

Wijzigingsplan

Oosteinde 17-19 Wormer
Gemeente Wormerland



Mevrouw de Omgevingspecialist

Buro voor ruimtelijke ontwikkelingsvraagstukken en detachering in het vakgebied ruimtelijke ordening bij overheidsinstellingen

Datum: mei 2016

Opdrachtgever: De heer A. Selie

Project: Verschuiven bouwvlak ten behoeve van realisatie woonhuis

Auteur: Danielle Reek van [Mevrouw de Omgevingsspecial](#)
Mevrouw Stacy Kartopawiro van gemeente Wormerland
De heer Chris Vaartjes van Plannen-makers
De heer Wouter Kaper van Plannen-makers
de heer C. Sluis van Buro Schoute

Telefoon: 06 51 709 587

Email: danielle@mevrouwdeomgevingsspecialist

Status: ontwerp wijzigingsplan

INHOUDSOPGAVE

INHOUDSOPGAVE.....	5
1. INLEIDING.....	7
1.1 Aanleiding en doelstelling.....	7
1.2 Leeswijzer.....	7
2. PROJECTBESCHRIJVING	8
2.1 Begrenzing en ligging.....	8
2.2 Huidige situatie.....	8
2.3 Beoogde ontwikkeling.....	9
3. PLANOLOGISCHE SITUATIE	12
3.1 Bestemmingsplan.....	12
3.2 Toetsing Wijzigingsbevoegheid, Archeologie en Molenbiotoop	14
4. PLANOPZET	15
4.1 Juridische vormgeving	15
5. ECONOMISCHE EN MAATSCHAPPELIJKE UITVOER-BAARHEID	16
5.1 Economische uitvoerbaarheid.....	16
5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	16

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding en doelstelling

Voor het perceel Oosteinde 17-19 te Wormer heeft Buro Schouten een woonhuis ontwikkeld. De woning heeft het uiterlijk van een voorhuis met een kapberg. Indien de woning binnen het aangewezen bouwvlak wordt gerealiseerd, zal de onbebouwde ruimte aan de achterzijde van de woning zeer gering zijn. Er is dan ook verzocht om het bouwvlak te verschuiven zodat meer privé ruimte aan de achterzijde van de woning wordt gecreëerd.

De bouw van deze woning valt buiten het bouwvlak en is hierdoor strijdig met de regels van de bestemming “tuin” van het bestemmingsplan “Wormer Oost en Midden” en de bestemming ‘tuin’ van het “voorontwerpbestemmingsplan Woonkern Wormer”. Het voorontwerpbestemmingsplan is nog niet geldend en wordt op dit moment gebracht naar ontwerp. In de regels van het huidige bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen die deze ontwikkeling mogelijk maakt. Voor de beoogde ontwikkeling is dan ook een wijzigingsplan noodzakelijk.

De gemeente heeft aangegeven medewerking te willen verlenen aan de wijzigingsprocedure. Ten behoeve van de te voeren procedure heeft de heer Selie, opdrachtgever, Mevrouw de Omgevingsspecialist gevraagd het wijzigingsplan op te stellen. Voorliggend wijzigingsplan motiveert dat stedenbouwkundig, verkeerstechnisch, economisch en op basis van afwegingen van maatschappelijke belangen het plan uitvoerbaar is.

1.2 Leeswijzer

Een wijzigingsplan bestaat uit drie delen. Het tekstuele gedeelte is onderverdeeld in de juridische bindende planregels en de beschrijvende toelichting. Daarnaast maakt een verbeelding (plankaart) onderdeel uit van het wijzigingsplan. Voorliggende toelichting kent de volgende opbouw. Na de inleiding wordt in *hoofdstuk 2* een projectbeschrijving gegeven. In *hoofdstuk 3* wordt planologische situatie beschreven. In *hoofdstuk 4* is de planopzet toegelicht. Tot slot behandelt *hoofdstuk 5* de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid.

