

bestemmingsplan

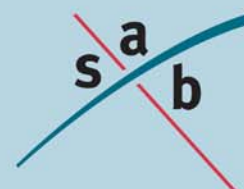
WSV'30 Middentil

Gemeente Wormerland

Datum: 18 september 2009

Projectnummer: 80530

ID: NL.IMRO.0880.0005SAB80530-0001



INHOUD

Samenvatting	3
1 Inleiding	4
1.1 Aanleiding	4
1.2 Ligging Plangebied	4
1.3 Vigerend bestemmingsplan	5
1.4 Opzet van het bestemmingsplan	5
2 Het plan	6
2.1 Inleiding	6
2.2 Huidige situatie	6
2.3 Uitgangspunten en randvoorwaarden	8
2.4 Het stedenbouwkundig plan	9
2.5 Beeldkwaliteit	17
3 Haalbaarheid van het plan	18
3.1 Inleiding	18
3.2 Beleid	18
3.3 Milieu	30
3.4 Externe veiligheid	37
3.5 Water	38
3.6 Flora en fauna	39
3.7 Archeologie	41
3.8 Verkeer	43
3.9 Economische uitvoerbaarheid	45
4 Wijze van bestemmen	46
4.1 Algemeen	46
4.2 Dit bestemmingsplan	47
5 Procedure	51
5.1 Inleiding	51
5.2 Inspraak	51
5.3 Overleg	51
5.4 Zienswijzen	51

Bijlagen

- WSV'30 Middentil+ Wormer, definitief stedenbouwkundig plan, Bureau Stedenbouw, d.d. 19 december 2008, Rotterdam;
- Nota inspraak en overleg voorontwerp bestemmingsplan WSV'30 Middentil;
- Nota Zienswijzen ontwerp-bestemmingsplan WSV'30 Middentil;

Separate Bijlagen

- WSV'30 Middentil+ Wormer, Nota van Uitgangspunten en Randvoorwaarden, Bureau Stedenbouw, d.d. 6 juni 2007, Rotterdam
- Notitie geur gebiedsontwikkeling locatie WSV'30 Wormer, Grontmij, kenmerk PN: 227324
- Gebiedsontwikkeling WSV'30 te Wormer, akoestische verkenning, Grontmij, d.d. 12 september 2007
- Verkennend Bodemonderzoek, WSV'30 terrein te Wormer, d.d. 17-08-2007
- Aanvullende bodemonderzoeken WSV'30 terrein te Wormer, Wareco Ingenieurs, 06-10-2008
- Notitie externe veiligheid woningbouw en sportcomplex WSV'30, Grontmij, kenmerk PN: 227324
- Waterhuishoudingsplan WSV'30-terrein, oppervlaktewater, riolering en grondwater, Grontmij, d.d. 23 oktober 2007 en geactualiseerd eind 2008/begin 2009.
- Notitie Wijziging waterstructuur WSV'30; Grontmij; kenmerk PN:261742; d.d. 28 januari 2009
- Natuurtoets WSV'30; Grontmij; d.d. 9 maart 2009
- Archeologisch onderzoek WSV'30 terrein gemeente Wormerland, Bureauonderzoek; Gront-mij, d.d. 16 maart 2009.
- Ontsluiting WSV-locatie , Goudappel en Coffeng, 24 januari 2007.
- WSV'30 Middentil+ Wormer, Definitief Stedenbouwkundig Plan, BGSV, 17 december 2008.

Samenvatting

Voorliggend voorontwerpbestemmingsplan betreft de realisatie van “WSV’30 Middentil”. Het plan bestaat uit een algehele herstructurering en verbetering van de accommodatie waarbij de vrijkomende terreinen gebruikt worden voor de realisatie van woningbouw. Het plangebied is gelegen ten zuiden van de Dorpsstraat en ten oosten van de woonwijk Middentil. Naast de realisatie van circa 92 woningen in gedifferentieerd en aantrekkelijk woonmilieu zal de herstructurering van het sportcomplex bestaan uit 3 voetbalvelden, verlichting, miniveld, trainingshal en een clubgebouw met de bijbehorende faciliteiten inclusief een tribune voor 250 bezoekers.

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Op 22 augustus 2008 heeft de gemeenteraad het voorlopig stedenbouwkundig plan voor de herontwikkeling van het sportcomplex WSV'30 vastgesteld. Het voorlopig stedenbouwkundig plan dient als kader voor de verdere uitwerking van het plan. In het proces is ruimte gemaakt om de belangrijkste partijen actief bij de uitwerking te betrekken. Dit zijn WORMERWONEN als beoogd ontwikkelaar en risicodragers en tevens verantwoordelijke voor de grondexploitatie, WSV'30 als voornaamste gebruiker van de sportaccommodaties en de gemeente Wormerland als inbrenger van terreinen, als plantoetsers en als toekomstige gebruiker van het openbaar gebied. Een bijzondere plek is ingeruimd voor de klankbordgroep WSV'30, deze bestaat uit omwonenden en leden van de Vrouwen Advies Commissie. De klankbordgroep is, gedurende het proces, op de hoogte gehouden van de vorderingen en is geconsulteerd over de inhoud van de plannen.

Het resultaat is een definitief ontwerp van het stedenbouwkundig plan "WSV'30 Middentil+ Wormer". Voorliggend bestemmingsplan is opgesteld om de realisatie van dat stedenbouwkundig plan mogelijk te maken.

1.2 Ligging Plangebied

Voorliggend bestemmingsplan betreft de herontwikkeling van de huidige sportvelden van de vereniging WSV'30 in Wormer. Het plangebied wordt globaal begrensd door woonpercelen van de Dorpsstraat (aan de noordzijde), de woonwijk Middentil (aan de westzijde), de ijsbaan (aan de oostzijde) en het landelijk gebied van Wormer (zuidzijde). Het huidige sportcomplex van WSV'30 heeft een oppervlakte van circa 75.000 m² en kan in de toekomst compacter worden opgezet, waardoor ruimte ontstaat om op deze locatie circa 92 woningen te bouwen.



Globale ligging plangebied



Plangebied



1.3 Vigerend bestemmingsplan

Voor het voorliggende plan geldt het volgende bestemmingsplan:

- Bestemmingsplan Wormer Oost en Midden, gemeente Wormerland, vastgesteld door de raad op 28-02-2006, goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 15-08-2006 en onherroepelijk op 19 november 2007;

In het thans vigerende bestemmingsplan heeft de ontwikkelingslocatie een sportbestemming en een woonbestemming. Deze bestemmingen zien toe op de huidige situatie. Voor een klein deel van de ontwikkelingslocatie is een wijzigingsbevoegdheid (locatie Koelemijer) opgenomen voor de realisatie van nieuwe woningen. Omdat het voorgestane totaalplan voor herontwikkeling van dit gebied afwijkt van de bepalingen in het thans vigerende bestemmingsplan, is realisatie ervan, op grond van het huidige bestemmingsplan, niet mogelijk. Om de gewenste (her-)ontwikkelingen mogelijk te maken dient het vigerend bestemmingsplan gedeeltelijk te worden herzien.

1.4 Opzet van het bestemmingsplan

Voorliggend bestemmingsplan bevat planregels, een toelichting en een verbeelding (plankaart). De toelichting, zoals bedoeld in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is als volgt opgebouwd; na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 het plan zelf beschreven. In hoofdstuk 3 wordt de haalbaarheid van het plan behandeld aan hand van de thema's beleid, milieu, archeologie, etc. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de wijze van bestemmen. Ten slotte komen in het vijfde en laatste hoofdstuk de resultaten van de ter inzage legging aan de orde (maatschappelijke haalbaarheid). De planregels en de verbeelding vormen de juridisch bindende elementen van het bestemmingsplan.

2 Het plan

2.1 Inleiding

Voorafgaand aan het opstellen van het bestemmingsplan is er voor de geplande herontwikkeling een Nota van Uitgangspunten en Randvoorwaarden¹ opgesteld bestaande uit een analyse plangebied, met de thema's stedenbouwkundig ontwerp, organisatie, financiën, planning en een kort communicatieplan. Op basis hiervan is er een stedenbouwkundig plan² opgesteld. De stedenbouwkundige randvoorwaarden betreffen het programma woningbouw, programma sportvoorzieningen, verkeers- en parkeeruitgangspunten, technische uitgangspunten en overige uitgangspunten.

Op basis van deze documenten wordt in dit hoofdstuk kort ingegaan op de (bouw)plannen zelf en de relatie met de omgeving. Voor de uitgebreide beschrijving van de achterliggende gedachten bij de plannen wordt verwezen naar de hiervoor genoemde producten.

2.2 Huidige situatie

2.2.1 Plangebied

Het huidige sportcomplex van WSV'30 wordt begrensd door de achterkant van de percelen aan de Dorpsstraat, de watergangen tussen de sportvelden, de straten Wezenland en Roze Ven en het IJsbaanterrein. In het plangebied wordt ook het terrein van het voormalig tuincentrum Koelemeijer aan de Dorpsstraat betrokken. In totaal heeft het plangebied een omvang van ca. 7,5 hectare.

2.2.2 Uitgangspunten - Analyse huidige situatie

Ruimtelijk functioneel kader

Het huidige sportcomplex van WSV'30 wordt begrensd door de achterkant van de percelen aan de Dorpsstraat. De Dorpsstraat is de ruggengraat van het oudere deel van Wormer, een bebouwingslint dat als ontginningspad in het veenlandschap is ontstaan. Aan weerszijden van dit lint breidde de dorpskern zich langzaam uit, waarbij in de loop der jaren de uitbreidingen zich meer en meer aan de kenmerken van het onderliggende landschap onttrokken. Het lint is nog steeds zichtbaar en herkenbaar als historisch element in Wormer en verweeft zich nauwelijks met de onderliggende woonbuurten.

Verkeerskundig onderzoek heeft aangetoond dat de Dorpsstraat niet verder belast kan worden. Daarom worden zowel de woonbuurt als de sportaccommodatie ontsloten via de woonbuurt. De sportaccommodatie is bereikbaar via de zuidelijke tak van het Wezenland en heeft hier ook zijn parkeerterrein.

¹ WSV'30 Middentil+ Wormer, Nota van Uitgangspunten en Randvoorwaarden, Bureau Stedenbouw, d.d. 6 juni 2007, Rotterdam

² WSV'30 Middentil+ Wormer, definitief stedenbouwkundig plan, Bureau Stedenbouw, d.d. 19 december 2008, Rotterdam

Aan de westzijde van het plangebied ligt de buurt Middentil. Deze stamt uit de jaren '80. De buurt wordt ontsloten door een halve ring (Het Wezenland), begeleid door brede beplantingstroken. De ring loopt dood op de sloot tussen de woonbuurt en het sportcomplex. Zowel ruimtelijk als functioneel vormt het Wezenland de kern van Middentil. De structuur van Middentil krijgt op de nieuwe locatie een vanzelfsprekende voortzetting. Het Wezenland wordt zowel aan de noord- als aan de zuidzijde doortrokken. Zo ontstaan twee woonbuurten die de nieuwe sportaccommodatie omzomen en ook gebruik maken van de ruimtelijkheid en de groene uitstraling van de voetbalvelden. De buurten hebben een herkenbare kern en open groene randen naar het landschap.



Verkeersstructuur Wormer

Infrastructuur - ligging van het plangebied in het grotere geheel

Twee bruggen verbinden Wormer met de overkant van de Zaan en daarmee met de grote verkeersstromen richting het zuiden (Zaandam - Amsterdam) en het noorden (Alkmaar). Tussen de bruggen ligt de belangrijkste route voor autoverkeer: de Noordweg, Rouenweg, Mercuriusweg en een gedeelte van de Nieuwe Weg. Halverwege deze route sluit de oude verbinding tussen de Zaan en Jisp hierop aan, de Zandweg en de Dorpsstraat. Samen met de Rigastraat en de Zaandammerstraat vormen deze wegen de primaire verkeersstructuur van Wormer. De secundaire wegen liggen aan weerskanten van de Dorpsstraat. De Florastraat en de Faunastraat aan de noordzijde respectievelijk de Spatterstraat aan de zuidzijde ontzien het oude lint met zijn smal profiel van teveel verkeersbewegingen. Alle overige wegen zijn in meer of mindere mate slechts bedoeld om de woonbuurten respectievelijk bedrijfsgebieden op de kortst mogelijke wijze te ontsluiten. In de wijk Middentil vervult Wezenland deze taak. Deze straat takt direct vanaf de Dorpsstraat af. De huidige parkeerplaatsen van WSV'30 worden via een weg ontsloten die eveneens van de Dorpsstraat aftakt.

2.3 Uitgangspunten en randvoorwaarden

Programmatisch kader

In de Nota van Uitgangspunten en Randvoorwaarden voor het haalbaarheidsonderzoek van herontwikkeling van het WSV'30-terrein, vastgesteld door de gemeenteraad in november 2007, staat beschreven waar het eindresultaat van de herstructurering aan moet voldoen.

Programma woningbouw

Op de locatie kunnen ca. 92 woningen worden gebouwd. Ontwikkeling van de locatie biedt de kans een aantrekkelijk en gedifferentieerd woonmilieu te realiseren, dat tegemoet komt aan de woningbehoefte in Wormer. Met betrekking tot het programma zijn er de volgende uitgangspunten:

- de volgende verdeling in financieringscategorieën wordt gehanteerd: 30% goedkope woningen, waarbij de daadwerkelijke toewijzing aan de doelgroepen moet worden bevorderd en 70% middenduur en vrije sector;
- woningen voor starters;
- van alle woningen is ten minste 30% geschikt en bereikbaar voor de doelgroep vitale ouderen (vanaf 55 jaar, onder woonkeur en levensloopbestendigheid), dus aanpasbaar en bezoekbaar;
- de specifiek voor ouderen bestemde woningen worden verdeeld over de verschillende categorieën woningen;
- voor goedkope woningen moet speculatie worden voorkomen en de daadwerkelijke toewijzing aan de doelgroepen worden bevorderd.

Afwijking van de verkoop- en verhuurprijzen en het aandeel voor de middendure en vrije sector is mogelijk, indien de markt daartoe aanleiding geeft.

Programma sportvoorzieningen

Het nieuwe sportcomplex zal compacter van opzet zijn maar door het toepassen van kunstgras en een trainingshal intensief gebruikt worden. De volgende voorzieningen kunnen als kern van het complex worden beschouwd:

- drie voetbalvelden waarvan twee met kunstgras;
- verlichting voor beide kunstgrasvelden;
- een tribune voor circa 250 toeschouwers;
- miniveld en speelplaats;
- trainingshal;
- een clubgebouw met kleedkamers, kantine, krachthonk, sponsoruimte en kinderopvang;
- voldoende parkeerruimte en een fietsenstalling.

De jeu de boulesbanen die zich nu op het terrein van WSV'30 bevinden, zullen een nieuwe plek krijgen bij Nova Zembla/ijsbaanterrein en dus niet op het terrein terugkeren.

Verkeer en parkeren

De nieuwe locatie is voor de auto bereikbaar via de buurt Middentil.

De parkeernormen zijn overeenkomstig ASVV 2004.

Overige uitgangspunten

- goede aansluiting op de bestaande bebouwing;
- goede afstemming tussen wonen en sport;
- voldoende speelruimte in openbaar gebied;
- creëren van een eigentijdse wijk voor wonen en sporten die de aanwezige kwaliteiten van de omgeving kent en voortzet. Ten opzichte van de directe omgeving is niettemin een kwaliteitsslag gewenst.
- De waterstructuur wordt versterkt door de watergangen te verbreden en met elkaar te verbinden.

Technische uitgangspunten

- Voldoen aan de wettelijke eisen die gesteld worden aan de milieu-, archeologie-, natuur- en veiligheidsaspecten.

2.4 Het stedenbouwkundig plan

2.4.1 Inleiding

De in het stedenbouwkundig ontwerp³ voorgestelde opzet is een voortzetting van de structuur van Wormer, waarbij de overgang tussen het stedelijk gebied en het landschap herkenbaar en duidelijk is. De rand die de bestaande wijk Middentil met de polder maakt, wordt als het ware verlengd. Het sportcomplex van WSV'30 komt centraal binnen de bebouwing te liggen. Er ontstaan twee afzonderlijke woonbuurten in aansluiting op de bestaande wijk. Eén woonbuurt gelegen achter de bebouwing langs de Dorpsstraat, de andere buurt ligt aan het groen van het veenweidegebied. Beide woongebieden profiteren optimaal van de aanwezige ruimte van het landschap en de ruimte van de sportvelden. Omgekeerd draagt de nabijheid van de woningen bij aan de sociale veiligheid op en rond de velden.



Het stedenbouwkundig kader

³ WSV'30 Middentil⁺ Wormer, Definitief Stedenbouwkundig Plan, Bureau Stedenbouw, d.d. 19 december 2008

2.4.2 Beschrijving Stedenbouwkundig plan

Groen en water

De woonbuurten krijgen een informeel groen karakter dankzij de overal aanwezige watergangen en taluds. De taluds zullen een flauwe helling van 1:3 of 1:4 hebben, waardoor de watergangen als singels ervaren worden. Ook de beplanting in de woonstraten, langs de watergangen en langs het sportcomplex en de woonbuurten zorgt voor eenheid. De beplanting is op ooghoogte transparant, zodat het doorzicht mogelijk blijft (wel haag of boom, geen struiken of windsingels). In de woonbuurten zijn in het groen kleine verblijfsplekken met zitgelegenheid opgenomen.

Eén watergang op het sportcomplex wordt gedempt. Om dit te compenseren wordt er nieuw water gegraven aan de noordzijde van de sportvelden, worden de watergangen rond het plangebied met elkaar verbonden en waar nodig en mogelijk verbreed. Hiermee wordt de waterkwaliteit verbeterd. De watergangen zijn doorvaarbaar en verbonden met het polderwater.



