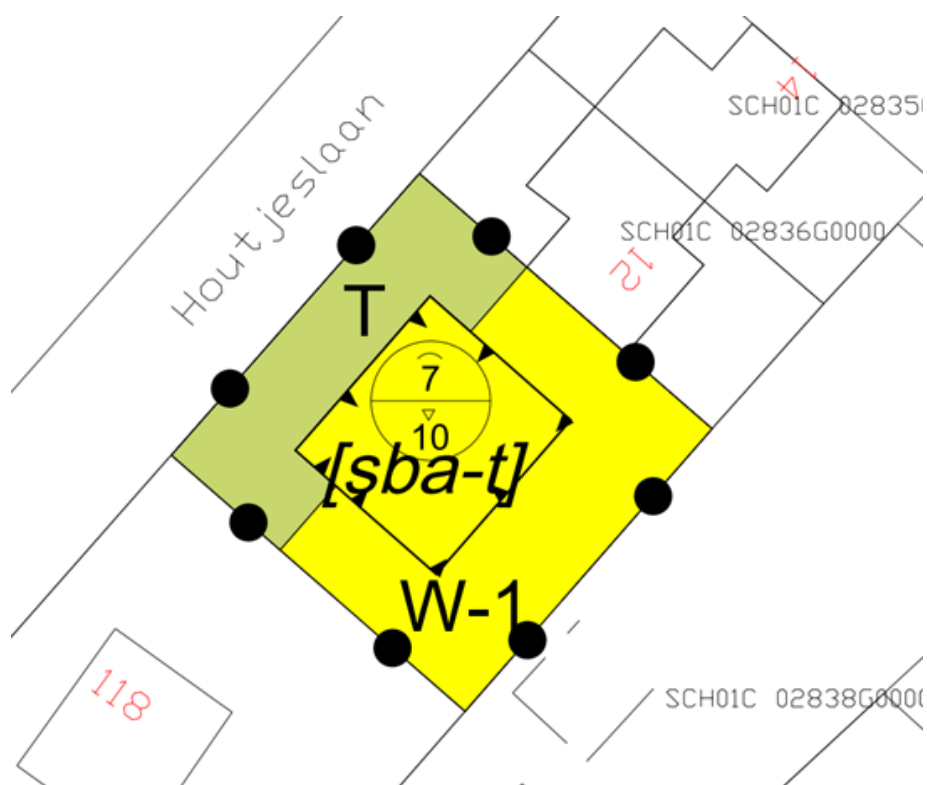


Wijzigingsbevoegdheid Voorweg 118



Ruimtelijke onderbouwing



Versie:	Vastgesteld
Nummer:	07
Datum:	1 oktober 2015
Stellers:	S.C.M. Waardenburg Haydar Hussain

Inhoudsopgave

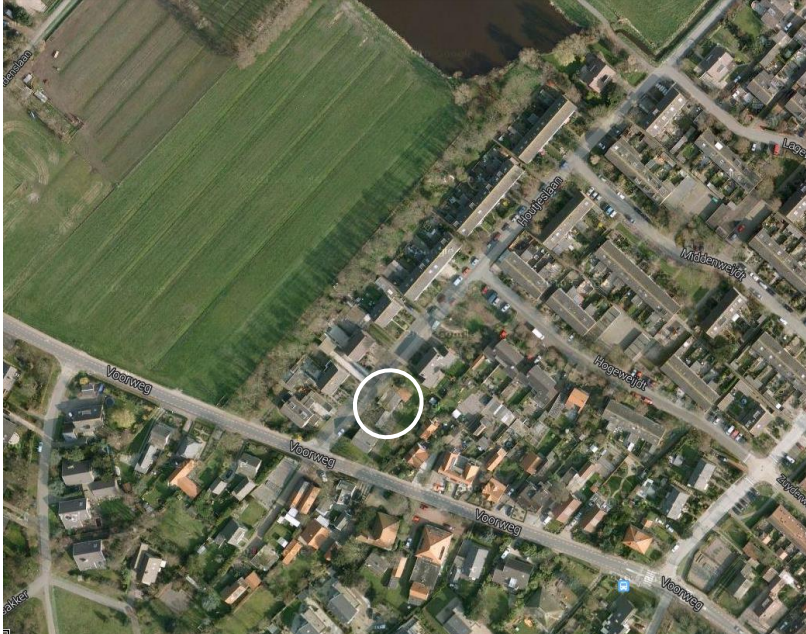
1. Inleiding	
1.1. Algemeen / Aanleiding	4
1.2. Plangebied	4
1.3. Procedure	4
1.4. Leeswijzer	4
2. Projectomschrijving	
2.1. Bestaande situatie	5
2.2. Voorgenomen ontwikkeling	5
2.3. Geldende planologische regelingen	6
3. Beleidskaders	
3.1. Inleiding	9
3.2. Rijksbeleid	9
3.3. Provinciaal beleid en beleid Hoogheemraadschap	9
3.4. Gemeentelijk beleid	11
4. Milieu- en omgevingsaspecten	
4.1. Inleiding	12
4.2. Verkeersaspecten	12
4.3. Geluidsaspecten	12
4.4. Luchtkwaliteit	12
4.5. (Externe) Veiligheid en milieuzoneringen	13
4.6. Waterparagraaf	13
4.7. Bodemkwaliteit	13
4.8. Natuurwaarden	14
4.9. Cultuurhistorie en Archeologie	14
4.10. Kabels, leidingen	15
5. Financieel-economische uitvoerbaarheid	16
6. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	17