2. PROJECTBESCHRIJVING

2.1 Begrenzing en ligging

De locatie Oosteinde 17-19 ligt aan de noordoostkant van de kern Wormer. Aan de noordkant van het perceel ligt een agrarisch perceel met een schuur en caravanstalling. Aan de oost- en westzijde grenst het perceel aan woonpercelen. Aan de zuidkant is het perceel gelegen aan het Oosteinde.



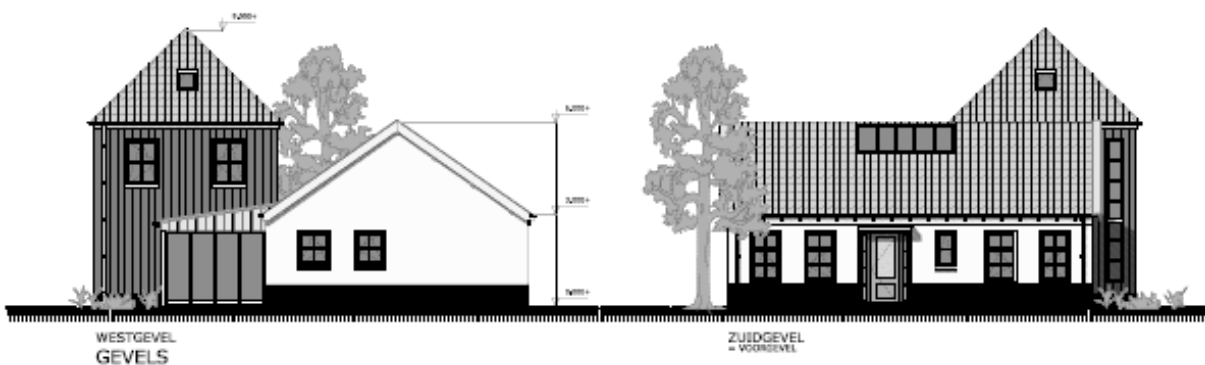
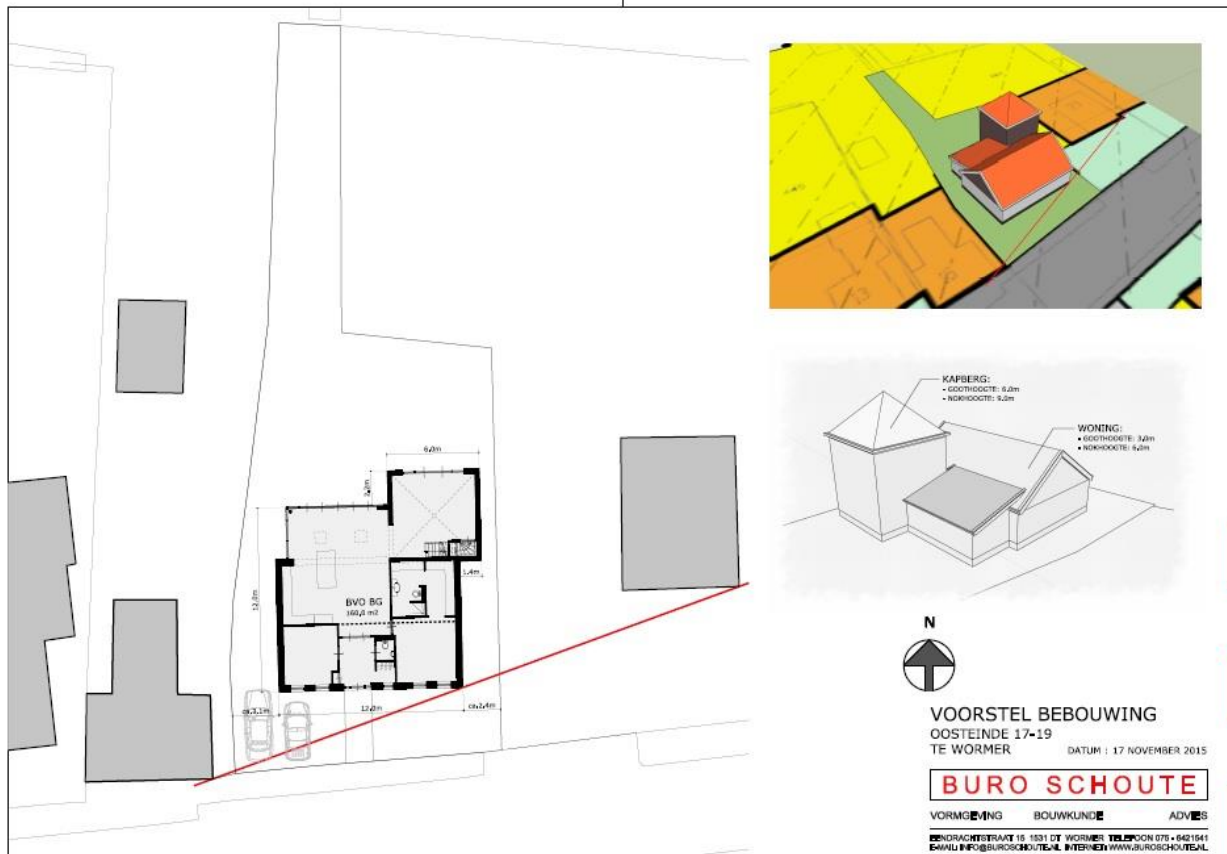
2.2 Huidige situatie