Stedenbouwkundig plan WSV'30

Verkeer en parkeren

De verkeersstructuur van Middentil, via het Wezenland, wordt in de nieuwe wijk doorgezet. Ook wordt wat betreft inrichting en maatvoering zoveel mogelijk aansluiting gezocht bij het naastgelegen Middentil. De woningen in het noordelijke buurtje, direct achter de Dorpsstraat, zijn te bereiken via de noordelijke tak van deze weg. Het profiel wordt doorgetrokken langs een watergang die woonbuurt en sportcomplex scheidt. In het verlengde van de weg is er zicht op de polder. Middenin de buurt ligt een parkeerplein waar men eveneens zicht heeft op de polder, het sportcomplex en het bestaande Middentil. Tussen de bebouwing aan de noordzijde van het pleintje loopt een pad voor langzaamverkeer in de richting van de Dorpsstraat.

Het nieuwe sportcomplex van WSV'30 en de woningen in het zuidelijk deel van het plangebied zijn te bereiken via de zuidelijke tak van het Wezenland. Na de dam over de singel moet gekozen worden: links naar het sportcomplex of rechts de woonbuurt in. Beide zijn hierdoor duidelijk van elkaar gescheiden. Op deze wijze wordt (parkeer)overlast beperkt.

Ook in de zuidelijke buurt is er in het verlengde van de woonstraten zicht naar de polder. Hier wordt geparkeerd langs de rand en op een centraal gelegen parkeerplein. Aan de overzijde van de brede watergang, ten oosten van het plangebied, is een recreatief fietspad aangelegd. Vanuit beide nieuwe woonbuurten is het mogelijk om in de toekomst hierop aan te sluiten. Het parkeren voor de bewoners van de nieuwe buurten vindt plaats in het openbaar gebied, afhankelijk van het woningtype, op eigen erf. Het parkeren voor bezoekers van deze woningen zal plaats vinden in het openbaar gebied.

Voor de nieuwe sportvoorzieningen wordt een eigen parkeerplaats gerealiseerd. Op grond van de parkeernormen, overeenkomstig ASVV 2004, bedraagt de berekende parkeerbehoefte voor de woningen 157 à 158 parkeerplaatsen. Voor de sportaccommodaties is de berekende behoefte 101 parkeerplaatsen. Dit op basis van de in de Nota van Uitgangspunten en Randvoorwaarden genoemde parkeernormen en rekening houdend met gecombineerd gebruik. In totaal zijn er 258 à 259 parkeerplaatsen nodig. In het plan zijn derhalve 258 parkeerplaatsen opgenomen, waarvan 35 op eigen erf (zie navolgende afbeelding).

Inrichting infrastructuur (beeldkwaliteit)

De principes van Middentil, betonnen klinkers voor de rijbaan en tegels voor de stoepen worden doorgezet. De parkeervoorziening op rijbaanniveau wordt in een donkerdere steen uitgevoerd. Bij de parkeerpleintjes is er extra aandacht voor een goede detaillering. Om de hoeveelheid verharding te reduceren heeft het de voorkeur het parkeerterrein op het sportcomplex uit te voeren met grastegels of een ander type open bestrating. Aan het einde van een tweetal woonstraten (in combinatie met een verblijfplek) is er een lager gelegen terras aan het water.

Kunstwerken

Vanuit de huidige wijk Middentil bekeken, liggen de nieuwe woonbuurten en het sportcomplex aan de 'andere' zijde van het water: op een volgende ontginningslag. Om dit maximaal ervaarbaar te maken is het wenselijk de dammen waarover de ontsluiting ligt, uit te voeren als een niet doorvaarbare duikerbrug. Aan de voetgangersverbinding naar de Dorpsstraat in de noordelijke buurt ligt een smalle brug met voldoende doorvaarbare hoogte.



Parkeren en woningtypologieën

Woonbebouwing

In de noordelijke buurt achter de Dorpsstraat zijn de woonblokken gegroepeerd om een plein (zie voorgaande afbeelding). Het betreft eengezinswoningen, twee-onder-een-kapwoningen en een appartementen gebouw. De voortuinen zijn op het plein georiënteerd en de achtertuinen liggen aan het water. Daarmee wordt aangesloten op de kavels aan de andere zijde van het water, aan de Dorpsstraat en aan de Midentilzijde. Een deel van de rijwoningen heeft de berging aan de voorzijde, daardoor is er een sterkere relatie tussen achtertuin en water mogelijk. Een ander deel heeft de berging aan de achterzijde, waardoor er juist aan de voor- (en zuid)zijde een nauwe relatie tussen woning en straat ontstaat. Het kleinschalige appartementencomplex wordt ontsloten vanaf het pleintje en is vooral op het zuiden en op het sportcomplex georiënteerd. De woonbuurt en de sportaccommodatie zijn van elkaar gescheiden door de nieuw aan te leggen watergang.

De zuidelijke buurt is opgebouwd rond een kern met rijwoningen en geschakelde woningen. De woningen liggen aan de singel of aan het (parkeer)hofje, daar omheen open randen met vrijstaande en half vrijstaande woningen die georiënteerd zijn op het landschap. De overgang tussen de bestaande wijk en de nieuwe buurt wordt gemaakt door een singel met een breed groen talud. Aan zowel de Midentilzijde als in de nieuwe woonbuurt liggen hier de voorgevels aan het water. De singel vormt zo het verbindende element tussen beide buurten. Tussen de woonbuurt en de sportaccommodatie ligt een straat met een smalle groenstrook. Een hoogteverschil van ca. 0,50 meter tussen woonbuurt en sportcomplex zorgt voor een duidelijk fysieke scheiding tussen beide. De zuidelijke buurt kent veel vrijstaande woningen. Indien mogelijk streeft WORMERWONEN ernaar om deze woningen volgens het principe van pro-

jectmatig particulier opdrachtgeverschap te ontwikkelen. Beeldregie is hier dus ook van groot belang.

Programma

In dit plan zijn 92 woningen opgenomen met de volgende kenmerken:

Financieringscategorieën		Woningtypologie	
Goedkoop	31		
Middenduur	30	Eengezinswoningen	68
<u>Duur</u>	<u>31</u> +	<u>Appartementen</u>	<u>24</u> +
Totaal	92		92

Architectonische eenheden (beeldkwaliteit)

Beide buurten zijn twee architectonische eenheden maar wel van dezelfde familie. Beide dorps en eenvoudig, maar met een verschil: meer stenig en introvert aan de noordzijde en juist open en extravert aan de zuidzijde. Ook de vrijstaande (particuliere) woningen aan de rand zijn één architectonische familie.

Kleur en materiaal gebruik (beeldkwaliteit)

De woningen zijn van steen, hoogstens met accenten van een ander materiaal (hout). Er is een kleurverschil tussen de noordelijke en de zuidelijke buurt. De noordelijke buurt is wat steniger en donkerder; donkerbruin tot paars-rood. Er moet een kleurverschil zijn tussen het bestratingmateriaal en de gevel. Het groen van de bomen moet mooi afsteken bij de kleur van de bebouwing. Voor de zuidelijke buurt wordt het kleurenpalet vooral bepaald door de manier waarop het zich manifesteert naar de polder. De bebouwing mag zich niet aan het landschap opdringen, maar moet juist terughoudend zijn. Kleuren zijn licht en vrij onbestemd; gelig of grijsig. Door de stenen van de verschillende woningen en verschillende buurten op elkaar af te stemmen (uit dezelfde fabriek) ontstaat er ondanks de kleurverschillen toch één familie. Pannen zijn voor beide buurten grijs.

Korrel en kap (beeldkwaliteit)

Uitgangspunt is woningen voorzien van een kap. In de zuidelijke woonbuurt mogen de meest zuidelijk en zuidoostelijke gelegen woningen ook worden uitgevoerd met een plat dak. Door te kiezen voor hoofdzakelijk één dakhelling en één eenvormige terugkerende detaillering van bijvoorbeeld de dakrand ontstaat een rustig beeld met veel samenhang. De randen aan de zuid- en oostzijde van de zuidelijke buurt hebben een kleine korrel en zijn zeer gevarieerd in kaprichting en bouwvolume. De overige bebouwing heeft accenten, bijvoorbeeld bij een hoekwoning of een dwarskap die de lengte van de rij breekt.

Rooilijnen en oriëntatie (beeldkwaliteit)

De woningen liggen allemaal met hun voorkant aan de straat. Op een aantal hoeken moet aandacht zijn voor een overhoekse oriëntatie en/of een entree om de hoek. De rooilijn van de geschakelde en vrijstaande woningen mogen per woning verschillen. In de noordelijke woonbuurt zijn rooilijnverschillen tussen de rijen verplicht om een kleinschalige dorpse sfeer te creëren

Erfafscheidingen (beeldkwaliteit)

Voor beide woongebieden en het sportcomplex geldt voor de erfafscheiding dat een combinatie van hekken en hagen uitgangspunt is. Daar waar (voor)tuinen klein zijn worden meer hekken toegepast (vooral in de noordelijke buurt), waar de tuinen en groter zijn worden vooral hagen toegepast (met name in de zuidelijke buurt). Het sportcomplex heeft beide: tussen woonbuurt en sportcomplex een hek met haag ervoor, waarna de haag doorloopt rond het parkeerterrein en het hek rond het veld. Er is samenhang in kleur en type (fabrikant) tussen de hekken in het woongebied en rond het sportcomplex.

Daar waar achtertuinten grenzen aan het water, tegenover het nieuw aangelegde recreatieve fietspad (en dus prominent in het zicht liggen), wordt de overgang tussen tuin en water mee ontworpen. Voor alle woningen geldt eenzelfde oplossing met steiger en/of niveauverschil.

Sportaccommodatie

De nieuwe sportaccommodatie bevat drie voetbalvelden; twee velden van 72*108 meter, (waarvan één met kunstgras) aan de noordzijde en aan de zuidzijde het hoofdveld van 77*113 meter met kunstgras. De kunstgrasvelden zijn voorzien van verlichting. Centraal op het complex ligt het bouwvolume waarin een kantine, trainingshal, kleedkamers en een kinderdagverblijf zijn onder gebracht. Daarnaast wordt er ook een tribune voor 250 toeschouwers bij de kantine gerealiseerd. Tussen de tribune en kantine is derhalve een nauwe relatie.

Op het sportcomplex zijn ook een minivoetbalveldje van 20x40 meter en een speelplek voor 0-12 jarigen opgenomen. Deze openbaar toegankelijke voorzieningen zijn door de jongste voetballers, bezoekers van WSV'30 én de jeugd uit de buurt te gebruiken. Voor een fietsenstalling is dicht bij de entree van het gebouw ruimte gereserveerd.

Om het sportcomplex af te kunnen scheiden van de omgeving zullen er hekken geplaatst worden of dienen sloten gegraven worden als afscheiding. Het trapveld, de speelplek en het parkeerterrein bevinden zich buiten de afscheiding. Op het parkeerterrein is veel ruimte gereserveerd voor bomen. Jeu de boulesbanen en bijbehorende parkeervoorzieningen krijgen, ten oosten van het plangebied, een plek bij de ijsbaan en Nova Zembla.

Sportgebouw (beeldkwaliteit)

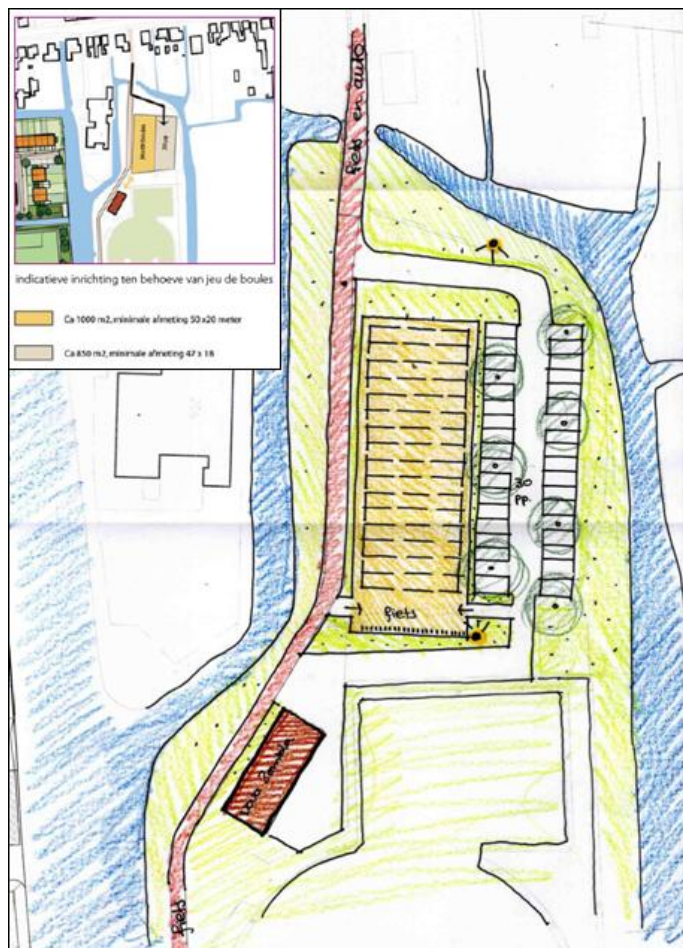
Het sportgebouw is het visitekaartje van WSV'30, met letterlijk verschillende programma's onder één herkenbaar dak. Het gebouw is een uitnodigend (open) volume, dat zich niet opdringt aan de omgeving (het landschap) maar wel het natuurlijke middelpunt vormt voor het sportcomplex. Hier geen baksteen, maar een "lichte" materialisering en moderne eigentijdse uitstraling.

2.4.3 Technische Randvoorwaarden

Jeu de Boules

Buiten het plangebied van dit bestemmingsplan, zullen op de locatie van het huidige gravelveld van WSV'30, grenzend aan Nova Zembla, 15 jeu de boulesbanen aangelegd worden, inclusief zitgelegenheid, verlichting en fietsenstalling. Daarnaast zal rekening gehouden worden met een maximale parkeerbehoefte van 30 parkeerplaatsen.

Dit is conform de in de Nota van Uitgangspunten en Randvoorwaarden genoemde parkeernorm. De vereniging zal daarnaast gebruik maken van het gebouw van Nova Zembla. De exacte indeling van het terrein moet nog nader uitgewerkt worden. Het benodigde indicatieve ruimtebeslag en de indicatieve afmetingen zijn op de navolgende afbeelding aangegeven.



Verkavelingsplan Jeu de Boulesbaan

Fasering

Met de bouw van de woningen kan in het zuidelijk deel, na het bouwrijp maken, direct worden begonnen. Onderdeel van het bouwrijp maken, is het graven van compense-rend water. De fasering van het WSV'30 complex is goed uitvoerbaar; de aanleg van twee nieuwe velden is direct mogelijk. De bestaande accommodaties zoals oefenhal, kantine en kleedkamers kunnen in gebruik blijven tot de nieuwe bebouwing klaar is. Het noordelijk deel wordt als laatste gebouwd. Het gehele ontwikkeltraject zal drie jaar in beslag nemen.

Maaiveld en ophoging

Door Grontmij is een onderzoek gedaan naar de huidige maaiveldhoogten, vereiste minimale drooglegging en de daardoor gewenste toekomstige aanleghoogten. Op het voormalig terrein van Koelemeijer achter de Dorpsstraat is sprake van lichte verontreiniging van de bovengrond. De zwaarste verontreiniging, zoals asbest, zal daar moeten worden verwijderd en er zal een leeflaag van ca. 1 meter worden aangelegd. Als rekening wordt gehouden met zakkingen zal hierdoor het toekomstige aanlegpeil

niet veel hoger uitkomen dan het bestaande Middentil en het aanlegpeil van de zuidelijke buurt. Voor het sportterrein geldt een andere eis met betrekking tot de drooglegging, waardoor dat terrein minder hoeft te worden opgehoogd. Het nieuwe aanlegpeil voor het woongebied is ca. NAP -0,60 meter en voor het sportcomplex ca. NAP -1,15 meter (gelijk aan het huidige peil, ca. 0,4 cm boven het waterniveau). Het bestaande Middentil ligt op NAP -0,60 meter en het waterpeil is NAP -1,59/-1,54 meter (zomerpeil/winterpeil).

Verlichting

Verlichting in de woonbuurten is indicatief aangegeven. In een inrichtingsplan wordt het verlichtingsplan verder uitgewerkt. De verlichting van de velden moet zo worden geplaatst dat de overlast voor omliggende woningen tot een minimum wordt beperkt.

Afval

Afvalinzameling zal plaatsvinden middels ondergrondse containers. Per 30 à 35 woningen wordt een brengpark ingericht met containers voor grijs- en voor groenafval. De afstand van woning tot container mag niet meer zijn dan 75 meter. Voor de noordelijke buurt zijn twee brengparken nodig, voor het zuidelijke deel is een brengpark voldoende. Gezien de positionering en loopafstanden zijn echter twee plekken wenselijk. Het sportcomplex krijgt een eigen rolcontainer.

Hulpdiensten

De twee verschillende buurten en het sportcomplex zijn goed bereikbaar door hulpdiensten. De wegbreedtes van minimaal 5,50 m en bochtstralen van $r=6m$ zijn zodanig uitgevoerd dat voertuigen door de buurt een lus kunnen rijden. Er is weliswaar vanuit Middentil één ontsluiting per buurt, deze is ruim voldoende gedimensioneerd.

Duurzaamheid

Voor de locatie wordt gestreefd naar een EPL (Energieprestatie op Locatie) van 7,2. Dit moet met name door maatregelen aan en rond de woningen bereikt worden. Bij de uitwerking van de bouwplannen door architecten zal hieraan verder worden vormgegeven.