1. Inleiding

1.1. Algemeen / Aanleiding

De ruimtelijke onderbouwing is noodzakelijk in verband met de toepassing van de wijzigingsbevoegdheid opgenomen in artikel 22 lid 13 van het bestemmingsplan “Schoorl-Kernen en buurtschappen”. Met deze wijzigingsbevoegdheid is het mogelijk om een nieuw bouwvlak te projecteren.

1.2. Plangebied



Afbeelding: globale ligging plangebied

1.3. Procedure

Met de wijzigingsbevoegdheid wordt het mogelijk om een twee-onder-een-kapwoning op dit gedeelte van het perceel te realiseren. Conform het bepaalde in artikel 34 van het bestemmingsplan wordt de uniforme openbare voorbereidingsprocedure (afdeling 3:4 van de Algemene wet bestuursrecht) doorlopen. Daarbij wordt het ontwerp van de nieuwe bouwpercelen voor de twee-onder-een-kapwoning beschikbaar gesteld via www.ruimtelijkeplannen.nl.

Ten behoeve van deze wijzigingsprocedure is deze ruimtelijke onderbouwing opgesteld, waarin is vastgelegd dat aan de gestelde randvoorwaarden voor de wijzigingsbevoegdheid wordt voldaan. Daarnaast wordt aangegeven wat de te verwachten effecten zijn, welke waarden in het bestaande gebied aanwezig zijn en hoe daarmee rekening is gehouden.

1.4. Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 de huidige situatie en de voorgenomen ontwikkeling beschreven en wordt ingegaan op de voorwaarden waaraan voldaan moet worden bij het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid. In hoofdstuk 3 wordt het relevante beleid uiteengezet. In hoofdstuk 4 komen alle milieu-planologische aspecten aan bod. In hoofdstuk 5 en 6 worden de financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid besproken.

2. Huidige situatie

2.1. Bestaande situatie

Op dit moment is er een bestaande woning aanwezig op het perceel aan de Voorweg met diverse (verouderde) schuren en aangebouwde bijgebouwen langs de Houtjeslaan.

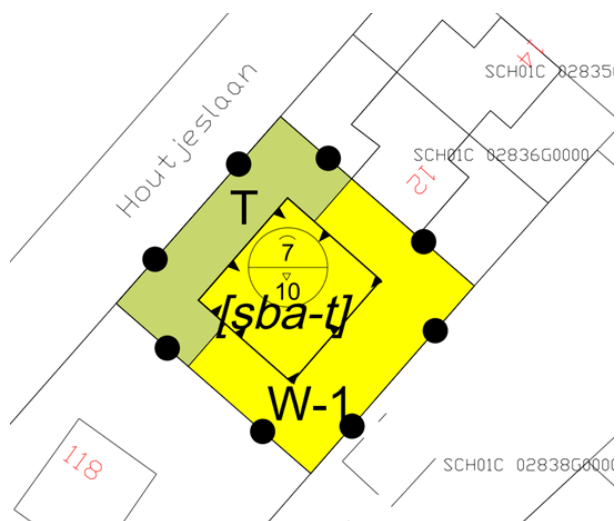


Afbeelding: huidige situatie

2.2. Voorgenomen ontwikkeling

De bestaande woning blijft gehandhaafd. Op de plaats van de huidige bijgebouwen en schuren wordt ruimte gereserveerd voor een twee-onder-een-kapwoning met aan de beide zijden een garage. Aan de voorzijde wordt de voortuin opgenomen met de bestemming Tuin. Er wordt een bouwvlak opgenomen met voldoende ruimte voor de geplande woningen.