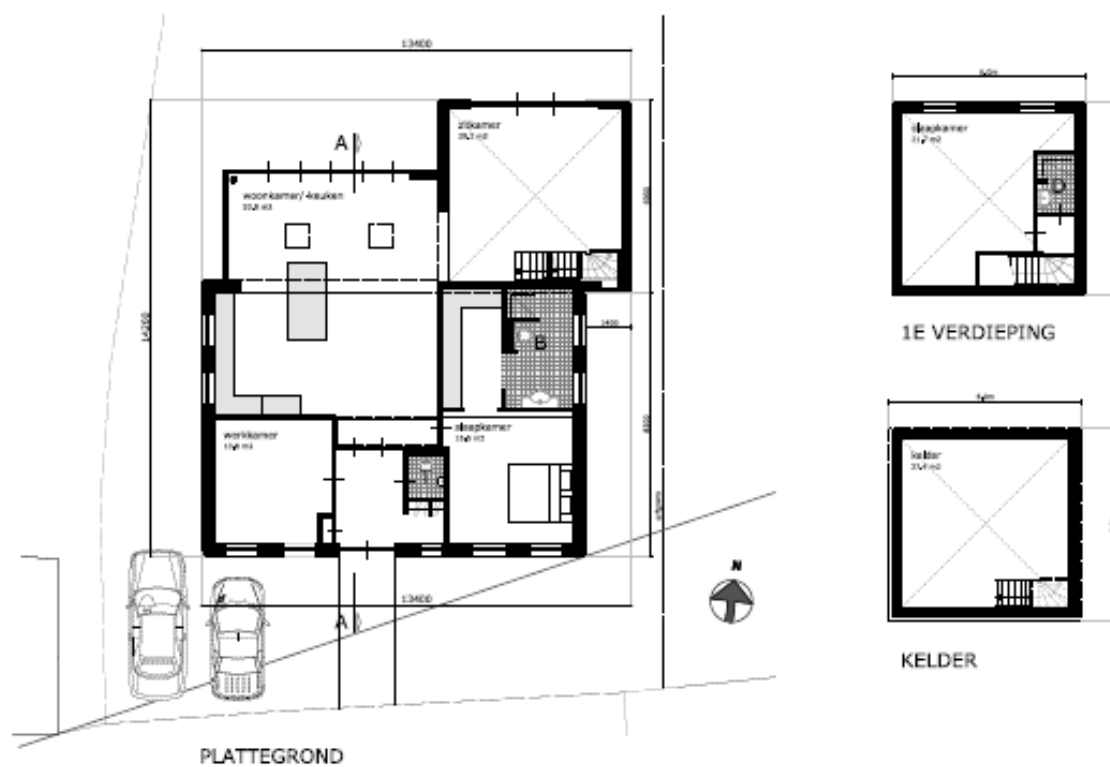
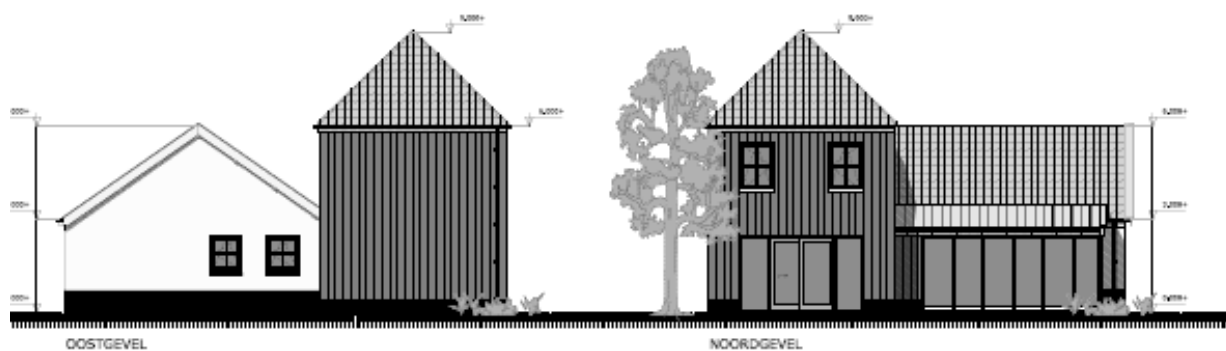
Het perceel is op dit moment vrij van bebouwing en staat te koop. Op het perceel kunnen volgens het huidige bestemmingsplan twee woningen worden gerealiseerd.