Water

Op het huidige terrein van WSV'30 ligt een watergang die zal worden gedempt. Ook zal vanwege de toename van de hoeveelheid verharding in de plannen, het wateroppervlak vergroot moeten worden. Een deel van het extra wateroppervlak wordt gerealiseerd door het graven van een nieuwe watergang en het verbreden van de bestaande watergangen. Daarnaast zal buiten het plangebied water gecompenseerd moeten worden, binnen de gemeente zijn hiervoor mogelijkheden (zie ook paragraaf 3.5.2). Het gaat hierbij om 855 m² nieuw water. De uitvoering hiervan is een voorwaarde voor het mogelijk maken van de ontwikkelingsplannen.

Grondgebruik

Het plangebied bestaat uit ca. 7,5 hectare. Hiervan is 3,6 hectare uitgegeven ten behoeve van het sportcomplex, dit is inclusief het parkeren, de speelvoorzieningen en de taluds. Daarnaast wordt 1,85 hectare uitgegeven ten behoeve van wonen. Binnen het plangebied is 12% groen aanwezig. Dit is inclusief de singels rondom de sportvelden en het groen rondom het parkeerterrein, maar exclusief de velden en de ruimte tussen

de velden op het sportcomplex. Binnen het noordelijk woonbuurtje zelf is 10% groen aanwezig. De zuidelijke woonbuurt heeft ook 10% groen.

2.5 Beeldkwaliteit

Onderdeel van de stedenbouwkundige randvoorwaarden is het beeldkwaliteitplan,⁴. Hierin is het beeld vastgelegd waaraan de uitwerkingsplannen van zowel de bebouwing als de buitenruimte moeten voldoen. Het dient als inspiratie voor architecten en landschapsontwerpers, als een toetsingskader voor de concrete bouw- en inrichtingsplannen. Het beeldkwaliteitplan dient daarnaast als uitgangspunt voor het welstandskader. In het beeldkwaliteitplan wordt vooral ingegaan op de bebouwing en openbare ruimte die het ruimtelijk planconcept ondersteunen. Daarnaast gaat het in op gemeenschappelijke thema's die de samenhang tussen de verschillende onderdelen waarborgen en op de bouwstenen van de openbare ruimte en de verschillende architectonische eenheden. De *ruimtelijke* aspecten van het beeldkwaliteitplan, zoals bijvoorbeeld de bouwhoogten, de korrel en de kap, zijn vertaald naar de bestemmingsbepalingen van dit bestemmingsplan (zie ook paragraaf 4.2.2).

⁴ WSV'30 Wormer, Definitief Stedenbouwkundig Plan, BGSV, 19 december 2008.

3 Haalbaarheid van het plan

3.1 Inleiding

Het al dan niet voldoen aan verschillende randvoorwaarden en uitgangspunten is bepalend voor de vraag of een nieuw bestemmingsplan ook daadwerkelijk uitvoerbaar is. Hierbij moet worden gedacht aan onder meer het ruimtelijk ordeningsbeleid van rijk, provincie en gemeente, milieuaspecten als geluid, bodem en hinder van bedrijven, archeologie en economische haalbaarheid. Dit hoofdstuk geeft een antwoord op de vraag of het nieuwe bestemmingsplan daadwerkelijk uitvoerbaar is.

3.2 Beleid

3.2.1 Europees Beleid

Europese Kaderrichtlijn Water

De Europese Kaderrichtlijn Water is gericht op het bereiken van een goede ecologische waterkwaliteit in alle Europese wateren. De kaderrichtlijn heeft tot doel landoppervlaktewater, overgangswater, kustwateren en grondwater te beschermen om:

- 1 van water afhankelijke ecosystemen in stand te houden en te verbeteren;
- 2 de beschikbaarheid van water veilig te stellen en het duurzaam gebruik te bevorderen;
- 3 het aquatisch milieu in stand te houden en te verbeteren door het voorkomen van verontreiniging;
- 4 de gevolgen van overstroming en droogte te beperken.

Voor de implementatie van dit beleid is het Nationaal Bestuursakkoord Water op 25 juni 2008 geactualiseerd. In dit akkoord zijn de inspanning beschreven om de waterhuishouding tegen de achtergrond van de richtlijn en de nieuwe klimaatscenario's op orde te brengen en te houden. De waterbeheerder conformeert zich aan dit geactualiseerde bestuursakkoord. Voorliggend bestemmingsplan is in overleg met de waterbeheerder opgesteld. Het Nationaal Bestuursakkoord Water is daardoor indirect uitgangspunt geweest voor het ontwikkelen van voorliggend bestemmingsplan.

3.2.2 Rijksbeleid

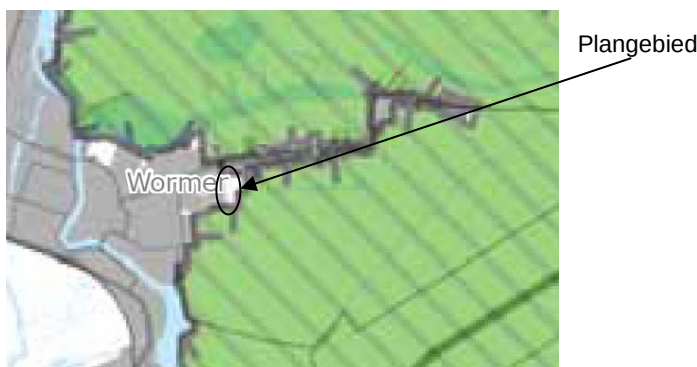
Nota Ruimte

In de Nota Ruimte is het nationaal ruimtelijk beleid vastgelegd tot 2020. Bovendien bevat het een doorkijk op de langere termijn, namelijk de periode 2020-2030. De nota Ruimte vervangt de ruimtelijk relevante rijksnota's c.q. de planologische kernbeslissing (PKB's) behorende bij de Vierde Nota Ruimtelijke Ordening Extra (en de actualisering daarvan in de Vinac) en het Structuurschema Groene Ruimte.

De Nota Ruimte 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 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 ondersteunt gebiedsgerichte ontwikkeling.

Rijksbufferzones

Het Rijk wil in de Nota Ruimte de rijksbufferzones transformeren tot relatief grootschalige, groene gebieden met diverse mogelijkheden voor ontspanning en dagrecreatie. De dagrecreatieve functie van de rijksbufferzones moet verder worden versterkt. Provincies stellen volgens het rijk voor de rijksbufferzones een planologisch regime vast, gericht op het vrijwaren van de gebieden van verdere verstedelijking. Aanvankelijk was sprake van transformatie van de rijksbufferzones Amsterdam-Haarlem, Amsterdam-Purmerend en Amstelland-Vechtstreek en Hilversum-Utrecht in Regionale Parken. Dit beleid is in de Nota Ruimte verlaten. De rijksbufferzones en bijbehorend beleid blijven gehandhaafd. In het streekplan worden de begrenzingen planologisch vastgelegd. Op het moment van het opstellen van dit bestemmingsplan, ligt het ontwerp van de AMvB Ruimte ter inzage waarin ook de nieuwe grenzen zijn aangegeven van de rijksbufferzone. Uit de kaart van de nieuwe AMvB Ruimte is op te maken dat het WSV-gebied geen deel meer uitmaakt van de rijksbufferzone.



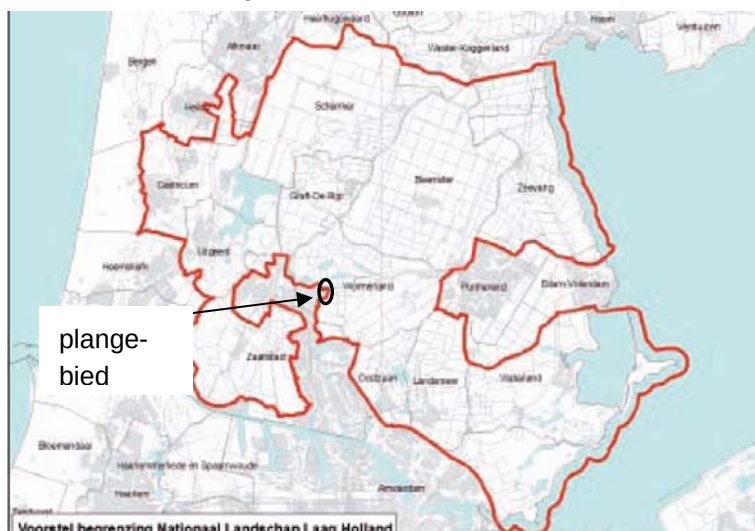
Uitsnede rijksbufferzonekaart Ontwerp AMvB Ruimte

Realisatieparagraaf Nationaal ruimtelijk beleid

In juni 2008 heeft het kabinet de Realisatieparagraaf Nationaal ruimtelijk beleid vastgesteld. Deze paragraaf geeft inzicht in welke nationale belangen het kabinet heeft gedefinieerd en op welke wijze het rijk deze wil verwezenlijken. In het bijzonder welke belangen zullen worden gewaarborgd in de amvb Ruimte. De Realisatieparagraaf krijgt de status van structuurvisie en wordt als het ware toegevoegd aan de Nota Ruimte en overige PKB's. In de realisatieparagraaf zijn de volgende Nationale Ruimtelijke belangen uit de Nota Ruimte opgenomen, het betreft onder andere de volgende aspecten:

- Bundeling van verstedelijking en economische activiteiten. Hieronder wordt verstaan de optimale benutting van bestaand bebouwd gebied, regime voor nieuwbouw in het buitengebied (inclusief uitzonderingsbepaling voor recreatiecomplexen) en locatiebeleid bedrijven en voorzieningen;
- ecologische Hoofdstructuur: basisbescherming bruto begrensde gebieden, netto begrenzing en 'nee, tenzij'-regime (incl. mitigeren, compenseren, salderen en herbegrenzen), regime voor omzetting recreatiewoningen, aanmerking windenergie en aardgas als van groot openbaar belang en regime voor verharding van defensie terreinen groter dan 5 hectare;

- nationale landschappen: begrenzing. ‘Ja, mits’-regime (kernkwaliteiten, migratie-saldo nul, ruimte voor aanwezige bedrijvigheid, tegengaan grootschalige verstedelijking) en planologische bescherming werelderfgoederen Nieuwe Hollandse Waterlinie en de Stelling van Amsterdam.



Situatie plangebied

De herinrichting van de sportterreinen van WSV'30 valt binnen het landelijk ruimtelijk beleid om het huidige bebouwde gebied optimaal te benutten. Voor wat betreft de ecologische hoofdstructuur wordt verwezen naar paragraaf 3.6. Daaruit valt op te maken dat het plangebied niet in de buurt ligt van de ecologische hoofdstructuur. Voor wat betreft de nationale landschappen geldt dat het plangebied, weliswaar tegen de rand van het nationale landschap “Laag Holland” ligt, maar er geen deel van uit maakt.

Conclusie

Het rijksbeleid zoals dat geldt op het moment van het opstellen van dit bestemmingsplan vormt, met uitzondering van het aspect “rijksbufferzone” geen belemmering voor dit plan. Voor het aspect “rijksbufferzone” geldt dat ten tijde van het opstellen van dit bestemmingsplan een aanpassing van de grenzen van de rijksbufferzone is voorbereid. In het ontwerp van de AMvB Ruimte ligt het plangebied niet meer in de rijksbufferzone. Hiervoor wordt ook verwezen naar paragraaf 3.2.3.

Nota Mobiliteit

De Nota Mobiliteit geeft de volgende beleidsdoelen aan:

- Het verbeteren van de internationale bereikbaarheid;
- Het verbeteren van de interne en onderlinge bereikbaarheid van de nationale stedelijke netwerken en economische kerngebieden;
- Een goed functioneren systeem voor het vervoer van personen en goederen als essentiële voorwaarde voor economische ontwikkeling;
- Het inzetten op proces- en technologie-innovatie ter realisering van de beleidsdoelen.

De uitgangspunten bij het realiseren van deze beleidsdoelen zijn betrouwbare reistijden, vlotte en veilige verkeersafwikkeling binnen de (inter)nationale wettelijke en beleidsmatige kaders van milieu en leefomgeving.

Nationaal Bestuursakkoord Water

In het kader van het verkrijgen van een duurzaam watersysteem hebben Rijk, provincies, gemeenten en waterschappen in 2001 de Startovereenkomst waterbeleid 21^e eeuw (WB'21) ondertekent. Deze Startovereenkomst is in 2003 vervangen door het Nationaal Bestuursakkoord Water dat op 25 juni 2008, onder andere in verband met de implementatie van de Kaderrichtlijn Water is geactualiseerd. In dit akkoord zijn de inspanningen beschreven om de waterhuishouding tegen de achtergrond van de Kaderrichtlijn Water en de klimaatscenario's op orde te brengen en te houden. Onderdeel van het nieuwe waterbeleid is de "watertoets": de check van ruimtelijke plannen aan de gevolgen voor het watersysteem. Gevolg is dat er overleg plaats moet vinden met de waterbeheerder en dat in het bestemmingsplan een beschrijving moet worden opgenomen van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding. De waterbeheerder conformeert zich aan dit geactualiseerde bestuursakkoord. Voorliggend bestemmingsplan is in overleg met de waterbeheerder opgesteld. Het Nationaal Bestuursakkoord Water is daardoor indirect uitgangspunt geweest voor het ontwikkelen van voorliggend bestemmingsplan.

Vierde Nota Waterhuishouding

Het waterbeleid zoals weergegeven in de Vierde Nota Waterhuishouding heeft tot doel duurzame en veilige watersystemen in stand te houden of tot stand te brengen. Dit beleid vormt ook de basis voor de watertoets, die het Besluit op de ruimtelijke ordening voor alle ruimtelijke plannen voorschrijft. De Vierde Nota zal naar verwachting in december 2009 worden vervangen door het Nationaal Waterplan. Het Nationaal Waterplan zal het beleid uit de Vierde Nota versterkt voort zetten. Het beleidsdoel is het realiseren of in stand houden van duurzame en klimaatbestendige watersystemen. Bij de besluitvorming over ruimtelijke ontwikkelingen zullen de wateraspecten een zwaarder belang in de afweging moeten krijgen, dan onder het beleid van de Vierde Nota het geval is. Dit is noodzakelijk om op korte en lange termijn te kunnen blijven beschikken over duurzame en klimaatbestendige watersystemen.

3.2.3 Provinciaal beleid

Streekplan - Structuurvisie nWro

Op 1 juli 2008 is de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (nWro) in werking getreden. De nWro betekent een stelselwijziging in de ruimtelijke ordening door een verandering van de positie, verantwoordelijkheden en instrumenten van Rijk, provincies en gemeenten. De nieuwe wet sluit aan op veranderende verhoudingen tussen overheden, burgers en maatschappelijke organisaties en biedt kansen en mogelijkheden een sleutelfunctie te spelen in de oplossing van regionale vraagstukken en vraagt provincies om een herbezinning op hun rol en werkwijze. De hiertoe op te stellen structuurvisie is te typeren als een strategisch beleidsdocument dat politiek/bestuurlijk zelfbindend is voor de vaststellende overheid. In de structuurvisie zullen de hoofdlijnen van de voorgenomen ruimtelijke ontwikkelingen worden aangegeven, alsmede de hoofdzaken van het door de provincie te voeren ruimtelijk beleid.

De nieuwe structuurvisie is op het moment van het opstellen van dit bestemmingsplan in de maak. In de structuurvisie zijn de ambities opgenomen van de provincie Noord-Holland voor de komende 30 jaar op het gebied van wonen, verkeer, energie, economie, natuur en landschap en welzijn. Voor de overgangsfase van streekplan naar structuurvisie is een overgangssituatie ingesteld. Het overgangsrecht zoals verwoord

in de Invoeringswet Wro regelt dat een streekplan vanaf de inwerkingtreding van de nieuwe Wro van rechtswege wordt aangemerkt als structuurvisie. Het streekplan wordt daarmee een zogenaamd zelfbindend instrument. Om het huidige provinciaal planologisch beleid op een goede wijze te realiseren na de invoering van de nWro en in afwachting van de vereiste structuurvisie is er een overgangsdokument opgesteld en een bijbehorende oplegnotitie. Hierbij geldt met nadruk dat het overgangsdokument geen nieuw beleid bevat, m.a.w. de beleidsdoelen zoals verwoord in het streekplan Noord-Holland Zuid (incl. herzieningen) worden niet gewijzigd; er is geen sprake van een streekplanherziening.

Streekplan Noord-Holland Zuid

De Provinciale Staten van Noord-Holland hebben op 17 februari 2003 het streekplan Noord-Holland Zuid vastgesteld. Er wordt onder andere ingezet op het behouden en versterken van landschappelijke kwaliteiten, vooral door te zorgen voor recreatief medegebruik. Het vinden van ruimte voor waterberging en het behoud van cultuurhistorische structuren spelen daarbij een hoofdrol. Verder is het beleid gericht op het zorg dragen voor een betere bereikbaarheid.

Het voorliggende plan betreft realisatie van een woningbouwproject en de herstructurering van sportvoorzieningen. Voor de woningbouw geldt dat de provincie in de periode tot 2020 met een toename van 166.000 woningen ruimte wil bieden aan de (gedifferentieerde) vraag naar woningen. Voor de regio Waterland geldt een woningbouwopgave tot 2020 van maximaal 6.000 woningen. De provincie heeft hiervoor een uitwerkingsplan opgesteld in samenwerking met Intergemeentelijk Samenwerkingsorgaan Waterland en de acht Waterlandse gemeenten. Het streven is om 3.000 woningen te realiseren via ICT (= intensiveren, combineren en transformeren) in bestaand stedelijk gebied en daarnaast 3.000 woningen te realiseren via uitleglocaties. De provincie hanteert een restrictief verstedelijkingsbeleid (behoudens de uitleglocaties). Verstedelijking mag uitsluitend binnen de aangegeven rode contouren plaatsvinden. Voorliggend bestemmingsplan maakt de bouw mogelijk van circa 92 woningen. Daarmee wordt bijgedragen aan de provinciale woningbouwopgave. Om de woningbouw mogelijk te maken zal het nieuwe sportcomplex geherstructureerd worden en compacter van opzet zijn. Door gebruik te maken van kunstgras en een trainingshal kunnen de voorzieningen intensiever worden gebruikt.