Bij de woningen worden garages gerealiseerd met oprit. Teneinde aan de parkeernorm te voldoen, worden er twee parkeerplaatsen in de openbare ruimte aangelegd. De bestaande grote boom aan de zuidzijde van het perceel blijft bestaan. Rondom de bestaande schuren is nog lagere beplanting aanwezig. Deze worden verwijderd.



Afbeelding: toekomstige indeling

2.3. Geldende planologische regelingen

Het perceel ligt binnen het bestemmingsplan “Schoorl-Kernen en buurtschappen” van de gemeente Bergen, vastgesteld op 23 juni 2009.



Afbeelding: uitsnede verbeelding bestemmingsplan (plangebied in zwarte cirkel)

Het perceel waar wijzigingsbevoegdheid wordt toegepast heeft de bestemming Wonen-2 met de nadere aanduiding (a). Op het zuidelijk deel is en bestaande woning opgenomen met bouwvlak.

2.3.1. Bestemming Wonen-2 (artikel 22)

De regels voor de bestemming Wonen-2 zijn vastgelegd in artikel 22 van het bestemmingsplan.

Op basis van artikel 22, lid 1 sub a mogen gronden (onder andere) gebruikt worden voor: het wonen en in samenhang daarmee voor de uitoefening van aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten;

In de bouwregels van artikel 4.2.1. is vastgelegd dat hoofdgebouwen uitsluitend binnen het bouwvlak zijn toegestaan.

Op het gedeelte van het perceel waar de wijzigingsbevoegdheid wordt toegepast is geen bouwvlak aanwezig. Dat betekent dat de rechtstreeks geldende regels hier geen woningen toe staat. Er moet daarom een wijzigingsprocedure gevolgd worden.

2.3.2. Wijzigingsbevoegdheid

De wijzigingsbevoegdheid is opgenomen in artikel 22 lid 13 van het bestemmingsplan. Burgemeester en wethouders zijn – met toepassing van artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening – bevoegd om het plan te wijzigen ten behoeve van het projecteren van nieuwe bouwvlakken met inachtneming van de volgende bepalingen:

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken indien:

1. het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid is niet toegestaan ter plaatse van de aanduiding "stolp";

Deze aanduiding is niet aanwezig op het perceel. Op het perceel is geen stolp aanwezig. Aan deze voorwaarde wordt voldaan.

2. nieuwe bouwvlakken zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de gronden die zijn aangegeven op figuur 1 vs;

Figuur 1 vs is opgenomen in de regels van het bestemmingsplan "Schoorl-Kernen en buurtschappen". Hieronder is een uitsnede opgenomen. Hieruit blijkt dat Voorweg 118 ligt binnen de op de figuur aangegeven gekleurde gebieden, waar de wijzigingsbevoegdheid toegepast kan worden. Aan deze voorwaarde wordt voldaan.



uitsnede figuur 1 vs

3. bouwvlakken mogen een maximale breedte en diepte hebben van 15 meter;
Het nieuwe bouwvlak heeft een breedte van 15 meter en een diepte van 14,5 meter. Het nieuwe bouwvlak voldoet aan de gestelde randvoorwaarde.

4. de afstand van bouwvlakken tot de zijdelingse perceelgrenzen dient ten minste 3 meter te bedragen;
Op het perceel achter de bestaande woning is voldoende ruimte aanwezig. Het nieuwe bouwvlak ligt aan de noordzijde op 4,0 meter van de naastgelegen bestaande woning. Het nieuwe bouwvlak komt aan de zuidzijde en aan de oostzijde op een afstand van 3,0 meter vanaf het naastgelegen perceel. Bij de nieuwe verkaveling wordt er ook een bestaande woning op het eigen perceel. Aan deze voorwaarde wordt voldaan.

5. de afstand tussen bouwvlakken en de aangrenzende wegen wordt afgestemd op de afstand van omliggende bouwvlakken tot aangrenzende wegen;
De voorgevellijn en de begrenzing van de bestemming Tuin en Wonen 2(a) is afgestemd op de noordelijk gelegen bestaande woningen. De daar aanwezige voorgevellijn is doorgetrokken. De indeling van de nieuwe kavels is gebaseerd op deze bestaande structuur. De nummering en verkavelingsrichting is eveneens ontleend aan de bestaande twee-onder-een-kapwoningen aan de noordzijde en overzijde van de straat.

6. een nieuw te projecteren bouwvlak dient te passen binnen het bebouwingspatroon en het straatbeeld;
Zoals al aangegeven is de voorgevelrooilijn en verkavelingsrichting gebaseerd op de bestaande twee-onder-een-kapwoningen. De te realiseren woningen worden qua uiterlijk en verschijningsvorm gelijk aan reeds in Schoorl gerealiseerde woningen. De bouw- en nokhoogte komen overeen met de omliggende woningen. De stedenbouwkundige indeling is daarmee gelijk aan de reeds in de omgeving en in het straatbeeld aanwezige woningen.