2.3 Beoogde ontwikkeling

Voor het perceel Oosteinde 17-19 heeft Buro Schouten een woning ontwikkeld. Deze woning bestaat uit een voorhuis met een kapberg. De massa en goot- en bouwhoogte verschillen per onderdeel van de woning. De goot- en bouwhoogte blijven binnen de gestelde 6 en 10 meter. Op het perceel is eveneens ruimte om twee parkeerplaatsen te realiseren.







DOORSNEDE A - A



SITUATIE
SCHAL 1:1000

3. PLANOLOGISCHE SITUATIE

3.1 Bestemmingsplan

Het perceel ligt binnen het plangebied van het bestemmingsplan “Wormer Oost en Midden” met de bestemming “Wonen” en “D - dubbele woningen” en is aangeduid als nieuw te bouwen woning. Naast de bestemming “Wonen-dubbele woningen” valt het perceel binnen de zone “Archeologie” en “Molenbiotoop”.

Hoofdgebouwen moeten volgens artikel 15.2.1 van het bestemmingsplan voldoen aan de volgende kenmerken:

- gebouwd binnen het bouwvlak;
- afstand tot de zijdelingse bouwperceelgrens bij woningen in de categorieën:
 - D aan één zijde minimaal 3 m;

Het bouwperceel heeft een bescheiden afmeting voor de bouw van twee woningen.

De woning wordt aan de voorzijde 5,5 meter buiten het bouwvlak gesitueerd. Aan de afstandseis van 3 meter tot aan de erfgrans wordt gedeeltelijk voldaan, aan de linker voorzijde van de woning is de afstand 3,1 meter en aan de linker achterzijde 2,4 meter tot aan de erfgrans.