Verder is in het stedenbouwkundig plan nadrukkelijk rekening gehouden met de landschappelijke en stedenbouwkundige karakteristieken van de omgeving (zie ook paragraaf 2.4). Dit sluit aan op het provinciale beleid voor cultuurhistorie en landschappelijke waarden. Hiervoor geldt dat de provincie inzet op een ruimtelijke ontwikkeling van Noord-Holland Zuid die de cultuurhistorische zichtbaar maakt en zo mogelijk versterkt. Cultuurhistorische en landschappelijke waarden moeten worden gerespecteerd en worden gebruikt als inspiratiebron voor de versterking van de ruimtelijke identiteiten.

Streekplan Noord-Holland Zuid - Streekplanuitwerking Waterlands Wonen (2006)

Op 17 februari 2003 is het streekplan Noord-Holland Zuid door provinciale staten vastgesteld. Op het moment van vaststelling van het streekplan was nog niet voldoende duidelijk waar en op welke wijze woningbouw gerealiseerd kon worden. Om een zorgvuldige afweging te kunnen maken, is het streekplan nader uitgewerkt voor de verdeling van woningen over de regio. De Streekplanuitwerking Waterlands Wonen is op 28 februari 2006 vastgesteld door Gedeputeerde Staten van provincie Noord-

Holland. In de streekplanuitwerking zijn tevens verschillende rode contouren, waaronder in gemeente Wormerland, aangepast.

Het streekplan Noord-Holland Zuid beschouwt de ligging van de rode contour als een essentiële beleidslijn. Aanpassing van deze lijnen op de kaart kan uitsluitend door middel van een herziening van het streekplan, tenzij deze aanpassing onderdeel uitmaakt van, of voortvloeit uit, een nadere uitwerking van het streekplan. In de streekplanherziening Waterlands Wonen wordt de ligging van de rode contour in de gemeente Wormerland gewijzigd. Deze wijziging heeft betrekking op een logische correctie ten opzichte van de ligging van de contour bij de vaststelling van het streekplan. De wijziging voldoet aan de uitgangspunten van het streekplan bij de bepaling van de rode contour.

De rode contour is aan de oostkant van de stedelijke bebouwing van het centrum van Wormer rond de bestaande sportvelden gelegd. Reden hiervoor is dat sportvelden behoren tot het stedelijk groen en direct grenzen aan het stedelijk gebied van Wormer.

Begrenzing van vier rijksbufferzones

Op het moment van het opstellen het *voorontwerp*bestemmingsplan viel het plangebied nog binnen de begrenzing van de rijksbufferzone zoals weergegeven in de streekplanuitwerking. Ten tijde van het opstellen van het *ontwerp*bestemmingsplan werd door de provincie en het rijk een akkoord (convenant) voorbereid, waarin onder meer expliciet werd aangegeven dat projecten die vallen onder de binnen stedelijke opgave (zoals WSV'30) niet van toepassing zijn op de bufferzonediscussie. In de nieuwe AMvB Ruimte is de grens van de rijksbufferzone afgestemd op de rode contour.

Conclusie

De geplande bouw van circa 92 woningen als onderdeel van de herstructurering van de WSV'30 sportterreinen voldoet aan de woningbouwdoelstellingen voor de regio, zoals verwoord in het streekplan Noord-Holland Zuid. Het stedenbouwkundig ontwerp houdt daarnaast rekening met de landschappelijke waarden, vooral door recreatief medegebruik, in het plangebied en het sluit goed aan bij de bestaande woningbouw. Het stedenbouwkundig ontwerp voldoet tevens aan het beleid van de provincie om 'alleen binnen de rode contouren stedelijke ontwikkelingen toe te laten'. De herinrichting van de sportterreinen van WSV'30 is hiermee conform het provinciale beleid zoals verwoord in het streekplan Noord-Holland Zuid en de Streekplanuitwerking Waterlands Wonen.

Verder wordt geconcludeerd dat de locatie, op het moment van het opstellen van het ontwerpbestemmingsplan, zowel binnen de provinciale rode contour waarbinnen stedelijke ontwikkelingen zijn toegestaan lag, als binnen de rijksbufferzone waarvoor geldt dat die zone gevrijwaard moet blijven van verdere verstedelijking. Een oplossing voor deze tegenstrijdigheid is gevonden door de beleidsdoelstellingen van de twee verschillende overheden voor dit gebied, op elkaar af te stemmen. Op het moment van het opstellen van het ontwerpbestemmingsplan werd hieraan door provincie en rijk nog gewerkt. Uit de beleidsdocumenten die op het moment van het vaststellen van dit bestemmingsplan beschikbaar zijn, blijkt dat de grens van de rijksbufferzone afgestemd wordt op de rode contour. Op grond hiervan wordt voor dit bestemmingsplan geconcludeerd dat de beoogde beleidsdoelstellingen van de hogere overheden, in dit

geval rijk en provincie, niet langer tegenstrijdig zal zijn. Provinciaal beleid en rijksbeleid voor dit gebied zal derhalve geen belemmering meer zijn voor dit bestemmingsplan.

Provinciaal Archeologisch Beleid

Het provinciaal beleid ten aanzien van de archeologische monumentenzorg (AMZ) is vastgelegd in de Nota Cultuurhistorische Regioprofielen 2004-2007. Dit is de beleidsmatige vertaling van de Cultuurhistorische Waardenkaart Noord-Holland (CHV-NH). Het uitgangspunt hiervan is 'behoud door ontwikkeling'. Het plangebied valt onder het veenweidegebied als onderdeel van het regioprofiel Waterland en de Zaanstreek. De regio Waterland/Zaanstreek is een karakteristiek Hollands cultuurlandschap dat bestaat uit een vrijwel aaneengesloten veenontginningenlandschap afgewisseld met grote, voornamelijk 17^e eeuwse, droogmakerijen. Het gebied wordt gekenmerkt door de opvallende contrasten en de samenhang in landschapstypen tussenbeiden. Dit is uniek in Nederland. Daarnaast herbergt het veenweidegebied een aanzienlijk aantal archeologische vindplaatsen. Ook internationaal gezien is de combinatie van oude veenweidegebieden met 17^e eeuwse droogmakerijen zeldzaam.

Om een inschatting te kunnen maken van de te verwachten archeologische waarden is, in het kader van de herontwikkeling van het WSV'30-terrein, een archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd (zie ook paragraaf 3.7). Dit conform het vereiste zoals verwoord in het provinciale archeologische beleid.

Water

In West-Nederland is de manier waarop met water wordt omgegaan, bepalend voor het grondgebruik. De beperkingen die het water geeft, zijn tot op zekere hoogte technisch oplosbaar. Om wateroverlast tot het aanvaardbare te beperken en voor behouden of verkrijgen van een goede waterkwaliteit, stelt de provincie eisen aan nieuwe ontwikkelingen. Het doel is het realiseren van robuuste en veerkrachtige watersystemen. Uitgangspunt voor het voorkomen van wateroverlast en watertekorten is eerst het water vasthouden, dan pas bergen en in laatste instantie afvoeren. Voor het verbeteren van de waterkwaliteit gaat het om schoonhouden, dan scheiden van waterstromen (zoet-zout, slechte-goede kwaliteit) en tenslotte zuiveren. Dit geldt voor zowel het landelijk gebied als het stedelijk gebied.

3.2.4 Regionaal beleid

Regionaal Structuurplan (Stadsregio Amsterdam)

Gemeente Wormerland maakt deel uit van de Stadsregio Amsterdam, een samenwerkingsverband van 16 gemeenten in de regio Amsterdam. De Stadsregio Amsterdam werkt aan verbetering van de bereikbaarheid, de leefbaarheid en de ruimtelijke ontwikkeling van dit gebied. De beleidsvelden zijn onder andere gericht op de ruimtelijke ordening en verkeer&vervoer (inclusief openbaar vervoer en infrastructuur), maar ook op economische zaken, wonen en jeugdzorg. Het meerjarenbeleid op deze beleidsterreinen is vastgelegd in de Regionale Agenda 2006 - 2010. De basis van het ruimtelijk beleid in de regio wordt gevormd door het Regionaal Structuurplan (RSP). Hierin zijn de regionale projecten op het gebied van woningbouw, infrastructuur, bedrijfsterreinen, groen en recreatie vastgelegd tot 2005. In de loop van 2005 is er gestart met een actualisatie van het RSP. Het RSP is de basis voor gemeentelijke bestemmingsplannen en Vinex/Vinac projecten. Op basis van dit plan en het streekplan van de provin-

cie Noord-Holland werkt de Stadsregio Amsterdam aan een op uitvoering gericht ontwikkelingsprogramma tot 2010. Hierin wordt afgesproken beleid vertaald in gezamenlijke projecten. Daarmee wordt bijgedragen aan de regionale woningbouwopgave. Het voorliggende plan levert een bijdrage aan de regionale woningbouwproductie.

Hoofdlijnennotitie Regiovisie 'Op weg naar 2040' / Regiovisie Waterland 2040 'Vitaal met Karakter'

Gemeente Wormer maakt deel uit van het Intergemeentelijk Samenwerkingsorgaan Waterland (ISW), een samenwerkingsverband van 7 gemeenten in de regio Waterland. Op 10 december 2008 is door het algemeen bestuur van de regio Waterland de Regiovisie Waterland 2040 'Vitaal met Karakter' vastgesteld. Het ISW heeft, in zijn regiovisie, als uitgangspunt dat het bevolkingsaantal in de regio niet zal teruglopen. De regio maakt immers deel uit van de woningmarkt en arbeidsmarkt van de metropoolregio Amsterdam. In deze regio is er behoefte aan 150.000 extra woningen. Waterland draagt aan de realisatie van deze extra woningen haar steentje bij, maar kiest vanwege het waardevolle landschappelijke karakter en de mobiliteitsproblematiek niet voor grootschalige verstedelijkingsopties. In de 'Bouwstenennotitie' is berekend dat er in de toekomst een minimale behoefte is aan 2.200 woningen tot 2020. Hierbij zijn de kerneisen het behouden van de vitaliteit van de kernen en rekening houden met de landschappelijk waardevolle landschappen, goede verkeersafwikkeling en goede en hoogwaardige ruimtelijke ordening.

De beoogde kleinschalige woningbouw op de WSV'30 terreinen wordt gerealiseerd binnen de bebouwde kom en draagt bij aan de vitaliteit van de kern van Wormer. Daarnaast neemt het behoud van landschappelijke kwaliteit een belangrijke rol in de planvorming en is het ontwerp berekend op de verwachte toename van de mobiliteit en parkeervraag in de buurt. De plannen voldoen hiermee aan de eisen zoals verwoord in de toekomstvisie van het ISW.

Conclusie

De toekomstvisie van het Intergemeentelijk Samenwerkingsorgaan Waterland (ISW) biedt geen belemmeringen ten aanzien van de herstructurering van het sportterrein WSV'30.

3.2.5 Gemeentelijk beleid

Structuurplan (vastgesteld 19 november 2002)

Het gemeentelijk structuurplan is voor dorpsgebieden gericht op het niet bouwen buiten de in het structuurplan opgenomen bebouwingscontour. Bij de benutting van nieuwe zich aandienende inbreidingsmogelijkheden zal een hoge prioriteit worden gegeven aan wonen. Hiermee zal getracht worden terugloop van het inwoneraantal zoveel mogelijk te voorkomen. Vanwege de in omvang toenemende groep ouderen zullen meer levensloopbestendige woningen en zorgwoningen in de programmering worden opgenomen (in koop- en huursector).

Conclusie

Het stedenbouwkundige plan van de herinrichting WSV'30 is mede op basis van deze uitgangspunten tot stand gekomen en sluit daarmee aan op het gemeentelijke beleid. Daarbij is in de plannen rekening gehouden met gemeentelijke beleidsaspecten ten aanzien van water, groen en verkeer en parkeren (parkeernorm).

Volkshuisvestingsplan

De gemeente Wormer hanteert voor woningbouwlocaties de regel dat minstens 30% in de sociale sector gebouwd moet worden. Het plan voldoet aan dit beleid omdat 30% van de te realiseren woningen in de sociale sector gerealiseerd wordt.

Conclusie

De voorgestelde herstructurering van de WSV'30 terreinen past, v.w.b. de omvang van de sociale sector, binnen het volkshuisvestingsplan.

Wormerland vitaal en groen, woonvisie Wormerland 2007 - 2020

De woonvisie van de gemeente Wormerland geeft de ambities en inzet weer van de gemeente Wormerland op het terrein van wonen. Het uitgangspunt van de woonvisie is dat Wormerland ook in de toekomst aantrekkelijk blijft om in te wonen, en dus haar vitaliteit ook voor de langere termijn behouden blijft. Met deze woonvisie geeft de gemeente aan hoe zij aankijkt tegen wonen in Wormerland en waar de prioriteiten liggen. De functies van de woonvisie zijn als volgt samen te vatten:

- de woonvisie geeft inzicht in de ontwikkelingen op de woningmarkt;
- de woonvisie verwoordt de ambities van de gemeente op het terrein van wonen;
- de woonvisie is een kader voor de uitvoering;
- de woonvisie legt de basis voor samenwerking met derden, waaronder prestatieafspraken met de woningcorporaties.

De woonvisie geeft de richting aan voor de lange termijn en biedt voldoende ruimte om in te kunnen spelen op actuele ontwikkelingen. De woonvisie bevat tevens concrete doelen en maatregelen voor de korte en middellange termijn. De gemeente Wormerland wil de kwaliteit van de woon- en leefomgeving behouden en waar nodig versterken. Belangrijke kernelementen van de gemeentelijke visie op het wonen in gemeente Wormerland zijn:

- inspelen op veranderende wensen van de (vergrijzende) bevolking;
- binden van jonge huishoudens met het oog op de vitaliteit van de gemeente;
- groei van het woonaanbod met respect voor het groene en rustige karakter;
- vergroten van de keuzevrijheid voor de woonconsument met bijzondere aandacht voor starters, betaalbaarheid en wonen met zorg;
- behoud van leefbaarheid van kernen en wijken met oog voor kwaliteit van de woonomgeving en voorzieningen;
- versterken van de regierol van de gemeente.

Nieuwbouwprogramma

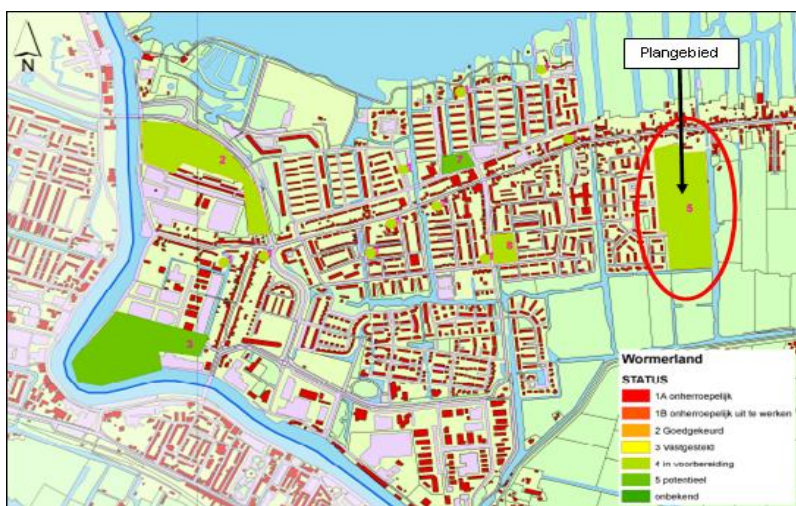
De herstructurering van de WSV'30 terreinen is opgenomen in de woonvisie als nieuwbouwproject. Het maakt onderdeel uit van het gemeentelijke nieuwbouwprogramma. De omvang en de samenstelling van het gemeentelijk nieuwbouwprogramma, in de gemeente Wormerland, is gebaseerd op:

- de ambities in de woonvisie ten aanzien van vitaliteit en het vergroten van de kansen van verschillende aandachtsgroepen;
- de woningbehoefte zoals die naar voren is gekomen uit de woningmarktverkenning Wormerland (maart 2007);
- de herstructureringsplannen;
- de huidige nieuwbouwprogrammering;
- de ontwikkelingen en nieuwbouw in de regio (m.n. Zaanstad).

Omvang gemeentelijk programma

De gemeente wil in de periode 2007 tot 2020 circa 1.000 à 1.200 woningen bouwen, inclusief vervangende nieuwbouw voor sloop. Hiermee wordt ingespeeld op de huidige en toekomstige woningbehoefte op basis van ontwikkelingen in de eigen bevolking (circa 570 woningen tot 2020). Daarnaast biedt het ruimte voor de plannen van WORMERWONEN wat betreft de vernieuwing van de voorraad. Ook geeft het programma ruimte voor extra nieuwbouw met het oog op een vitale gemeente.

De nieuwbouwplannen voor de komende jaren, de zogenaamde plancapaciteit, tellen op tot 1.000 à 1.200 woningen, dit is exclusief locaties die vrijkomen bij herstructurering. De Poort van Wormer, de Zaandriehoek en het WSV'30 terrein zijn de drie grootste locaties, tezamen goed voor circa driekwart van alle nieuwbouw. De resterende nieuwbouw is gepland op kleinere locaties. Vrijwel alle nieuwbouw is gepland in Wormer, zoals goed te zien is in onderstaande figuur.