7. toepassing van de wijzigingsbevoegdheid ter plaatse van gronden met de aanduiding (nlw) mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de aanwezige natuur- en landschapswaarden hetgeen dient te blijken uit een advies van de deskundige op het gebied van natuur en landschap;

Het perceel Voorweg 118 maakt geen deel uit van gronden met de aanduiding nlw. Aan deze voorwaarde wordt dan ook voldaan. In hoofdstuk 4 wordt nader ingegaan op de natuur- en landschapswaarden.

8. toepassing van de wijzigingsbevoegdheid niet mag leiden tot milieu-hygiënische belemmeringen;

In hoofdstuk 4 wordt uitgebreid ingegaan op de aanwezige randvoorwaarden. Hier wordt volstaan met de conclusie dat er geen milieu-hygiënische belemmeringen aanwezig zijn.

9. toepassing van de wijzigingsbevoegdheid mag niet leiden tot onevenredige aantasting van de gebruikswaarde van naburige percelen.

De woningen met het achtererf zijn zodanig gepositioneerd dat er zo min mogelijk rechtstreeks zicht is op omliggende woningen. De woningen en de tuinen komen parallel aan de bestaande aan de woning aan de noordzijde. Aan de achterzijde van de nieuwe woningen wordt het zicht op het perceel aan de oostzijde afgeschermd door een bestaand bijgebouw met een kap op dat perceel.

2.3.3. Conclusie

De realisering van de nieuwe woningen voldoet aan de gestelde voorwaarden voor het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid.

3. Beleidskaders

3.1. Inleiding

In dit hoofdstuk zijn de belangrijkste beleidsdocumenten op rijks-, provinciaal-, regionaal- en lokaal niveau samengevat, voor zover deze documenten relevant beleid en/of besluiten omvatten ten aanzien van deze voorgenomen ontwikkeling.

3.2. Rijksbeleid

Nota Ruimte

De Nota Ruimte (2006) bevat de visie van het kabinet op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland en bevat de ruimtelijke bijdrage aan een sterke economie, een veilige en leefbare samenleving en een aantrekkelijk land. Het kabinet schept ruimte voor ontwikkeling uitgaande van het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet' en verschuift het accent van het stellen van ruimtelijke beperkingen naar het stimuleren van gewenste ontwikkelingen. De Nota Ruimte ondersteunt gebiedsgerichte ontwikkeling waarin alle betrokken partijen kunnen participeren.

Bij het vaststellen van het oorspronkelijke bestemmingsplan "Schoorl-Kernen en buurtschappen" is getoetst aan de landelijke opgestelde eisen, inclusief de ruimtelijke aanvaardbaarheid van de daarin opgenomen wijzigingsbevoegdheden. Het perceel waar nu de wijzigingsbevoegdheid op van toepassing is maakt geen deel uit van gebieden waar op basis van de landelijke speerpunten beperkingen liggen. Het Rijksbeleid vormt geen belemmering voor de toepassing van de wijzigingsbevoegdheid.

3.3. Provinciaal beleid en beleid Hoogheemraadschap

i. Provinciaal beleid

Structuurvisie Noord-Holland 2040

In de structuurvisie beschrijft de provincie hoe en op welke manier ze met ontwikkelingen als globalisering, klimaatverandering en trends zoals vergrijzing en krimp omgaat, hoe het bijzondere karakter van Noord-Holland wordt behouden en schets ze hoe de provincie er in 2040 uit zou moeten zien. In de structuurvisie geeft de provincie Noord-Holland aan op welke manier de ruimte benut en ontwikkeld zou moeten worden. De drie hoofdbelangen zijn daarbij ruimtelijke kwaliteit, duurzaam ruimtegebruik en klimaatbestendigheid. Bij het benutten en ontwikkelen van de ruimtelijke kwaliteit wil de provincie Noord-Holland sterk inzetten op het behoud en ontwikkeling van Noord-Hollandse cultuurlandschappen.

Aan de hand van de structuurvisie kunnen uitvoeringsplannen worden opgesteld. Gemeentelijke bestemmingsplannen moeten overeenkomen met de verordening die bij de structuurvisie hoort. De structuurvisie is op 21 juni 2010 door Provinciale Staten vastgesteld en op 23 mei 2011 partieel herzien.