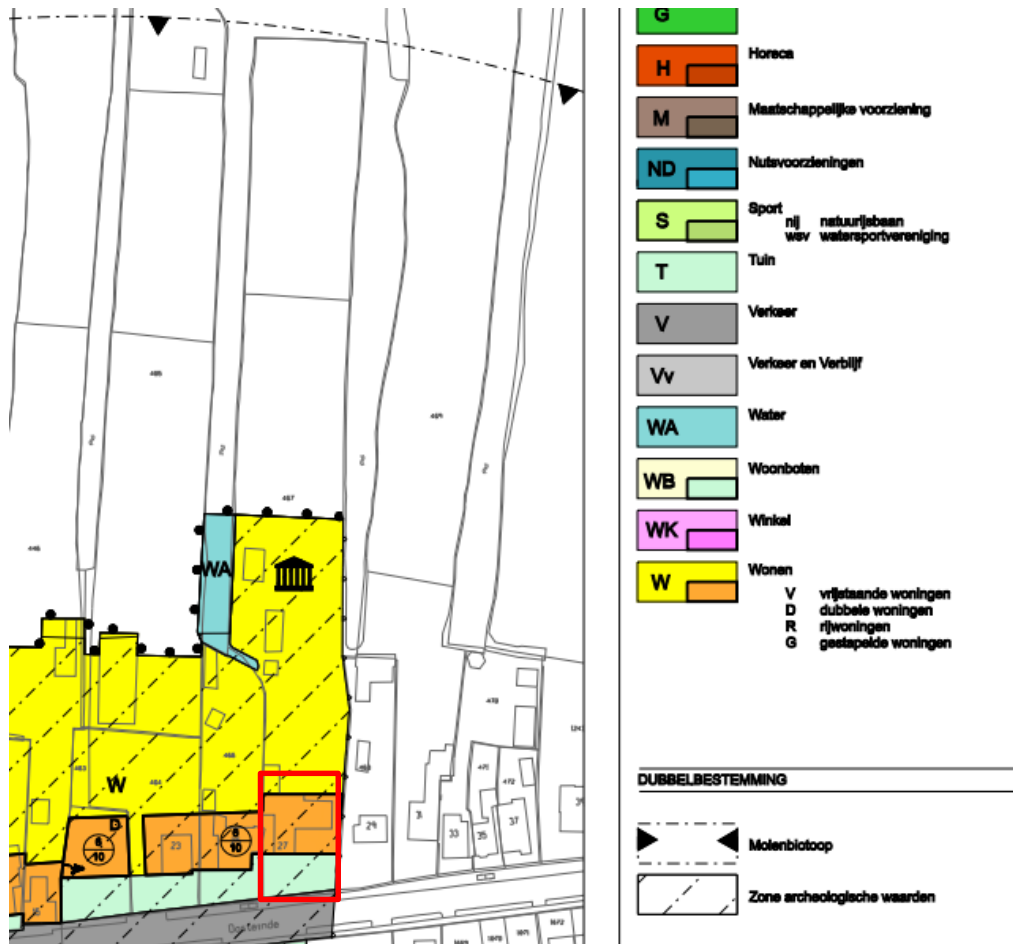
In artikel 18.2 Archeologie van het bestemmingsplan is bepaald dat er geen nieuwe gebouwen worden gebouwd met een oppervlakte van meer dan 100m². De aanvraag betreft een oppervlak van 157m². In artikel 18.3 is een vrijstelling opgenomen waarbij is bepaald dat

- de plaats waar de bouwwerken zullen worden gerealiseerd voldoende archeologisch zijn onderzocht;
- geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de archeologische waarden van het gebied dan wel afdoende maatregelen zijn getroffen tot behoud of ontwikkeling van die waarden of de eventuele bodemvondsten naar elders zijn overgebracht.

Naast de dubbelbestemmingsbepaling “Archeologie” is het perceel bestemd als “Molenbiotoop”. Op de in artikel 17.1 bedoelde gronden mag, in afwijking van het bepaalde in hoofdstuk 2 van deze voorschriften, niet hoger worden gebouwd dan:

- binnen een afstand van 100 m van de molen: de hoogte die gelijk is aan de hoogte van de onderste punt van de verticaal staande wiek van de molen;
- binnen een afstand van 100 m tot 400 m van de molen: de hoogte genoemd onder a vermeerderd met 1/30 van de afstand tussen het bouwwerk en de molen.

Het is mogelijk om vrijstelling te verlenen van het bepaalde in het voornoemde artikel voor het bouwen overeenkomstig de andere bestemmingen. Vrijstelling wordt niet verleend dan nadat advies is verkregen van de beheerder van de molen.