Locatie nieuwbouw gemeente Wormerland

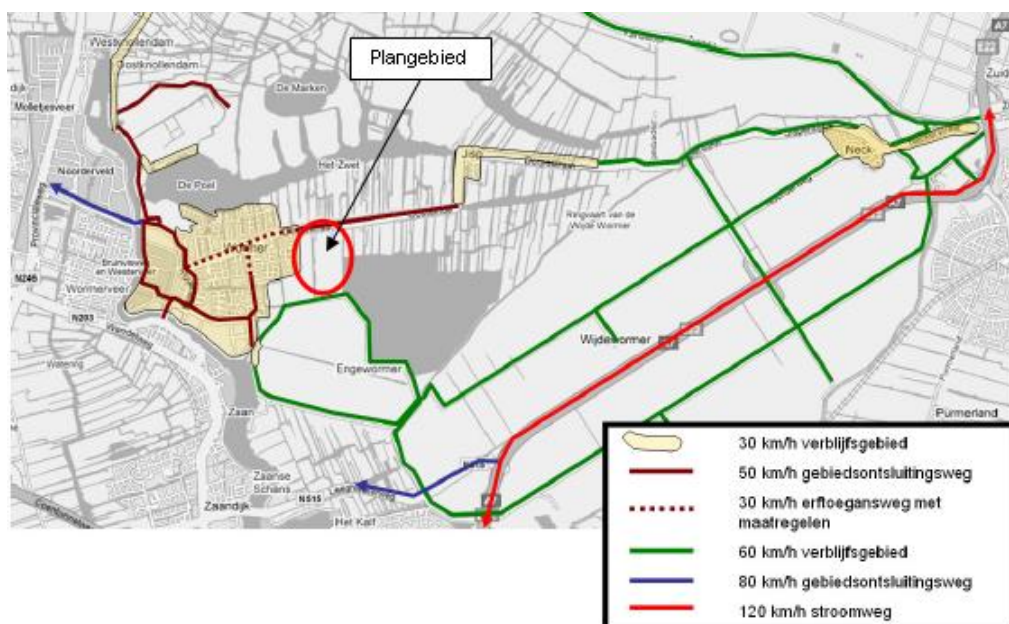
Samenstelling nieuwbouwprogramma

De genoemde aantallen woningen en percentages voor specifieke doelgroepen in de Woonvisie van gemeente Wormerland zijn richtinggevend en niet bedoeld als strak keurslijf. De gemeente Wormerland heeft wel de ambitie om 30% sociale huur te realiseren. Het programma geeft de richting aan voor de periode tot 2020 en geldt gemeentebreed. Het is denkbaar dat er per locatie een specifiek programma wordt opgesteld. De woonvisie zal hierom periodiek worden herijkt om de het programma te actualiseren.

Conclusie

De herstructurering van de WSV'30 terreinen maakt onderdeel uit van het in de woonvisie weergegeven gemeentebrede nieuwbouwprogramma. Derhalve is de geplande ontwikkeling van circa 92 woningen op de WSV'30 terreinen in overeenstemming met de Woonvisie 2007 - 2020.

Het woningbouwprogramma voor de WSV'30 terreinen omvat circa 30% sociale huurwoningen. Hiermee wordt tevens voldaan aan de ambitie van de gemeente Wor-



merland en de Stedelijke Regio Amsterdam om 30% van de te realiseren woningen te laten bestaan uit sociale huurwoningen.

Gemeentelijk Verkeers- en Vervoerplan (GVVP)

Het Gemeentelijk Verkeers- en Vervoerplan (GVVP) Wormerland is op 9 december 2008 door de Raad vastgesteld. In een GVVP wordt het verkeers- en vervoerbeleid van een gemeente omschreven. In hoofdlijnen is het beleid erop gericht om de (toekomstige) problemen met betrekking tot het verkeer en vervoer in de gemeente zoveel mogelijk te beperken en waar mogelijk op te lossen. Omdat hier doorlopend aan gewerkt wordt, kan voorliggend GVVP gezien worden als een actualisatie van het verkeers- en vervoerbeleid. In het GVVP worden mogelijke oplossingsrichtingen beschreven voor bestaande of te verwachten knelpunten.

Dit zijn mogelijke oplossingen op hoofdlijnen die ontstaan door een consequente doorvoering van eerdere beleidsuitgangspunten. Het GVVP is een beleidsstuk op hoofdlijnen dat kaders schept voor verdere uitwerking en richting geeft voor te nemen maatregelen. Specifieke ruimtelijke en verkeerskundige uitwerkingen worden hierin niet gemaakt. Zowel de geschetste mogelijke oplossingsrichtingen als mogelijke detailoplossingen voor wegen en locaties zullen pas in een later stadium op maat en toegespitst op de unieke situatie worden uitgewerkt. Dat is het moment waarop de gemeente en betrokkenen maatwerk op straat zullen ontwerpen en uitvoeren. De ontwikkeling van de WSV-locatie is opgenomen in het GVVP. Er wordt ingegaan op de mogelijke inrichting. Daarbij geeft het GVVP parkeernormen voor nieuwbouw en herontwikkeling.

Verkeerssituatie plangebied

De sportterreinen van WSV'30 zijn gelegen naast de woonwijk Middentil. Deze woonwijk valt onder de categorie 30 km/h verblijfsgebied. De Dorpsstraat ten noorden van de WSV'30 terreinen is een 50 km/h ontsluitingsweg die ten hoogte van de wijk Middentil overgaat in een 30 km/h erftoegangsweg met maatregelen. Op de onderstaande afbeelding is de verkeerssituatie van de kern Wormer weergegeven.

Toekomstige situatie plangebied

Uit een analyse van Goudappel Coffeng BV (Ontsluiting WSV-locatie, januari 2007) komt naar voren dat een aantal van circa 100 nieuwe woningen op het WSV-terrein beter kan worden ontsloten via de wijk Middentil dan via een rechtstreekse aantakking op de Dorpsstraat. Hier zijn de volgende argumenten voor:

- Wezenland kan het extra verkeer ten gevolge van de ruimtelijke ontwikkeling goed aan. De intensiteiten van het autoverkeer passen bij het niveau van een woonstraat. Door de lage snelheid van het verkeer, eventueel afgedwongen met extra snelheidsremmende maatregelen, zoals een plateau, wordt ook de verkeersveiligheid en verkeersleefbaarheid gegarandeerd;
- Een ontsluiting van de wijk naar de Middentil ligt in lijn met het huidige verkavelings- en verkeersstructuur;
- De Dorpsstraat is al een relatieve drukke verkeersader en uit het punt van “Duurzaam Veilig” is een extra attentiepunt niet gewenst;
- Er is in de huidige situatie te weinig ruimte voor een aansluiting op de Dorpsstraat.

Conclusie

In het definitieve stedenbouwkundige plan worden de nieuwe wijken en de sportterreinen ontsloten via Wezenland. Dit biedt een betere verkeersveiligheid, aangezien er een 30 km/h regime met bijbehorende verkeerskundige maatregelen heerst. Daarnaast is een aansluiting op de wijk Middentil een logisch gevolg van het verkavelingspatroon en de aanwezige verkeersstructuur.

Parkeren - Parkeernormen bij nieuwbouw en herontwikkeling (GVVP)

In de periode vanaf 1980 tot 1995 is het autopark weliswaar sterk gegroeid, maar tegelijkertijd groeide ook het aantal huishoudens (door gezinsverdunding). Daardoor is het autobezit per huishouden jarenlang vrijwel gelijk gebleven en kon ook jarenlang met dezelfde parkeernormen worden gewerkt. Vanaf 1995 groeit het autobezit echter een stuk sneller dan het aantal huishoudens en deze trend zet zich de komende jaren nog door. Verwacht wordt dat in 2020 het autobezit per huishouden ruim 20% hoger ligt dan in 1995. Deze ontwikkeling is aanleiding geweest om ook de parkeerkcijfers voor nieuwe woningen te verhogen in de nieuwe ASVV 2004 (aanbevelingen voor verkeersvoorzieningen binnen de bebouwde kom, van het CROW).

Parkeren - Parkeercijfers gemeente Wormerland (nieuwe situaties) (GVVP)

De stedelijkheidscategorie van de gemeente Wormerland is ‘matig stedelijk’. In het ASVV 2004 zijn per hoofdfunctie parkeerkcijfers vastgesteld. De gemeente Wormerland maakt gebruik van de parkeerkcijfers uit het ASVV 2004 die behoren bij de categorie ‘matig stedelijk’.

Parkeren WSV'30

In het definitief stedenbouwkundig plan zijn er op grond van de hierboven genoemde normen, in totaal 258 parkeerplaatsen opgenomen. De bewoners van de nieuwe wijken zullen parkeren in het openbaar gebied en afhankelijk van het woningtype op eigen erf. De bezoekers van de woningen zullen in het openbaar gebied parkeren. In de noordelijke wijk zijn in totaal 94 parkeerplaatsen gepland waarvan 12 op eigen terrein. In de zuidelijke wijk zijn in totaal 63 parkeerplaatsen gepland waarvan 23 op eigen terrein.

Voor de sportterreinen wordt een apart parkeerterrein gerealiseerd. In het definitief stedenbouwkundig plan zijn er op grond van de hiervoor genoemde normen en de No-

ta Uitgangspunten en Randvoorwaarden 101 parkeerplaatsen opgenomen. Hierbij is rekening gehouden met "ongelijkzijdigheid".

Parkeren - Conclusie

Op basis van het definitief stedenbouwkundig plan en het GVVP kan er worden geconcludeerd dat er voldoende parkeerplaatsen in de nieuwe wijken worden gerealiseerd. Ook het parkeerterrein ten behoeve van de sportvelden biedt ruim voldoende parkeerplaatsen voor zowel bezoekers alsmede sporters van de sportvereniging WSV'30. Het aspect parkeren voldoet derhalve aan het beleid zoals verwoord in het GVVP en de Nota van Uitgangspunten en Randvoorwaarden.

Besluitvorming m.b.t. WSV'30 voorafgaand aan dit bestemmingsplan

In het voorjaar van 2006 heeft WSV'30 de eerste ideeën gepresenteerd aan haar leden en aan het bestuur van de gemeente Wormerland. Het bleek dat er voldoende draagvlak in beide geledingen aanwezig was om de plannen nauwkeuriger uit te werken. Een projectplan voor de herstructurering van het sportcomplex en directe omgeving is november 2006 door de gemeenteraad goedgekeurd. In november 2007 is vervolgens de Nota van Uitgangspunten en Randvoorwaarden⁵ voor het haalbaarheidsonderzoek voor herontwikkeling van het WSV'30 terrein door de raad vastgesteld. Dit is het vertrekpunt geweest voor intensief studie- en ontwerponderzoek naar de stedenbouwkundige en programmatische mogelijkheden voor een nieuwe invulling voor de locatie van WSV'30 en de aanliggende terreinen.

Overeenstemmingdocument Herontwikkeling sportcomplex WSV'30 (2008)

De gemeenteraad heeft het voorlopig stedenbouwkundig plan voor de herontwikkeling van het sportcomplex WSV'30 vastgesteld. Het voorlopig stedenbouwkundig plan dient als kader voor de verdere uitwerking van het plan. Daarnaast heeft de gemeenteraad het college opdracht gegeven voor verdere uitwerking van onderhavig overeenstemmingdocument met WSV'30 en WORMERWONEN. Hierdoor is het noodzakelijk dat partijen heldere afspraken maken over taken, verantwoordelijkheden en risico's. Het overeenstemmingdocument bevat deze afspraken, welke inmiddels ter besluitvorming aan de gemeenteraad is voorgelegd en op 22 april 2008 is vastgesteld.

3.3 Milieu

3.3.1 Wettelijk kader

Aan de verschillende overheden zijn op basis van milieuwetgeving zoals de Wet milieubeheer, de Wet geluidhinder en de Wet luchtkwaliteit taken en bevoegdheden op milieugebied toegekend. Deze hebben ook betrekking op de ruimtelijke ordening. Het milieubeleid van de verschillende overheden is er op gericht om te komen tot een integrale verbetering van de leefomgevingkwaliteit door een vroegtijdige integratie van milieukwaliteit in ruimtelijke planvormingsprocessen.

⁵ WSV'30, Nota van Uitgangspunten en Randvoorwaarden, Bureau Stedenbouw, d.d. 6 juni 2007, Rotterdam

3.3.2 Milieuzonering

Bij het realiseren van nieuwe bestemmingen dient gekeken te worden naar de omgeving waarin de nieuwe bestemmingen gerealiseerd worden. Hierbij spelen twee vragen een rol:

- 1 Past de nieuwe bestemming in de omgeving?
- 2 Laat de omgeving de nieuwe bestemming toe?

Ad 1

Het betreft hier een herstructurering van een bestaand sportcomplex met tevens de ontwikkeling van circa 92 woningen. Het huidige sportcomplex is direct naast de woonwijk Middentil gelegen. Hierdoor sluiten de nieuw te ontwikkelen woningen en de herstructurering van het sportcomplex aan bij de naastgelegen woonwijk. Daarnaast is door middel van de inrichting van de woonwijk en het gebruikte stratenpatroon, in het verleden, al rekening gehouden met een eventuele uitbreiding van de woonwijk in de toekomst.

Het huidige plangebied en de omgeving zijn te beschouwen als een gemengd gebied met zowel sport- als woonfuncties. Deze situatie zal met de herontwikkeling van de WSV'30 terreinen niet veranderen.

Ad2

Op locaties waar in de toekomst nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen zullen plaatsvinden, moet rekening worden gehouden met de hinder van bedrijven en bedrijfsactiviteiten. Voor voorliggend bestemmingsplan geldt dat er geen hinderlijke bedrijven (met milieuzoneringen) in de directe omgeving van het plangebied aanwezig zijn. Die door de realisatie van woningen in hun bedrijfsvoering of uitbreidingsmogelijkheden worden beperkt.

Conclusie

Aangezien de functie sport niet zal veranderen, de huidige situatie te beoordelen is als een gemengd gebied (sport en wonen) en het stedenbouwkundig ontwerp aansluit bij de woonwijk Middentil kan er worden geconcludeerd dat de nieuwe bestemmingen passend zijn in deze omgeving. Het plangebied valt niet binnen een milieuzonering. Conclusie is dan ook dat het aspect milieuzonering geen belemmeringen voor herstructurering van WSV'30 oplevert.

3.3.3 Geur

Woningen zijn een gevoelige functie met betrekking tot geurhinder. Omdat op enige afstand van de locatie bedrijventerreinen zijn gelegen is er door Grontmij een onderzoek uitgevoerd naar eventuele geurhinder. De resultaten van dit onderzoek zijn vastgelegd in een notitie⁶ waarvan in deze paragraaf een weergave zal worden gegeven.

Wettelijk kader

De Nederlandse emissie Richtlijn (NeR) geeft de algemene eisen aan voor emissieconcentraties, die overeenkomen met de stand van zaken van emissiebeperking. Het doel van de NeR is ten eerste het harmoniseren van de milieuvergunningen met be-

⁶ Notitie geur gebiedsontwikkeling locatie WSV'30 Wormer, Grontmij, kenmerk PN: 227324

trekking tot emissies naar de lucht. Ten tweede het verschaffen van informatie over de stand van zaken inzake de techniek op het gebied van emissiebeperking. De NeR is vastgesteld door de gezamenlijke overheden, provincies, gemeenten en rijk. Hierbij heeft de industrie een adviserende rol gehad. De NeR heeft geen formele wettelijke status, maar dient gebruikt te worden als richtlijn voor de vergunningverlening. Eventueel afwijken van de richtlijn is hierom mogelijk, echter moet dit wel adequaat worden gemotiveerd.

Situatie plangebied

Bij geur van bedrijven gaat het om de geuruitstoot (emissie) van bedrijven die zich verspreidt via de lucht en een geurbelasting veroorzaakt op de woon- en leefomgeving. De NeR, de Nederlandse emissierichtlijn lucht, geeft algemene eisen aan emissieconcentraties, die overeenkomen met de stand van de techniek van emissiebeperking. Op grond van informatie van zowel de gemeente Wormerland als de gemeente Zaanstad kan geconcludeerd worden dat in de omgeving van de geplande herstructurering WSV'30 zich geen geuremitterende bedrijven bevinden die een negatieve invloed hebben op het toekomstig woongebied.

Conclusie

Vanuit de Nederlandse emissierichtlijn worden geen beperkingen opgelegd met betrekking tot de uitvoerbaarheid van het project.

3.3.4 Geluid

Wettelijk kader

De mate waarin het geluid, veroorzaakt door het (spoor)wegverkeer en/of door industrieterreinen met een wettelijke geluidszone, het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder. De Wet geluidhinder stelt dat in principe de geluidbelasting op de gevel van woningen niet hoger mag zijn dan de voorkeursgrenswaarde, dan wel een nader bepaalde hogere grenswaarde. Indien een bestemmingsplan nieuwe geluidsgevoelige functies (woningen) toestaat, stelt de Wet geluidhinder de verplichting akoestisch onderzoek te verrichten naar de geluidsbelasting ten gevolge van wegen en gezondeerde industrieterreinen op een bepaalde afstand van de nieuwe geluidsgevoelige functies. Voor wegen met een 30-km/h regime geldt er echter geen onderzoeksplicht.

Situatie plangebied

Het nieuwbouwplan wordt binnen de geluidszone van de Dorpsstraat geprojecteerd. Het onderzoek is uitgevoerd door Grontmij en vastgelegd in een rapportage⁷. Met behulp van de standaardrekenmethode 1 is bepaald hoe hoog de gevelbelasting op de nieuw te bouwen woning is die het dichtst bij de Dorpsstraat is gelegen. De gevel van die woning ligt op 80 m van de weg-as. Uit de rekenresultaten is gebleken dat ter plaatse van het bouwplan, op een hoogte van 4,5m (eerste verdieping), de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet wordt overschreden. Het is zonder aanvullende akoestische eisen mogelijk om woningen aan deze zijde van de weg te realiseren.