Provinciale ruimtelijke verordening Structuurvisie

De Provinciale ruimtelijke verordening Structuurvisie (PRVS) stelt regels waaraan bestemmingsplannen, wijzigings- en uitwerkingsplannen, beheersverordeningen en omgevingsvergunningen waarbij wordt afgeweken van het bestemmingsplan dienen te voldoen. Deze regels vloeien voort uit de hierboven beschreven Structuurvisie Noord-Holland 2040. Provinciale Staten hebben op 3 februari 2014 de provinciale ruimtelijke verordening opnieuw vastgesteld. Deze vaststelling betreft een beleidsarme wijziging ten opzichte van de eerder vastgestelde verordening op 21 juni 2010. Dit houdt in dat de verordening geen nieuw beleid bevat.

Op basis van artikel 3 van de PRVS zijn de regels van deze verordening ook van toepassing op wijzigingsprocedures.

De PRVS bevat regels ten aanzien van woningbouw. Deze zijn vastgelegd in artikel 13 van de verordening. De voorgenomen ontwikkeling voldoet aan de gestelde voorwaarden. De woningen passen binnen de bestaande stedenbouwkundige patronen.

ii. Beleid van het Hoogheemraadschap

Waterbeheersplan (2010 - 2015)

In het Waterbeheersplan 2010-2015 'Van veilige dijken tot schoon water' beschrijft het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier de doelstellingen voor de periode 2010-2015 voor de drie kerntaken: veiligheid tegen overstromingen, droge voeten en schoon water. Deze taken worden de komende periode sterk beïnvloed door de klimaatverandering en de uitgangspunten van de Europese Kaderrichtlijn Water. Het kerndoel is vierledig:

1. Het op orde houden van het watersysteem en dit onder dagelijkse omstandigheden doelmatig en integraal beheren.
2. De verontreiniging van het watersysteem door directe en indirecte lozingen voorkomen en/of beheersbaar te houden.
3. Het op orde houden van de primaire waterkeringen en overige waterkeringen met een veiligheidsfunctie en deze onder dagelijkse omstandigheden doelmatig beheren.
4. Het in stand houden en ontwikkelen van een calamiteitenorganisatie die onder bijzondere omstandigheden onmiddellijk operationeel is en die beschikt over actuele calamiteitenbestrijdingsplannen voor veiligheid, wateroverlast en waterkwaliteit.

Het hoogheemraadschap hanteert bij zijn beleid de volgende uitgangspunten:

- Het beheergebied van het hoogheemraadschap is beveiligd tegen overstromingen;
- Dijkversterking blijft altijd mogelijk;
- Alle inwoners van het beheergebied van het hoogheemraadschap hebben recht op het afgesproken beschermingsniveau tegen wateroverlast;
- Watersystemen zijn gezond voor mens, plant en dier;
- Problemen worden opgelost waar ze ontstaan.
- Met de watervoorraad wordt zorgvuldig omgegaan;
- Niet alles kan overal;
- Samenwerking staat centraal;
- Water is een ordenend principe in de ruimtelijke ordening;
- Het waterbeheer is toekomstgericht.

De locatie Voorweg 118 ligt niet binnen een waterkerings(beschermings)zone. Er is een gemengd stelsel aanwezig. De hemelwaterafvoer van de nieuwe woningen zal conform het geldende eisen worden afgekoppeld. Daarmee wordt voldaan aan de eisen van het Hoogheemraadschap. Er is in dit geval geen watercompensatie vereist. Voor kleinschalige ontwikkelingen geldt er een ondergrens. Pas vanaf de door HHNK gehanteerde grens van 800 m² aan extra verhardingstoename is er watercompensatie vereist. Het bouwvlak dat ontstaat door de toepassing van de wijzigingsbevoegdheid heeft een oppervlak van 217,5 m². Bovendien worden bestaande schuren verwijderd. Op basis van deze constatering kan worden geconcludeerd dat er geen aanvullende maatregelen vereist zijn ter compensatie van de verhardingstoename in het plangebied.

3.4. Gemeentelijk beleid

Bestemmingsplan "Schoorl-Kernen en buurtschappen"

Op 23 juni 2009 is het bestemmingsplan "Schoorl-Kernen en buurtschappen" vastgesteld. In dit bestemmingsplan (in het kader van de toepassing van een wijzigingsbevoegdheid ook wel "moederplan" genoemd) zijn de planologische en ruimtelijke afwegingen gemaakt voor onder andere de Voorweg en de diverse wijzigingsbevoegdheden. Er zijn randvoorwaarden opgenomen voor de toepassing van de wijzigingsbevoegdheid. Er wordt voldaan aan de voorwaarden, zoals al aangegeven in paragraaf 2.3.2. van deze onderbouwing.