Wijzigingsbevoegdheid

De gemeente kan door middel van een wijzigingsbevoegdheid toestemming verlenen tot verplaatsing van het bouwvlak waarbij de voorgevelrooilijn op een denkbeeldige lijn wordt getrokken met de naastgelegen percelen welke zorgt voor een geleidelijkere verspringing tussen deze percelen.

De uitbreiding kan in planologische zin gerealiseerd worden door het bouwvlak te verplaatsen. In het bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid artikel 20 lid 20.1 lid b opgenomen voor het aanbrengen van geringe veranderingen in de plaats, ligging en/of afmetingen van bestemmingsgrenzen.

Het bestemmingsplan stelt hieraan de volgende voorwaarden:

1. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden mogen niet onevenredig worden geschaad;
2. het stedenbouwkundig straat- en bebouwingsbeeld en de verkeersveiligheidsbelangen mogen niet onevenredig worden geschaad.

3.2 Toetsing Wijzigingsbevoegheid, Archeologie en Molenbiotoop

Belangen eigenaren

Door verplaatsing van het bouwvlak naar de straatzijde worden de belangen van de eigenaren en gebruikers van de naastgelegen gronden niet onevenredig geschaad. Het aantal woningen (van dubbele woning naar één woning) neemt af en daardoor ook de gebruikersintensiviteit. Daarnaast neemt door het naar voren plaatsen van de woning de inkijk op naastgelegen percelen af. Er is geen sprake van een (agrarisch) bedrijf dat door verschuiving van het bouwvlak in zijn activiteiten wordt beperkt.

Stedenbouwkundig straat- en bebouwingsbeeld en verkeer

Het stedenbouwkundig straat- en bebouwingsbeeld en de verkeersveiligheidsbelangen worden niet onevenredig geschaad. Door de verschuiving naar voren ligt het perceel juist beter in het straat en bebouwingsbeeld doordat de voorgevelrooilijn op een denkbeeldige schuine lijn tussen de woningen op Oosteinde 15 en 23 wordt geplaatst. De verkeersveiligheid blijft gewaarborgd doordat de woning op nog enige afstand van de weg wordt gesitueerd.

Archeologie

Om Milieutechnische redenen zijn de gronden in het verleden gesaneerd in 1997/2001. De aangediepte kelder met een oppervlak van 21,3 m² (zie kaart overzicht bodem d.d. 15 december 2016) valt buiten deze gronden.

De gemeentelijke archeoloog, de heer P. Kleij, heeft aangegeven dat er geen nader onderzoek naar archeologische waarden hoeft te worden uitgevoerd naar de grond die buiten het gesaneerde gebied valt aangezien de grond kleiner is dan in het bestemmingsplan staat aangegeven.

Molenbiotoop

De heer W. Busch, biotoopwachter voor de Noord-Hollandse molenfederatie, district Zaanstreek/Waterland heeft advies gegeven op 17 maart 2016.

De woningen met de huisnummers 9, 11, 13, 15, 23, 25 en 16, 16A, 18 en 20 zijn daarbij in ogenschouw genomen. Het beoogde bouwplan is wat hoogte betreft daarmee niet in strijd, op het punt van het kapberg gedeelte na. Dit is echter zodanig gering van omvang dat daar geen bezwaar tegen is.

Uit het bovenstaande blijkt dat er geen aspecten zijn die het in procedure brengen van het wijzigingsplan belemmeren.

4. PLANOPZET

In hoofdstuk 2 is de gewenste ruimtelijke ontwikkeling voor het plangebied geschetst. Het bestemmingsplan geeft het wijzigingsplan als instrument aan de gemeente voor het mogelijk maken van deze ontwikkeling. In het wijzigingsplan moet aan ieder stuk grond een bepaalde bestemming (en omschrijving van het toegestane gebruik) worden gegeven. Uitgangspunt voor dit wijzigingsplan is het op een zodanige manier inpassen van de nieuwe ontwikkelingen dat recht wordt gedaan aan de stedenbouwkundige en verkeersveiligheid en de leefomgeving van naburige percelen.