⁷ Gebiedsontwikkeling WSV'30 te Wormer, akoestische verkenning, Grontmij, d.d. 12 september 2007

Aan de hand van de resultaten van het akoestisch onderzoek kan er geconcludeerd worden dat het representatieve meetpunt de voorkeurswaarde van 48 dB voor wegverkeerslawaai niet overschrijdt. Dit betekent dat er ten gevolge van geluidhinder door wegverkeerslawaai geen belemmeringen zijn voor de ontwikkeling van de woonbestemming.

Conclusie

Vanuit de Wet geluidshinder worden er geen belemmeringen op de plannen voor de herstructurering van de WSV'30 terreinen gelegd.

3.3.5 Bodem

Verkennd onderzoek

De bodemkwaliteit is in het kader van een ruimtelijke ontwikkeling van belang indien er sprake is van functieveranderingen. De bodem moet geschikt zijn voor de nieuwe functie(s). Hiertoe is er door Grontmij een verkennend bodemonderzoek⁸ uitgevoerd in het plangebied.

Grond

Op de onderzoekslocaties zijn in de licht tot uiterst puinhoudende bovengrond licht verhoogde concentraties zware metalen en PAK gemeten. In de zintuiglijke schone zandlaag zijn geen verhoogde concentraties aangetoond. De zintuiglijk schone veenlaag bevat licht verhoogde concentraties kwik en lood. De zintuiglijk schone veen ondergrond bevat licht verhoogde concentraties EOX. De ondergrond op het noordelijk terreindeel bevat daarnaast ook een licht verhoogde concentratie kwik.

De aangetoonde licht verhoogde concentraties zware metalen en PAK in de bovengrond hangen over het algemeen samen met het voorkomen van puindeeltjes in de grond. In het zintuiglijk schone veen zijn eveneens verhoogde concentraties kwik en lood aangetoond. De herkomst hiervan is niet bekend. Verhoogde concentraties EOX in veengronden komen veelvuldig voor. De verhoging is vermoedelijk veroorzaakt door chloorhoudende verbindingen van natuurlijke oorsprong.

Grondwater

Het grondwater op de onderzoekslocatie bevat over het algemeen licht verhoogde concentraties arseen, cadmium en chroom. De herkomst van de licht verhoogde concentraties is niet bekend. Mogelijk had het bodemevenwicht zich op het moment van monsternamen zich nog niet hersteld. Tevens zijn er licht verhoogde concentraties minerale olie gemeten. Het betreft een vrij lichte oliesoort. Het is niet duidelijk waardoor de verhoogde concentratie is ontstaan.

Gedempte sloten

In totaal zijn vijf mogelijke dempingen onderzocht; vier noord-zuid georiënteerde voormalige sloten en een oost-west georiënteerde demping. Uit de analyse blijkt dat de oost-west georiënteerde gedempte sloot puin en plastic bevat als dempingmateriaal. Het dempingmateriaal bevat een licht verhoogde concentratie minerale olie. De meest westelijke voormalige sloot is gedempt met houtsnippers. Dit materiaal bevat geen verhoogde concentraties. Het dempingmateriaal van de slootdemping over het

⁸ Verkennend Bodemonderzoek, WSV'30 terrein te Wormer, d.d. 17-08-2007.

midden van het terrein is licht verontreinigd met zink, EOX en minerale olie. De twee mogelijke slootdempingen ten oosten hiervan zijn niet teruggevonden.

Conclusie

Door middel van het uitgevoerde bodemonderzoek is inzicht verkregen in de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem ter plaatse van de onderzoekslocatie. Uit de resultaten van het bodemonderzoek kan geconcludeerd worden dat de hypothese “onverdacht” kan worden verworpen en dat er sprake is van lichte verontreiniging. Aangezien er geen matige of sterke verontreiniging is aangetoond, is aanvullend onderzoek naar de chemische parameters niet noodzakelijk. De hypothese dat de slootdempingen verdacht zijn met betrekking tot verontreinigingen wordt aanvaard. Er is voor wat betreft de chemische parameters geen sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging. De aanwezige puinlagen (in de gedempte sloten) zijn verdacht met betrekking tot asbest. Het is daarom noodzakelijk om de puinhoudende lagen te onderzoeken op aanwezigheid van asbest. Het is niet noodzakelijk om de overige terreindelen aanvullend te onderzoeken. Tenslotte als bestaande watergangen worden verbreed of gebaggerd, dan zal er aanvullend onderzoek noodzakelijk zijn.

Naar aanleiding van het uitgevoerde bodemonderzoek zijn er geen belemmeringen gevonden die de ontwikkeling van de woningen en de herstructurering van de sportterreinen in de weg staan. Aanbeveling is echter wel dat er lokaal aanvullend onderzoek wordt gedaan naar asbest op de locatie van de gedempte sloten. Indien er watergangen worden verbreed zal er nog wel een waterbodemonderzoek plaats moeten vinden. Op 24 juli 2008 is er gestart met het aanbevolen aanvullende onderzoek. In de volgende alinea wordt deze weergegeven.

Aanvullende bodemonderzoeken WSV'30 terrein te Wormer

Inleiding

Op 24 juli 2008 is door WORMERWONEN aan Wareco schriftelijk opdracht gegeven aanvullende bodemonderzoeken⁹ uit te voeren op de onderzoekslocatie aan de Dorpsstraat te Wormer.

De aanvullende onderzoeken sluiten aan op het 'Rapport verkennend bodemonderzoek WSV'30 terrein te Wormer', d.d. 17-08-2007 (Grontmij kenmerk 227324-307168). Het aanvullend bodemonderzoek bestaat uit drie onderdelen:

- 1 aanvullend bodemonderzoek ten behoeve van de eerder aangetoonde kwikverontreiniging ter hoogte van een voormalige verfmolen;
- 2 verkennend asbestonderzoek ter plaatse van de (half) verharde paden en de oost-west georiënteerde gedempte sloot in het zuidwesten van het te onderzoeken terrein;
- 3 verkennend waterbodemonderzoek ter bepaling van de waterbodemkwaliteit van de watergangen binnen het onderzoeksgebied;

Doel van het onderzoek is vaststellen of op de onderzoekslocatie bodemverontreiniging aanwezig is, in verband met de voorgenomen ontwikkeling van de locatie tot woningbouwlocatie met sportvelden.

Conclusie aanvullend onderzoek

⁹ Aanvullende bodemonderzoeken WSV'30 terrein te Wormer, Wareco Ingenieurs, 06-10-2008.

Nabij de voormalige verfmolen zijn zowel de boven- als de ondergrond maximaal licht verontreinigd met kwik. Op basis van het uitgevoerde aanvullend onderzoek wordt geconcludeerd dat de voormalige verfmolen, gelegen naast het onderzoeksgebied, niet heeft geleid tot een geval van ernstige kwikverontreiniging in de bodem van het onderzoeksgebied.

Aan het maaiveld en in de bovengrond ter plaatse van de (half) verharde paden en de oost-west georiënteerde slootdemping in het zuidwesten van het onderzoeksgebied, is geen asbestverdacht materiaal waargenomen. Het asbestgehalte is bepaald in de meest verdachte bodemlaag. Het asbestgehalte ligt onder de restconcentratienorm (indicatieve bepaling)

Met het oog op de toekomstige herontwikkeling dient de opdrachtgever rekening te houden met het toegepaste bodemvreemd materiaal bij het dempen van de voormalige sloten op het terrein. Civieltechnisch en milieuhygiënisch wordt aanbevolen het dempingmateriaal te verwijderen.

Met betrekking tot de mogelijke demping van de watergangen, is de kwaliteit van de baggerspecie en de vaste waterbodem getoetst, conform de systematiek van het besluit Bodemkwaliteit. Uit de toetsing kan het volgende worden geconcludeerd:

- 1 de baggerspecie van de drie watergangen is verspreidbaar op aangrenzend perceel;
- 2 de baggerspecie uit de meest zuidelijke watergang (vakken A en B) is toepasbaar op of in landbodem met kwaliteitsklasse industrie en onder oppervlaktewater op waterbodem met kwaliteitsklasse B;
- 3 de baggerspecie uit de langgerekte sloot midden in het gebied (vak C) is toepasbaar op of in landbodem met kwaliteitsklasse wonen of mindere kwaliteit en onder oppervlaktewater op waterbodem met kwaliteitsklasse A of mindere kwaliteit;
- 4 de kwaliteit van de vaste waterbodem van de onderzoeksvakken A en C varieert respectievelijk van klasse schoon tot wonen;
- 5 de kwaliteit van de vaste waterbodem van het verdachte onderzoeksvak nabij de voormalige verfmolen, onderzoeksvak B, is in eerste instantie als klasse niet toepasbaar getoetst. De oorzaak hiervoor zijn hoge concentraties kwik in de vaste waterbodem. Uit een uitsplitsing van mengmonster WB05 en toetsing van separate monsters blijkt dat de vaste waterbodem van onderzoeksvak B maximaal de kwaliteitsklasse industrie heeft;
- 6 tevens is middels de uitsplitsing een inschatting gemaakt van de omvang van de mogelijke kwikverontreiniging. Over het algemeen is de vaste waterbodem van onderzoeksvak B licht verontreinigd met kwik. Zeer plaatselijk is een matige kwikverontreiniging aangetroffen (in het monster het dichtst bij de voormalige molen). Gezien de omvang van de verontreiniging is er geen sprake van een geval van ernstige verontreiniging.

Tot slot dient aangemerkt te worden dat eventueel bij werkzaamheden op de locatie vrijkomende grond, gezien de aangetroffen verontreinigingen, niet vrij toepasbaar is.

Eindconclusie

Het aspect "milieuhygiënische bodemkwaliteit" is geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan

3.3.6 *Luchtkwaliteit*

Wettelijk kader

De belangrijkste wet- en regelgeving voor luchtkwaliteit is vastgelegd in de Wet Luchtkwaliteit. Op 15 november 2007 is een nieuw wettelijk stelsel voor luchtkwaliteitseisen van kracht geworden. De regelgeving is uitgewerkt in onderliggende Algemene Besluit Luchtkwaliteit 2005 (Blk 2005), de regeling Saldering luchtkwaliteit, het Meet- en rekenvoorschrift bevoegdheden luchtkwaliteit 2005 en de Meetregeling luchtkwaliteit vervallen. Een belangrijk verschil met het Blk 2005 is, dat de nieuwe regelgeving een flexibele koppeling kent tussen ruimtelijke activiteiten en gevolgen voor de luchtkwaliteit. Projecten die 'niet in betekenende mate' bijdragen aan de luchtverontreiniging, hoeven niet meer afzonderlijk getoetst te worden aan de grenswaarden voor de buitenlucht. Dit is het geval als de toename de tijdelijke 1% grens niet overschrijdt. Met de genoemde 1% wordt bedoeld 1% van de grenswaarde van de jaargemiddelde concentratie van zwevende deeltjes (PM¹⁰) of stikstofdioxiden. Projecten die wel in betekenende mate bijdrage aan de luchtverontreiniging, zullen in principe zijn opgenomen in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Kenmerk van het NSL is dat het een pakket aan generieke en locatiespecifieke maatregelen bevat die ervoor zorgen dat alle negatieve effecten van de geplande ruimtelijke ontwikkelingen worden gecompenseerd en belangrijker, die er voor zorgen dat alle huidige overschrijdingen oplost.

Situatie en beoordeling luchtkwaliteit

Omschrijving 'niet in betekenende mate'

De wet maakt onderscheid tussen kleine en grote ruimtelijke projecten. Een project is klein als het slechts in geringe mate (ofwel niet in betekenende mate) leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit. Kleine projecten hoeven niet langer afzonderlijk te worden getoetst aan de grenswaarde, tenzij een dreigende overschrijding van één of meerdere grenswaarden te verwachten is. Grotere projecten kunnen worden opgenomen in het NSL-programma mits overtuigend wordt aangetoond dat de effecten van dat project worden weggenomen door de maatregelen van het NSL; anders is project-saldering noodzakelijk. Met projectsaldering moet worden aangetoond dat de luchtkwaliteit per saldo verbetert of tenminste gelijk blijft. Het begrip 'niet in betekenende mate' is verder uitgewerkt in een gelijknamig AMvB. Deze treedt gelijk met de wet in werking. De grens van 'niet in betekenende mate' wordt gelegd bij 3% van de grenswaarde van een stof. Voor fijn stof en stikstofdioxide betekent dit een maximale toename van 1,2 µg/m³.

In de ministeriële regeling wordt de 3% norm gekwantificeerd voor veel voorkomende ruimtelijke functies als:

- woningen: 1.500 woningen met 1 ontsluitingsweg
- kantoren: 10 hectare bruto vloeroppervlak (bvo) met 1 ontsluitingsweg
- landbouwinrichtingen: akkerbouw of tuinbouw met open teelt, teelt van eetbare gewassen in een gebouw of onverwarmde glastuinbouw ongeacht de omvang en verwarmde opstanden van glas of kunststof van maximaal 2 hectare.
- kinderboerderijen

Omschrijving 'gevoelige bestemmingen'

VROM heeft een AMvB vastgesteld voor gevoelige bestemmingen (Besluit gevoelige bestemmingen -luchtkwaliteitseisen-). Het besluit vormt de uitwerking van artikel 5.16a

van de Wm. Dit artikel is er op gericht te voorkomen dat door de bouw van een 'gevoelige bestemming' op een plek waar een grenswaarde voor luchtkwaliteit wordt overschreden of dreigt te worden overschreden, het aantal ter plaatse 'gevoelige' personen toeneemt. De AMvB 'gevoelige bestemmingen' biedt extra bescherming voor gevoelige groepen voor reeds bestaande overschrijdingssituaties. Gevoelige bestemmingen zoals scholen, kinderdagverblijven, bejaarden-, verzorgings- en verpleegtehuizen, mogen niet te dicht bij de weg worden gebouwd, op locaties waar sprake is van een overschrijding van de grenswaarden. Ze moeten minimaal 100 meter vanaf een rijksweg en minimaal 50 meter vanaf een provinciale weg worden gebouwd. Voorliggend project betreft woningen en sportvoorzieningen. Op de sportvelden is ook ruimte voor de functie "kinderdagverblijf". De locatie ligt evenwel niet binnen 100 meter van een Rijksweg en ook niet binnen 50 meter van een provinciale weg.

Conclusie

Voorliggend project betreft de realisatie van circa 92 woningen en sportvelden met een gedeeltelijke kinderdagverblijffunctie. Op grond van de ministeriële regeling wordt deze ontwikkeling aangemerkt als klein ruimtelijk project. De locatie ligt op voldoende afstand van Rijkswegen en provinciale wegen. Vanuit het Besluit Luchtkwaliteit worden er geen beperkingen opgelegd met betrekking tot de uitvoerbaarheid van het project.

3.4 Externe veiligheid

Wettelijk kader en situatie plangebied

De externe veiligheid wordt bepaald door de aanwezigheid van gevaarlijke stoffen (productie, gebruik, opslag en vervoer) in en rond het plangebied. Veiligheidsafstanden tussen activiteiten met gevaarlijke stoffen en beperkt kwetsbare objecten, zoals woningen, moeten er voor zorgen dat bij een eventuele calamiteit het aantal slachtoffers beperkt blijft. Het Vuurwerkbesluit (2002, herziening 2004) en het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi, 2004) stellen afstandseisen aan risicovolle bedrijfsactiviteiten. De circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (RNVGS, 2004) adviseert bij transportroutes en buisleidingen met gevaarlijke stoffen veiligheidsafstanden aan te houden. Hiertoe is door Grontmij een onderzoek uitgevoerd en een notitie¹⁰ opgesteld, hierin is opgetekend dat op basis van de Risicokaart Noord-Holland naar voren komt dat er geen BRZO (Besluit Risico's Zware Ongevallen) of Bevi (Besluit externe veiligheid inrichtingen) bedrijven in de omgeving aanwezig zijn. De dichtstbijzijnde risicovolle objecten (zwembad en LPG-vulpunt) bevinden zich op meer dan 800 meter van het plangebied. Dit is ruim meer dan de effectafstand. Er hoeft derhalve niet aan het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) te worden getoetst. In de omgeving van het plangebied bevinden zich geen transportroutes van gevaarlijke stoffen. Toetsing aan de normen PR en GR is in dit kader dan ook niet relevant.

Conclusie

Vanuit de externe veiligheid worden er geen beperkingen opgelegd met betrekking tot de uitvoerbaarheid van het project.

¹⁰ Notitie externe veiligheid woningbouw en sportcomplex WSV'30, Grontmij, kenmerk PN: 227324

Veiligheidsrisico's in de planvorming inzake bereikbaarheid

Tijdens de ontwerpfase van de planvorming is het van belang dat de (externe) veiligheid geborgd wordt. Hiertoe is er aan Seinpost Adviesbureau BV gevraagd een onderzoek uit te voeren naar de veiligheidsrisico's brand en calamiteiten. Het minimaliseren van de risico's op brand en calamiteiten is voor een belangrijk deel te realiseren door een juiste inpassing van de aan te leggen infrastructuur. De eisen aan de infrastructuur op het gebied van brand en calamiteiten zijn vastgelegd door de Nederlandse Vereniging voor Brandweezorg en Rampenbestrijding (NVBR). Er zijn hiertoe gesprekken gevoerd met vertegenwoordigers van de brandweer en de politie. Uit de gevoerde gesprekken met de politie en de brandweer blijkt dat de eenzijdige ontsluiting van de twee woonbuurten in principe onwenselijk is. Uit een nadere beoordeling blijkt evenwel dat dit geen harde wettelijke eis is. Voor wat betreft het aantal ontsluitingen van een woonwijk geldt dat in principe 2 ontsluitingsmogelijkheden gewenst zijn, maar dat voor kleine woonbuurten zoals voorliggend plan mogelijk maakt, eventueel ook volstaan kan worden met 1 ontsluiting. Door uit te gaan van ruime wegprofielen en boogstralen, wordt de kans dat een weg geblokkeerd is in geval van calamiteiten verkleind. In het stedenbouwkundig plan is uitgegaan van dat uitgangspunt.