4. Milieu- en omgevingsaspecten

4.1. Inleiding

In dit hoofdstuk wordt aandacht besteed aan de milieuaspecten die van belang zijn. Het bevat een inventarisatie van de verschillende milieu- en omgevingsaspecten, evenals de resultaten van de verschillende onderzoeken. Daarbij komen onder andere de volgende aspecten aan de orde: geluid, milieuzoneringen, verkeer, water, luchtkwaliteit, bodem, cultuurhistorie en archeologie, ecologie, duurzaamheid en energie, externe veiligheid en andere belemmeringen.

4.2. Verkeersaspecten

Bij de woningen worden garages gerealiseerd met oprit. Teneinde aan de parkeernorm te voldoen, worden er twee parkeerplaatsen in de openbare ruimte aangelegd. De ontwikkeling heeft hiermee geen nadelige impact op de parkeerdruk, verkeerscirculering of de wegen.

4.3. Geluidsaspecten

De Voorweg is een 50 km/u weg, maar de nieuwe woningen liggen buiten de relevante zone voor deze weg. Bovendien heeft de bestaande woning aan de Voorweg een afschermende werking.

De Wet geluidhinder is niet van toepassing op wegen die liggen binnen een woonerf en voor 30 km/u-wegen. Deze wegen veroorzaken meestal geen geluidsbelastingen boven de voorkeurswaarde. Dat kan wel voorkomen bij een klinkerweg of een weg met relatief veel verkeer. De Houtjeslaan is een 30 km/u zone met klinkers. Er is echter sprake van een weg die als ontsluiting dient voor een beperkt aantal woningen (erftoegangswegen). Er is geen openbaar of zwaar verkeer die gebruikt maakt van deze weg.

Uit het onderzoek gedaan in het kader van het bestemmingsplan Schoorl-Kernen en buurtschappen blijkt dat er bij de bestaande erftoegangswegen geen sprake is van een overschrijding. De geluidsbelasting aan de gevels van de nieuwe ontwikkelingen wordt als matig tot zeer matig beschouwd, maar overschrijdt het wettelijk maximum zoals gesteld in de Wet geluidhinder niet.

Er is onderzoek uitgevoerd door SoundForce, met nummer Scho201515 versie 1.0, waaruit blijkt dat er ter plaatse van de nieuwe woningen aan de voorkeursgrenswaarde (48 dB met aftrek conform artikel 3.4 Rmg) wordt voldaan. Het onderzoek is als bijlage bijgevoegd.

4.4. Luchtkwaliteit

De gemeente wil de luchtkwaliteit verbeteren om daarmee de gezondheid van de burgers zoveel mogelijk te beschermen.

Huidige situatie

In het kader van de vaststelling van het bestemmingsplan Schoorl-Kernen en buurtschappen is aandacht besteed aan de luchtkwaliteit. In dat bestemmingsplan werden geen nieuwe ontwikkelingen rechtstreeks mogelijk gemaakt die kunnen leiden tot een verslechtering van de luchtkwaliteit. Uit de monitoringstool die onderdeel is van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (www.nsl-monitoring.nl) blijkt tevens dat in het plangebied voldaan wordt aan de grenswaarden voor fijn stof en stikstofdioxide.

Toetsing aan de normen van de luchtkwaliteit vindt plaats als een project in betekenende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. In het Besluit niet in betekenende mate (nibm) is bepaald in welke gevallen een project vanwege de gevolgen voor de luchtkwaliteit niet aan de grenswaarden hoeft te worden getoetst. Dat is het geval als

- een project minder dan 3% van de jaargemiddelde grenswaarde NO₂ en PM₁₀ bijdraagt;
- een project valt in een categorie die is vrijgesteld aan toetsing aan de grenswaarden.

Een verslechtering van 3% van het jaargemiddelde van de grenswaarden treedt pas op bij zeer grote omvang. Zo is in het nibm bij woningen bepaald dat er pas sprake is van in betekenende mate bijdragen bij 1.500 extra woningen, bij minimaal 1 ontsluitingsweg. Het realiseren van de twee-onder-een-kapwoning is zodanig klein dat er geen sprake kan zijn van een project dat in betekenende mate bijdraagt (uitspraak Raad van State onder nummer 200906289/1/R2). Dat is onvoldoende om in betekenende mate bij te dragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

4.5.(Externe) Veiligheid en milieuzoneringen

In de externe veiligheid gaat het om risico's ten aanzien van het vervoer, de opslag en het bewerken van gevaarlijke stoffen. De risico's met betrekking tot gevaarlijke stoffen worden geduid in het zogenaamde plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). De gemeenteraad heeft op 10 juni 2010 de Beleidsvisie externe veiligheid vastgesteld. Ruimtelijke ontwikkelingen in het invloedsgebied van een risicobron of het projecteren van (nieuwe) risicobronnen dienen aan de Beleidsvisie externe veiligheid en de Circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen te worden getoetst. De verantwoording is erop gericht om het bevoegd gezag een weloverwogen besluit te laten nemen over situaties waarin sprake is van een toename van het groepsrisico.