4.1 Juridische vormgeving

De planregels betreffen tezamen met de verbeelding het juridisch bindende deel van het wijzigingsplan. De planregels bevatten de juridische vertaling van de planologische regeling en bestemmingen. In de planregels staat beschreven welke functie is toegestaan, of er gebouwd mag worden en zo ja wat er gebouwd mag worden, waar en tot welke hoogte.

Dit wijzigingsplan vormt een wijziging van de verbeelding van het bestemmingsplan “Wormer Oost en Midden”. De regels van het bestemmingsplan “Wormer Oost en Midden” blijven ongewijzigd en zijn van toepassing op dit wijzigingsplan. Het wijzigingsplan wordt digitaal weergegeven op www.ruimtelijkeplannen.nl, de landelijke informatiesite voor ruimtelijke plannen. De digitale uitgave is leidend.

Het bouwvlak wordt naar voren verschoven. Bij het situeren van het bouwvlak is rekening gehouden met de zichtlijn van Oosteinde 23. Op de verbeelding is dit bouwvlak weergegeven met de daarbij behorende bestemmingen: wonen, tuin en archeologie.

5. ECONOMISCHE EN MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

5.1 Economische uitvoerbaarheid

In de Wet ruimtelijke ordening is de Grondexploitatiewet opgenomen. De Grondexploitatiewet heeft als doelstelling een goede regeling te treffen voor het kostenverhaal en locatie-eisen bij particuliere grondexploitatie. Belangrijk daarbij is dat het stelsel rechtszekerheid biedt en partijen niet meer de kans krijgen het kostenverhaal te ontwijken. De regering wil meer transparantie, zeggenschap voor de consument en concurrentie. Ook streeft zij naar een regeling die recht doet aan de belangen van zowel gemeenten, als particuliere eigenaren en derde-belanghebbenden. In de wet blijft vrijwillige samenwerking voorop staan, in welke vorm dan ook, omdat gebleken is dat de gemeenten en particuliere eigenaren daar de voorkeur aan geven, maar sluit niet uit dat de gemeente bepaalde zaken kan afdwingen. Daarom is gekozen voor voortzetting van een gemengd stelsel voor grondexploitatie met zowel een privaatrechtelijk, als publiekrechtelijk spoor. Eén van de belangrijkste onderwerpen in de wet is het verplichtende karakter van kostenverhaal. Kostenverhaal is niet langer een bevoegdheid van de gemeente, maar een verplichting. Het verhalen van kosten kan de gemeente zowel op basis van de publiekrechtelijke (via een exploitatieplan), als de privaatrechtelijke weg (via een overeenkomst). Een exploitatieplan is verplicht, tenzij het kostenverhaal anderszins (bijvoorbeeld door een overeenkomst) is verzekerd.

De gronden in het plangebied zijn in eigendom van de heer Selie. De realisatie van de bestemming en de daarbij behorende kosten liggen daarmee in handen van de heer Selie. De kosten die de gemeente moet maken voor dit particulier initiatief worden verhaald middels een anterieure overeenkomst. Het kostenverhaal is hierdoor anderszins verzekerd, een grondexploitatieplan is dan ook niet noodzakelijk. De economische uitvoerbaarheid van het wijzigingsplan is niet in het geding.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het ontwerp wijzigingsplan heeft op grond van artikel 20.2 van het bestemmingsplan “Wormer Oost en Midden” ter inzage gelegd. Tijdens de termijn van terinzagelegging kan een ieder zowel mondeling als schriftelijk zijn zienswijzen over het plan naar voor brengen bij het college van burgemeester en wethouders.

Het wijzigingsplan met alle bijlagen is digitaal raadpleegbaar via:

- de gemeentelijke website: www.wormerland.nl;
- de website van de landelijke informatievoorziening voor ruimtelijke plannen: www.ruimtelijkeplannen.nl.