Ten aanzien van de bluswatervoorzieningen wordt aangeraden een drinkwaterleiding-net in het plangebied aan te leggen zodat bij brand gebruik gemaakt kan worden van een primaire bluswatervoorziening.

3.5 Water

3.5.1 Wettelijk kader en beleid

Beleid hogere overheden

Het Europees beleid, Rijksbeleid en Provinciaal beleid voor water is weergegeven in de paragrafen 3.2.1, 3.2.2 en 3.2.3. Volledigheidshalve wordt verwezen naar die paragrafen.

Beleid en taken Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier

Het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier is verantwoordelijk voor het waterbeheer in het deel van Noord-Holland boven het Noordzeekanaal. Het hoogheemraadschap heeft vier taken:

- 1 water keren: bescherming van het land tegen overstromingen;
- 2 water beheren: het regelen van de juiste waterstand;
- 3 water zuiveren: het zuiveren van afvalwater uit huizen en fabrieken;
- 4 beheer en onderhoud van watergangen en wegen buiten de bebouwde kom.

Het beleid van het hoogheemraadschap is erop gericht dat bij het uitvoeren van deze taken gestreefd wordt naar instandhouding en versterking van gezonde en veerkrachtige watersystemen in een goed onderhouden, beheersbare infrastructuur, waarmee een duurzaam gebruik en duurzame belevingswaarde is en blijft gegarandeerd. Verder heeft het hoogheemraadschap zich in het kader van het Nationaal Bestuursakkoord Water gecommitteerd aan het op orde brengen van het watersysteem om wateroverlast als gevolg van hevige neerslag te voorkomen. Dit betekent onder andere dat voor nieuwe ontwikkelingen geldt, dat het beleid erop gericht is dat de waterhuishoudkundige situatie niet zal verslechteren.

Gemeentelijk beleid

Het gemeentelijk beleid is gericht op het scheiden van (afval)waterstromen. Relatief schoon regenwater hoeft niet te worden afgevoerd naar de zuivering. Bij vervangingswerkzaamheden van het gemengde riool, zal worden bezien in hoeverre afkoppeling van verhard oppervlak mogelijk is, eventueel door het aanleggen van een apart regenwaterriool. Daar waar afkoppeling van, in meer of mindere mate verontreinigt, regenwater leidt tot onacceptabele belasting van het oppervlaktewater zullen in eerste instantie maatregelen met een lokaal karakter worden genomen. Het aanleggen van verbeterd gescheiden stelsels zorgt voor onnodig transport van relatief schoon afvalwater naar de zuivering en heeft een negatief effect op het zuiveringsrendement. Het hiervoor genoemde beleid is vastgelegd in het Gemeentelijk Rioleringsplan.

3.5.2 Waterhuishoudingplan WSV'30-terrein -bestaande en toekomstige situatie-

De watertoets betreft een proces waarin ruimtelijke plannen in samenspraak met de waterbeheerder tot stand komen. In het kader van de watertoets is door Grontmij in 2007 een waterhuishoudingsplan¹¹ opgesteld. Tevens heeft overleg plaatsgevonden met HHNK. In het overleg zijn voorwaarden aan het plan gesteld op het gebied van zowel waterkwantiteit als waterkwaliteit. Hierbij valt te denken aan het niet toepassen van uitloogbare materialen, de toepassing van beschoeiing langs particuliere en openbare gronden, het gehanteerde compensatiepercentage van 20,9% en de inrichting van de oevers. Dergelijke voorwaarden worden meegenomen in het op te stellen Programma van Eisen.

In de brief van 5 december 2007 (registratienummer 07.31941) heeft HHNK ingestemd met de inhoud van de genoemde rapportage. Het waterhuishoudingplan bevat een beschrijving van de karakterisering van het huidige watersysteem, grond- en oppervlaktewater, riolering, alsmede de toekomstige situatie. Nadien is, in vergelijking met de situatie die in het waterhuishoudingsplan uit 2007 was opgenomen, het stedenbouwkundige ontwerp gewijzigd. Dit heeft consequenties voor de waterstructuur en de toename van verhard oppervlak. In een aanvullende notitie zijn daarom de aanpassingen op het ontwerp beschreven inclusief de effecten op de waterstructuur en de waterkwantiteit (compensatie). Deze aanvullende notitie¹² uit 2009 betreft eveneens een bijlage bij dit bestemmingsplan.

3.6 Flora en fauna

Wettelijk kader

Bescherming in het kader van de natuur wet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming. Bij gebiedsbescherming heeft men te maken met de Natuurbeschermingswet en de Ecologische Hoofdstructuur. In het kader van de Natuurbeschermingswet (NB-wet) en de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) dient er getoetst te worden of de beoogde ontwikkelingen een negatieve invloed hebben op de beschermde gebieden. Soortenbescherming komt voort uit de Flora- en Faunawet. Door

¹¹ Waterhuishoudingsplan WSV'30-terrein, oppervlaktewater, riolering en grondwater, Grontmij, d.d. 23 oktober 2007 en geactualiseerd eind 2008/begin 2009.

¹² Notitie Wijziging waterstructuur WSV'30; Grontmij; kenmerk PN:261742; d.d. 28 januari 2009

Grontmij/Aquasense is voor deze aspecten een Natuurtoets¹³ uitgevoerd. De resultaten daarvan zijn hieronder weergegeven.

Situatie plangebied

Natuurbeschermingswet 1998

In plangebied ligt niet in een Natura 2000-gebied, maar wel in de nabijheid. Binnen een straal van 4 km bevinden zich de Natura 2000-gebieden Wormer- en Jisperveld en Kalverpolder en Polder Westzaan. Doordat de voorgenomen ontwikkeling buiten de Natura 2000-gebieden plaatsvindt, vindt er geen vernietiging plaats van de Natura 2000-gebieden. Daarentegen worden in de Natuurtoets wel enkele mogelijke effecten geconstateerd op soorten uit de Natura 2000-gebieden. In het rapport is in dat kader een aantal maatregelen genoemd die getroffen zouden kunnen worden. Bij de uitvoering van de plannen zal hiermee rekening moeten worden gehouden. De volgende maatregelen worden in het rapport genoemd:

- Er vindt verbreding van de watergangen plaats. Door aanleg van watergangen met natuurlijke oever en rietkragen blijft het plangebied geschikt als foerageergebied voor de slobbeend, rietzanger, meervleermuis en noordse woelmuis.
- De verbreding van de watergangen, met aanleg van natuurlijke oevers met rietkragen, dient in de wintermaanden plaats te vinden.
- De watergangen en lijnelementen in het gebied mogen niet verlicht worden, tenzij er een vleermuisvriendelijke verlichting wordt gebruikt.
- Opstellen van een lichtplan om lichtverstoring van de Natura 2000-gebieden en de meervleermuis te voorkomen.
- De werkzaamheden dienen overdag uitgevoerd te worden, buiten het broedseizoen om geluidsverstoring en verstoring door trilling te voorkomen.

Ecologische Hoofdstructuur

Het plangebied is niet begrensd als Ecologische Hoofdstructuur. Het plangebied is wel begrensd als weidevogelgebied. Door uitvoering van de voorgenomen ontwikkeling komt deze functie te vervallen, hiervoor dient gecompenseerd te worden. Deze compensatie kan financieel worden uitgevoerd.

Soortenbescherming

In de Natuurtoets wordt geconstateerd dat in het plangebied mogelijk beschermde vissen, amfibieën, reptielen, vogels en zoogdieren voor kunnen komen. In het rapport is uiteengezet welke soorten dat zouden kunnen zijn en op welke wijze hiermee rekening kan worden gehouden bij de uitvoering van het project:

- Vissen: Een nader onderzoek naar de aanwezigheid van beschermde vissoorten is noodzakelijk bij verbreding en demping van de watergangen. Als uit nader onderzoek naar voren komt dat de soorten voorkomen, dan dient een ontheffing te worden aangevraagd en mitigerende/compenserende maatregelen te worden verricht.
- Reptielen -> Ringslang: De aanwezigheid van de ringslang in het plangebied is niet vastgesteld. In het naastgelegen kilometerhok is de soort waargenomen (www.waarneming.nl). Het plangebied maakt mogelijk onderdeel uit van het leefgebied van de soort en dan met name de sterk begroeide sloten. Door de sloten te verbreden en de aanleg van natuurvriendelijke oevers blijft het leefgebied van de soort in stand. Bij verbreding en demping van de sloten dient nader onderzoek te worden verricht naar de ringslang. Als uit nader onderzoek naar voren komt dat de

¹³ Natuurtoets WSV'30; Grontmij; d.d. 9 maart 2009.

soort voorkomt, dan dient een ontheffing te worden aangevraagd en mitigerende/compenseren de maatregelen te worden verricht.

- Amfibieën -> Rugstreeppad: Onderzoek naar de rugstreeppad hoeft niet te worden uitgevoerd als voorafgaande aan het bouwrijp maken van het gebied paddenschermen worden geplaatst om te voorkomen dat de soort de locatie koloniseert. Wanneer deze schermen niet worden geplaatst dan is nader onderzoek naar het voorkomen van de rugstreeppad noodzakelijk. Bij aanwezigheid van de soort dienen alsnog paddenschermen te worden geplaatst, een ontheffing te worden aangevraagd en mitigerende maatregelen (of compenserende maatregelen) te worden uitgevoerd.
- Vogels: Met betrekking tot broedvogels is het noodzakelijk om versturende werkzaamheden buiten het broedseizoen uit te voeren.
- Zoogdieren -> Vleermuizen: Er zijn verschillende soorten vleermuizen die mogelijk gebruik kunnen maken van het plangebied. De houtige begroeiing rondom de sportvelden kan als lijnelement door vleermuizen worden gebruikt. Het is niet waarschijnlijk dat de sportvelden dienen als foerageergebied voor de soorten. Wanneer de lijnelementen in de huidige vorm blijven bestaan en er geen extra verlichting plaats vindt dan hoeft er geen nader onderzoek te worden verricht naar het voorkomen van vleermuizen. Wanneer deze elementen verdwijnen of er extra verlichting plaats vindt, dan is nader onderzoek naar het voorkomen van vleermuizen noodzakelijk. Als vleermuizen daadwerkelijk in het plangebied voorkomen dan dient voor de soorten ontheffing te worden aangevraagd. Ook zijn mitigerende of compenserende maatregelen dan noodzakelijk.
- Overige zoogdieren: De noordse woelmuis en waterspitsmuis zijn soorten die voorkomen in natte en zeer natte terreinen zoals moerassen, rietlanden, drassige hooilanden en oevervegetaties. Het plangebied voldoet vrijwel niet aan de leefomgevingseisen van de soorten. Alleen de sloten vormen een potentieel geschikt leefgebied. Bij verbreding van de sloten dient nader onderzoek te worden uitgevoerd naar de noordse woelmuis en waterspitsmuis.

Conclusie

Vooralsnog zijn er geen beperkingen opgelegd met betrekking tot de uitvoerbaarheid van het project. Indien er geen aanpassingen aan de sloten worden gedaan of deze gedempt worden en de lijnvormige structuren behouden blijft, is er geen noodzaak voor aanvullend onderzoek. In het huidige stedenbouwkundig ontwerp worden de sloten echter verbreed en wordt er een sloot gedempt en wordt de structuur van de lijnvormige objecten aangepast. Dit betekent dat er aanvullend onderzoek noodzakelijk is naar amfibieën, reptielen en vleermuizen. Hiermee zal bij de uitvoering van het project rekening moeten worden gehouden.

3.7 Archeologie

Wettelijk Kader

Het Europees Verdrag inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed, kortweg "Het Verdrag van Malta" genoemd, is op 16 januari 1992 te Valetta tot stand gekomen. Uitgangspunt van het verdrag is het archeologisch erfgoed, waar mogelijk, te behouden. Bij het ontwikkelen van ruimtelijk beleid moet het archeologisch belang, beter nog het cultuurhistorisch belang, vanaf het begin meewegen in de besluitvorming. Hierdoor kan er in een vroegtijdig stadium van het planproces rekening worden gehouden

met eventuele archeologievriendelijke alternatieven. De principes van het Verdrag van Malta zijn doorgevoerd in de Nederlandse wetgeving, op 1 september 2007 is de aanpaste Wet op de archeologische monumentenzorg in werking getreden.

Situatie plangebied

Om een inschatting te kunnen maken van de te verwachten archeologische waarden is een archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd¹⁴. Doel van het bureauonderzoek is het verwerven van informatie, aan de hand van bestaande bronnen, over bekende of verwachte archeologische waarden, binnen een omschreven gebied. Dit resulteert in een gespecificeerde archeologische verwachting op basis waarvan een advies gegeven kan worden ten aanzien van de te verwachten archeologische waarde van het plangebied en de noodzaak van een (eventueel) vervolgonderzoek. In het rapport wordt het volgende geconstateerd:

Volgens de IKAW heeft het plangebied een lage trefkans op het aantreffen van archeologische waarden. Gezien de beperkte mate van detailniveau is deze indicatieve kaart niet maatgevend voor het plangebied. Op basis van de bekende archeologische gegevens uit de geraadpleegde bronnen blijkt dat uit de omgeving van het plangebied redelijk veel waarnemingen en monumenten uit de Late Middeleeuwen en de Nieuwe Tijd bekend zijn. Bewoningsresten uit deze perioden zijn mogelijk aanwezig in de top van het veen of de afdekkende kleilaag daarop. Daarom kan voor deze perioden aan het plangebied dan ook een hoge archeologische verwachting worden toegekend.

Op basis van de resultaten van het bureauonderzoek wordt door het onderzoeksbureau geadviseerd, voorafgaand aan de geplande bodemingrepen die dieper reiken dan de huidige bouwvoor, een inventariserend veldonderzoek door middel van boringen (IVO-B) uit te voeren. Dit vervolgonderzoek kan gefaseerd worden opgezet. Aangezien binnen het plangebied veelal ophoging plaatsvindt, zal slechts een deel van het plangebied onderzocht moeten worden. De exacte vorm en omvang van een eventueel noodzakelijk vervolgonderzoek door middel van boringen kan pas worden vastgesteld nadat het definitieve ontwerp en de te nemen ingrepen bekend zijn. Geadviseerd wordt om in dat stadium een gericht Plan van Aanpak op te stellen voor het opzet en uitvoering van het vervolgonderzoek. Bij de uitvoering van het bouwrijp maken en de bouwwerkzaamheden zal rekening moeten worden gehouden met de aanbevelingen uit het archeologisch rapport. Deze randvoorwaarde voor de herontwikkeling wordt per overeenkomst geregeld, zodat de archeologische belangen worden gewaarborgd.

Volgens de IKAW heeft het noordelijk deel van het plangebied, het deel direct grenzend aan de Dorpsstraat, een hoge archeologische trefkans. In het vigerend bestemmingsplan Wormer Oost en Midden is voor dat gebied dan ook een dubbelbestemming archeologie toegekend. Deze bestaande bestemmingsregeling wordt in voorliggend bestemmingsplan overgenomen.

¹⁴ Archeologisch onderzoek WSV'30 terrein gemeente Wormerland, Bureauonderzoek; Grontmij, d.d. 16 maart 2009.

3.8 Verkeer

In het kader van de herstructurering van de sportterreinen van WSV'30 is er door Goudappel en Coffeng onderzoek gedaan naar de beste ontsluitingsmogelijkheden van de nieuw te ontwikkelen terreinen. Daarnaast is er ook onderzocht of er structureel betere ontsluitingsmogelijkheden ontstaan als het studiegebied direct ten oosten van het WSV'30- complex wordt meeontwikkeld. De resultaten van het onderzoek zijn door Goudappel Coffeng in een rapport¹⁵ vastgelegd, deze paragraaf bevat een weergave van de resultaten van dat onderzoek.

Wettelijk kader

Het beleid van de gemeente is al langere tijd gericht op het aanpassen van de wegen aan de principes van "Duurzaam Veilig". Dit principe gaat uit van een heldere wegenstructuur voor alle weggebruikers. Het inrichten van de wegen conform de principes van "Duurzaam Veilig" betreft het aanpassen van aspecten als markering, voorrangregelingen, snelheidsremmende maatregelen, etc.. Deze principes zijn ook uitgangspunt voor geweest voor de verkeersstructuur van de herstructurering WSV'30.

Situatie plangebied

Verkeerskundig onderzoek heeft aangetoond dat de Dorpsstraat niet verder belast kan worden. Vanuit de principes voor "Duurzaam Veilig" is het gewenst om op drukke wegen de hoeveelheid aansluitingen en zijwegen te beperken. De Dorpsstraat is een relatief drukke verkeersader met doorgaand en lokaal verkeer. Een extra ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer van en naar de nieuwe wijk leidt tot een extra aandachtspunt op de Dorpsstraat en extra verstoring van de verkeersdoorstroming op de Dorpsstraat. Daarom worden zowel de woonbuurt als de sportaccommodatie ontsloten via de woonbuurt Middentil. De bestaande verkeersstructuur van de woonwijk Middentil, via het Wezenland, wordt in de nieuwe wijk doorgezet. Het nieuwe sportcomplex van WSV'30 en de woningen in het zuidelijke deel van het plangebied zijn te bereiken via de zuidelijke tak van deze weg. Hiermee neemt de verkeersintensiteit toe met ongeveer 450 bewegingen per etmaal. De woningen direct achter de Dorpsstraat zijn te bereiken via de noordelijke tak van deze weg, dit levert een toename van ongeveer 325 bewegingen per etmaal. Volgens de berekeningen van Goudappel Coffeng is het profiel en het karakter van de bestaande straat daar goed op gerekend. Het parkeren voor de bewoners van de nieuwe buurten vindt plaats in het openbaar gebied en waar mogelijk in garages op eigen erf. Het parkeren voor bezoekers van de woningen vindt plaats in het openbaar gebied. Voor de nieuwe sportvoorzieningen zijn 101 parkeerplaatsen¹⁶ nabij het complex beschikbaar. In de nieuwe situatie zal er geen rechtstreekse verbinding komen tussen de nieuwe woningen en de sportvelden en zal het parkeerterrein bij de sportvelden worden ontsloten via de Dorpsstraat.