Uit de informatie van het bestemmingsplan Schoorl-Kernen en buurtschappen en www.risicokaart.nl blijkt dat er geen bronnen in de nabijheid aanwezig zijn. In de omgeving van zijn daarnaast geen bedrijven aanwezig met een milieuzonering die over het plangebied ligt.

4.6. Waterparagraaf

De locatie Voorweg 118 ligt niet binnen een waterkerings(beschermings)zone. Er is een gemengd stelsel aanwezig. De hemelwaterafvoer van de nieuwe woningen zal conform het geldende eisen worden afgekoppeld. Daarmee wordt voldaan aan de eisen van het Hoogheemraadschap. Er is in dit geval geen watercompensatie vereist aangezien de ondergrens voor watercompensatie van 800 m² aan nieuwe verharding niet wordt overschreden.

4.7. Bodemkwaliteit

Bij het beoordelen van de bodemkwaliteit is de hoofdvraag of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het huidige of toekomstige gebruik van die bodem en hoe deze optimaal op elkaar kunnen worden afgestemd. Uitgangspunt is dat de bodemkwaliteit als gevolg van aanwezige bodemverontreiniging geen onaanvaardbaar risico oplevert voor de gebruikers van de bodem. Bovendien mag de bodemkwaliteit niet verslechteren.

Voor het beoordelen van de bodemkwaliteit is gebruik gemaakt van de gegevens op www.bodemloket.nl. Het historisch gebruik voor woningbouw geeft geen aanleiding voor het vermoeden van een historische verontreiniging. Vanwege de leeftijd van de bestaande schuren is het aannemelijk dat er asbest aanwezig is. Bij de sloop van de schuren zal hier conform het Asbestverwijderingsbesluit 2005 aandacht aan besteed worden. Vanuit planologisch aspect is dit echter geen belemmering voor de toepassing van de

wijzigingsbevoegdheid. Bij de aanvraag omgevingsvergunning zal een bodemonderzoek worden bijgevoegd. Op dit moment is dat echter niet mogelijk omdat de aanwezigheid van de bestaande opstallen onderzoek belemmert.

4.8. Natuurwaarden

Schoorl ligt in de nabijheid van gebieden met hoge natuurwaarden, maar het perceel ligt in de bebouwde kom. Het perceel maakt geen deel uit van een gebied dat beschermd is als leefgebied voor beschermde soorten (Habitatgebied, Natura2000) en maakt geen deel uit van de aangewezen Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Er is bovendien sprake van regulier gebruik voor wonen. Bij het beoordelen van de natuurwaarden is daarom gebruik gemaakt van www.natuurloket.nl. Daarnaast is er een QuickScan uitgevoerd door Pasmaat Ecologie, met projectnummer PS.2015.506, datum 4 mei 2015.

Resultaten

Op het perceel en de directe omgeving zijn geen waarnemingen van beschermde soorten aangetroffen. Op basis van de quickscan die is uitgevoerd ter plaatse van het plangebied kan worden uitgesloten dat de voorgenomen werkzaamheden van invloed kan zijn op beschermde soorten vanuit de Flora- en faunawet, waar het gaat om planten, zoogdieren en amfibieën. Deze zijn niet aangetroffen en worden op basis van de quickscan niet binnen het plangebied verwacht, voor wat betreft de locaties waar zal worden gewerkt. Wel dient de zorgplicht in acht te worden genomen, indien toch soorten worden aangetroffen binnen het werkgebied tijdens de werkzaamheden. Deze werkzaamheden dienen echter buiten het broedseizoen plaats te vinden.

Er zijn geen openingen waargenomen waarin vleermuizen hun verblijfplaats zouden kunnen hebben gemaakt. Er is geen reden om nader onderzoek te doen naar het voorkomen van vleermuizen in het plangebied. Het plangebied is hiervoor niet geschikt..

Conclusies

De voorgenomen werkzaamheden kunnen plaatsvinden zonder beperkingen of ontheffing op basis van de Flora- en faunawetgeving. Bij de realisering van de ontwikkeling wordt geadviseerd om de aanwezige lagere begroeiing te verwijderen buiten het broedseizoen.

