☐ Er zijn in de woning of het bedrijfsgebouw asbest of asbesthoudende materialen aanwezig
☐ Er is een vloeistof gemorst zoals bijvoorbeeld motorolie, brandstof, terpentijn, thinner, formaldehyde etc.
☐ Opmerkingen:

handtekening aanvrager,

datum: 15 sept 2014

U dient deze checklist te voegen bij de stukken die nodig zijn voor de indiening van de bouwaanvraag bij de betreffende gemeente. De gemeente zorgt ervoor dat de milieudienst de checklist beoordeelt.

In te vullen door de Milieudienst:

- ☐ volledig bodemonderzoek volgens NEN 5740 vereist
☐ Partijkeuring conform AP 04
☐ veldonderzoek NEN-5740 niet vereist

beoordeeld door :

datum:

paraaf:

Meer informatie

Wanneer u vragen heeft kunt u zich wenden tot: de heer P. Beemster Milieudienst Regio Alkmaar, tel. 072 – 5488458, e-mail: pbeemster@mra.nu