4.9. Cultuurhistorie en Archeologie

Bij het beoordelen van de cultuurhistorische en archeologische waarden is gebruik gemaakt van de informatie die is verzameld in het kader van het moederplan Schoorl-Kernen en buurtschappen.

De bestaande woning ligt aan de Voorweg en maakt deel uit van de meer historische woningbouw langs deze weg. Aan de noordzijde van dit perceel ligt één van de recentere uitbreidingswijken van Schoorl. De nieuwe woningen komen in dit gebied te liggen. Er zijn geen cultuurhistorische waarden op of naast het perceel. De aanwezige cultuurhistorische, archeologische en landschapswaarden worden niet aangetast. Dit blijkt ook uit het feit dat de woning ligt binnen het gebied dat in figuur 1 vs is aangewezen als gebied waar de wijzigingsbevoegdheid kan worden toegepast.

Er is getoetst aan de voorwaarden die zijn opgenomen in het vastgestelde Archeologiebeleid van de gemeente Bergen. Op basis van de gemeentelijke Archeologische Waardekaart is er sprake van een gebied dat binnen de derde categorie van het archeologisch beleid valt. In dergelijke gevallen is er alleen aanvullend onderzoek noodzakelijk bij bodemversturende ingrepen groter dan 500 m². Daarvan is in dit geval geen sprake. Er is daarom geen aanvullend onderzoek vereist.

4.10. Kabels, leidingen

Er liggen geen leidingen op het perceel. Het is eigen grond. Er vinden slechts zeer beperkt graafwerkzaamheden plaats. Dit vormt geen belemmering waardoor er zou moeten worden afgezien van het verlenen van medewerking.

5. Financieel-economische uitvoerbaarheid

Indien sprake is van een bouwplan en voor de goedkeuring van dit bouwplan een wijziging of afwijking van het geldende bestemmingsplan noodzakelijk is, is een gemeente verplicht om haar kosten op de initiatiefnemer en/of grondeigenaar te verhalen. In artikel 6.2.1. van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) zijn categorieën aangewezen waarbij deze verplichting van toepassing is. Het gaat daarbij om de volgende categorieën:

- a. de bouw van een of meer woningen;
- b. de bouw van een of meer andere hoofdgebouwen;
- c. de uitbreiding van een gebouw met tenminste 1000 m² brutovloeroppervlakte of met een of meer woningen;
- d. de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor woondoeleinden, mits tenminste 10 woningen worden gerealiseerd;
- e. de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor detailhandel, dienstverlening, kantoor of horecadoeleinden, mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies tenminste 1500 m² brutovloeroppervlakte bedraagt;
- f. de bouw van kassen met een oppervlakte van tenminste 1000 m² brutovloeroppervlakte

Het realiseren van de twee-onder-een-kap-woningen valt onder de bovengenoemde bouwontwikkelingen als bedoeld in artikel 6.2.1. Bro. Er kan echter afgezien worden van een exploitatieplan als de te maken kosten op een andere wijze worden gedekt.

De proceskosten en de ruimtelijke onderbouwing worden gedragen door de ontwikkelende partij. Er zijn geen bijzondere kosten voor de aanleg van ontsluitingen, kabels en leidingen. Met de ontwikkelende partij wordt een planschadeverhaalovereenkomst afgesloten, zodat alle kosten op een andere wijze worden gedekt. Er is dan geen aanleiding voor het opstellen van een exploitatieplan.

6. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Er zijn geen belemmeringen voor het verlenen van medewerking. Daarom wordt een wijzigingsprocedure als bedoeld in artikel 3.11 van de Wet ruimtelijke ordening gevoerd om de bouw van de twee-onder-een-kap-woning mogelijk te maken.

Op de voorbereiding van de wijziging is afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing, met dien verstande dat:

- de kennisgeving bedoeld in artikel 3:12 van die wet, tevens langs elektronische weg geschiedt,
- dat het ontwerpbesluit met de hierbij behorende stukken tevens langs elektronische weg beschikbaar wordt gesteld,
- dat burgemeester en wethouders binnen acht weken na afloop van de termijn van terinzageliegging omtrent de uitwerking of wijziging besluiten.
- Op het besluit tot vaststelling van een wijziging of uitwerking van een bestemmingsplan is artikel 3.8, derde lid Wet ruimtelijke ordening van overeenkomstige toepassing.

Gedurende 6 weken heeft het ontwerp ter inzage gelegen waarbij een ieder de gelegenheid heeft om zienswijzen in te dienen. De ter inzage legging is conform het bepaalde in artikel 3.9a van de Wet ruimtelijke ordening bekend gemaakt in de lokale bekendmakingen en de Staatscourant. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