Verkeersproductie/attractie nieuwe woningen

Voor nieuwbouwwoningen wordt in de regel uitgegaan van 5 à 6 ritten per woning voor een gemiddelde werkdag. Uit het verkeersmodel komt naar voren dat de gemiddelde verkeersproductie per woning 5 ritten bedraagt. De circa 100 woningen leveren derhalve zo'n 500 ritten per etmaal op. Dit aantal ritten wordt overigens niet alleen door de bewoners zelf gemaakt. Het gaat ook om verkeer van bezoekers, post, aan-

¹⁵ Ontsluiting WSV-locatie , Goudappel en Coffeng, 24 januari 2007.

¹⁶ WSV'30 Middentil+ Wormer, Definitief Stedenbouwkundig Plan, BGSV, 17 december 2008.

nemers, de vuilophaal, politie etc.. Dit laatste is in de totale verkeersproductie en - attractie per woning verdisconteerd.

Als algemene richtlijn voor woonstraten geldt dat een intensiteit tot ongeveer 2.500 motorvoertuigen per etmaal een goed woonklimaat garandeert. Op Wezenland ligt de verkeersintensiteit aanmerkelijk lager. Aan de straten Wezenland en Haremakers liggen 300 adressen, die samen voor ongeveer 1.500 ritten per etmaal zorgen. Deze worden echter verdeeld over verschillende richtingen, zodat de verkeersintensiteit op de straten Wezenland nergens hoger uitkomt dan ongeveer 1.000 mvt/etm. Dit geldt voor de wegen waarop het meeste verkeer wordt verzameld: de 'uitgangen' van de buurt. Het aantal motorvoertuigen op de Kokerstraat, Arisstraat en Prins van Oranjestraat bedraagt eveneens ongeveer 1.000 mvt/etm. Dit is ruim onder de algemene richtlijn van 2.500 mvt/etm. Wat betreft de bereikbaarheid en de ontsluiting vormt aansluiting van circa 100 extra woningen op Wezenland derhalve geen probleem.

De verkeersproductie van sportvelden is geconcentreerd in het weekend. Voor de berekening van de verkeersproductie van de sportvelden zijn door Goudappel Coffeng de volgende uitgangspunten genomen:

- voor een weekenddag wordt ervan uitgegaan dat elk veld door zes teams van in totaal 15 personen wordt gebruikt (voor trainingen en/of wedstrijden). Dit betekent dat er 270 personen (3x6x15) gebruik maken van de velden.
- daarnaast is er nog enig publiek aanwezig bij sommige wedstrijden. Uitgangspunt is hierbij dat er gemiddeld nog 230 mensen aan publiek per weekenddag aanwezig zullen zijn, zodat in totaal ongeveer 500 personen per dag naar het sportcomplex komen.
- voor sportcomplexen wordt uitgegaan van 50% autogebruik en een gemiddelde autobezetting van 2 personen per auto.

Op grond hiervan kunnen 125 auto's per weekenddag verwacht worden, die samen 250 ritten maken (125 heen en ook weer terug). Op grond van het huidige aantal voetbalteams bij WSV'30 zijn deze uitgangspunten te beschouwen als "worse case". Er wordt namelijk uitgegaan van in totaal 18 aanwezige teams op een weekenddag, terwijl er maar 6 seniorenteams bij WSV'30 voetballen (op zondag). Daarnaast spelen vele juniorenteams bij WSV'30 maar voor juniorenteams is het uitgangspunt van 50% autogebruik hoger dan reëel.

Op werkdagen worden de sportvelden nauwelijks gebruikt, met uitzondering van woensdagmiddag. Dan zijn er echter vooral trainingen van junioren. Het aantal autoritten dat zij produceren is beperkt tot enig haal- en brengverkeer. Op woensdagmiddag wordt echter veruit het meest van de fiets gebruik gemaakt. Voorts wordt tijdens werkdagen, in de avonden, gezaalvoetbald. Ook dit levert slechts een marginaal aantal autobewegingen op.

Zoals aangegeven levert het sportcomplex ongeveer 250 ritten/etmaal (drukke) weekenddagen op, terwijl de verkeersproductie van deze voorziening op werkdagen marginaal is. Net als de extra ritten van de woningen worden de extra ritten in Middentil over verschillende wegen verdeeld, zodat de toename per weg maximaal ongeveer 50% van het totale aantal extra ritten is. Dit leidt tot:

- +/-250 extra mvt/etm op werkdagen als gevolg van nieuwe woningen (op straten met nu ongeveer 1.000 mvt/etmaal op werkdagen);

- +/-225 extra mvt/etm op zaterdag als gevolg van nieuwe woningen en 125 mvt/etm extra mvt/etm als gevolg van het sportcomplex (op straten met nu ongeveer 900 mvt/etm op zaterdag;
- +/-150 extra mvt/etm op zondag als gevolg van nieuwe woningen en 125 mvt/etm extra mvt/etm als gevolg van het sportcomplex (op straten met nu ongeveer 600 mvt/etm op zondag).

Conclusie

Vanuit het gemeentelijk beleid Duurzaam Veilig worden er geen beperkingen opgelegd met betrekking tot de uitvoerbaarheid van het project. Wat betreft de bereikbaarheid en de ontsluiting blijkt uit het onderzoek van Goudappel en Coffeng dat de aansluiting van circa 100 extra woningen en het sportterrein op Wezenland geen probleem is.

Wat betreft parkeren zijn er voor de nieuwe sportvoorzieningen 101 parkeerplaatsen¹⁷ nabij het complex beschikbaar. Om te voorkomen dat bezoekers van het sportterrein parkeren in de wijk Middentil of bij de nieuwe woningen is geen directe verbinding tussen de sportterreinen en de woningen.

3.9 Economische uitvoerbaarheid

Een onderzoek naar de financieel - economische haalbaarheid van dit plan heeft uitgewezen dat er bij een traditionele opzet van een bouwgrondexploitatie een positief eindresultaat is te verwachten. De bouwgrondexploitatie wordt echter niet door de gemeente gedaan. WORMERWONEN neemt het plan in ontwikkeling en is ook verantwoordelijk voor de bouwgrondexploitatie.

De grond is deels in eigendom van WORMERWONEN en voor het overgrote deel in eigendom van de gemeente en zal voor een overeengekomen bedrag ingebracht worden in de particuliere planexploitatie. De particuliere ontwikkelaar neemt de gebruikelijke exploitatiekosten, waaronder de gecalculeerde plankosten, civiel- en cultuurtechnische kosten, fondsafdrachten en renteverlies, voor haar rekening. De gezamenlijk afspraken daarover zijn in een ontwikkelovereenkomst vastgelegd. De financieel economische uitvoerbaarheid is daarmee gewaarborgd zodat het plan kan worden gerealiseerd.

¹⁷ WSV'30 Middentil+ Wormer, Definitief Stedenbouwkundig Plan, BGSV, 17 december 2008.

4 Wijze van bestemmen

4.1 Algemeen

4.1.1 Wat is een bestemmingsplan

Het gemeentelijk bestemmingsplan is een middel waarmee functies aan gronden worden toegekend. Het gaat dus om het toekennen van gebruiksmogelijkheden. Vanuit de Wet ruimtelijke ordening volgt een belangrijk principe: Het gaat om toelatingsplanologie. Het wordt de grondgebruiker (eigenaar, huurder, etc.) toegestaan om de functie die het bestemmingsplan geeft uit te oefenen. Dit houdt in dat:

- 1 de grondgebruiker niet kan worden verplicht om een in het bestemmingsplan aangewezen bestemming ook daadwerkelijk te realiseren, en
- 2 de grondgebruiker geen andere functie mag uitoefenen in strijd met de gegeven bestemming (de overgangsbepalingen zijn hierbij mede van belang).

Een afgeleide van de gebruiksregels in het bestemmingsplan zijn regels voor bebouwing (bouwvergunning) en regels voor het verrichten van 'werken' (aanlegvergunning).

Een bestemmingsplan regelt derhalve:

- 1 het toegestane gebruik van gronden (en de bouwwerken en gebouwen);
- en een bestemmingsplan kan daarbij regels geven voor:
- 2 het bebouwen van de gronden;
 - 3 het verrichten van werken (aanleggen).

Het bestemmingsplan is een belangrijk instrument voor het voeren van ruimtelijk beleid, maar het is zeker niet het enige instrument. Andere ruimtelijke wetten en regels zoals bijvoorbeeld de Woningwet, de Monumentenwet 1988, de Algemeen Plaatselijk Verordening, de Wet milieubeheer en de bouwverordening zijn ook er belangrijk voor het uitoefenen van ruimtelijk beleid.

4.1.2 Over bestemmen, dubbelbestemmen en aanduiden

Op de plankaart wordt aangegeven welke bestemming gronden hebben. Dit gebeurt via een bestemmingsvlak. Voor het op de plankaart aangegeven bestemmingsvlak gelden de gebruiksmogelijkheden zoals die in de bijbehorende planregels worden gegeven. Die toegekende gebruikersmogelijkheden kunnen op twee manieren nader worden ingevuld:

- 1 via een dubbelbestemming. Een dubbelbestemming is, zoals de naam al zegt, een bestemming die óók aan gronden wordt toegekend. Voor gronden kunnen dus meerdere bestemming gelden. Er geldt altijd één 'enkel' bestemming (dat is dé bestemming) en soms geldt er een dubbelbestemming (soms zelfs meerdere). In de regels van de dubbelbestemming wordt omschreven wat ervoor de onderliggende gronden geldt aan extra bepalingen in aanvulling, of ter beperking, van de mogelijkheden van de onderliggende bestemmingen.
- 2 via een aanduiding. Een aanduiding is een teken op de plankaart. Dat teken kan bestaan uit een lijn, een figuur, of een lettercode ect.. Via een aanduiding wordt in de planregels 'iets' geregeld. Dat 'iets' kan betrekking hebben op extra mogelijkheden of extra beperkingen voor het gebruik en/of de bebouwing en/of

het aanleggen van werken. Aanduidingen kunnen voorkomen in een bestemmingsregel, in meerdere bestemmingsregels en kunnen ook een eigen artikel hebben.

4.1.3 Hoofdstukopbouw van de planregels

De planregels zijn verdeeld over 4 hoofdstukken:

- 1 Inleidende regels. In dit hoofdstuk worden begrippen verklaard die in de planregels worden gebruikt (artikel 1). Dit gebeurt om een eenduidige uitleg en toepassing van de planregels te waarborgen. Ook is bepaald de wijze waarop gemeten moet worden bij het toepassen van de planregels (artikel 2).
- 2 Bestemmingsregels. In dit hoofdstuk zijn de regels van de bestemmingen opgenomen. Dit gebeurt in alfabetische volgorde. Per bestemming is het toegestane gebruik geregeld en zijn bouwregels en, eventueel, ook een aanlegvergunningstelsel opgenomen. Als er dubbelbestemmingen zijn worden die ook in dit hoofdstuk opgenomen. Die komen, ook in alfabetische volgorde, achter de bestemmingsregels. Ieder artikel kent een vaste opzet. Eerst wordt het toegestane gebruik geformuleerd in de bestemmingsomschrijving. Vervolgens zijn bouwregels opgenomen. Aansluitend volgen ontheffingsbevoegdheden met betrekking tot bouw- en/of gebruiksregels. Ten slotte zijn eventueel een aanlegvergunning en/of wijzigingsbevoegdheden opgenomen. Belangrijk om te vermelden is dat naast de bestemmingsregels ook in andere artikelen relevante informatie staat die mede gelezen en geïnterpreteerd moeten worden. Alleen zo ontstaat een volledig beeld van hetgeen is geregeld.
- 3 Algemene regels. In dit hoofdstuk zijn regels opgenomen met een algemeen karakter. Ze gelden dus voor het hele plan. Het zijn achtereenvolgens een antidubbeltelregel, algemene gebruiksregels, algemene ontheffings- en wijzigingsregels en algemene procedureregels. Deze laatste bepaling hangt samen met de ontheffings- en wijzigingsregels in het bestemmingsplan.
- 4 Overgangs- en slotregels. In het laatste hoofdstuk zijn respectievelijk overgangsregels en een slotregel opgenomen. Hoewel het hierin ook algemene regels betreft, zijn deze vanwege hun meer bijzondere karakter in een apart hoofdstuk opgenomen.

4.2 Dit bestemmingsplan

4.2.1 Inleiding

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, planregels en een toelichting. De verbeelding en de planregels vormen tezamen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels betreffende het gebruik gekoppeld.

De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Tot slot is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan.

4.2.2 Bijzonderheden in dit bestemmingsplan

Algemeen

De planregels in dit bestemmingsplan zijn opgezet aan de hand van hetgeen in voorgaande paragraaf beschreven is. Dit bestemmingsplan maakt de herontwikkeling van sportvelden van het WSV-complex. Er is hierbij zoveel mogelijk aangesloten bij de uniforme regelingen uit planregels van overige bestemmingsplannen van Wormerland. Gebruiksmogelijkheden en bebouwingsmogelijkheden sluiten dus zoveel mogelijk aan bij bestaande gemeentelijke regelingen. De meest in het oogspringende verschillen met de bestemmingsplannen elders in Wormerland zijn dat binnen de bestemming 'Tuin' erkers en serre's bij recht zijn toegestaan en dat de naamgeving van bepaalde aanduidingen en bestemmingen afwijkt. Dit laatste heeft te maken met de introductie van een nieuwe landelijk standaard op 1 juli 2008 (SVBP2008).

Dit bestemmingsplan is ontwikkelingsgericht. De bestemmingsgrenzen en bouwvlakgrenzen zijn op grond van een vooraf opgesteld stedenbouwkundig plan bepaald. Het bestemmingsplan kent een vijftal bestemmingen, namelijk Groen, Sport, Verkeer-Verblijfsgebied, Water en Wonen. Daarnaast kent het bestemmingsplan één dubbelbestemming, Waarde - Archeologie. Er is een algemene ontheffingsbevoegdheid opgenomen voor de realisatie van een telefoonmast in het plangebied.

Groen, Verkeer-Verblijfsgebied en Water

De openbare gebieden waarin ruimte is voor voorzieningen als wegen, paden, watervoorzieningen, parkeerplaatsen, speelvoorzieningen, nutsvoorzieningen, bruggen, duikers, etc. zijn bestemd tot Groen, Verkeer-Verblijfsgebied en Water. In de bestemming Water is een regeling opgenomen voor steigers. Deze regeling is afgestemd op de randvoorwaarden van de waterbeheerder, in dit geval het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier.

Sport

De bestemming Sport is toegekend aan de sportvelden. Hier is tevens een kinderdagverblijf toegestaan (maatschappelijke voorziening). Middels een bouwvlak is aangegeven waar gebouwd mag worden. Buiten het bouwvlak zijn de sportvelden en de bouwwerken geen gebouw zijnde toegestaan, zoals lichtmasten, hekwerken en reclameborden. Voor deze elementen zijn de maximale hoogten vastgelegd in de planregels.

Wonen

De woonbestemming is aan de hand van het beeldkwaliteitsplan opgesteld. Er wordt onderscheid gemaakt in bouwvlakken waar aaneengebouwde woningen zijn toegestaan, waar twee-onder-een-kapwoningen zijn toegestaan en waar gestapelde woningen zijn toegestaan. Daarbij is voor enkele bouwvlakken de keuze tussen vrijstaande of twee-onder-een-kapwoningen vrijgelaten. Die bouwvlakken zijn voorzien van de aanduiding "specifieke bouwaanduiding-1" (sba-1).

Het bouwvlak voor de gestapelde woningen is ruimer getekend dan hetgeen in het beeldkwaliteitplan is weergegeven, zodat er bij het ontwerp van het gebouw nog vrijheid is in het situeren van de entree van het gebouw. Om te voorkomen dat het gehele bouwvlak evenwel wordt volgebouwd, is aan dit bouwvlak een maximaal bebou-

wingspercentage toegekend waarbij geldt dat balkons in dit geval niet worden meegeteld in het bebouwingspercentage.

Het aantal woningen is, met uitzondering van de “sba-1”-locaties, niet nader vastgelegd. Hiermee is er nog in beperkte mate de ruimte om te schuiven in programma. Let wel voor zover de opgenomen bouwvlakken hier nog ruimte toelaten. Daar waar op basis van het stedenbouwkundig plan, een maximum aantal woningen is voorgescreven in de planregels en op de verbeelding, is een ontheffingsbevoegdheid opgenomen voor een groter aantal woningen. Hieraan zijn evenwel voorwaarden verbonden, waaronder de parkeeroplossing.

Voor de bebouwing van de woningen geldt dat onderscheid is gemaakt in hoofdbouw en aan-, uit-, bijgebouw of overkapping. Het hoofdbouw betreft de hoofdbouwmassa, dat wil zeggen, het beeldbepalende en meest massale deel van de woning. De hoofdbouwen mogen niet buiten het bouwvlak worden gerealiseerd. De aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen betreft bebouwing die qua vorm onderscheiden kan worden van het hoofdbouw en die in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdbouw. Voor al deze bouwwerken gelden maxima ten aanzien van goothoogten, bouwhoogten en omvang. Alleen voor hoofdbouwen zijn goot- en bouwhoogte op de verbeelding aangeduid. Voor de overige bouwwerken is het uitgeschreven in de planregels. Deze normen beogen met name te voorkomen dat een bouwperceel volledig wordt bebouwd en dat stedenbouwkundig gezien ongewenste situaties ontstaan. In dat kader is een maximum bebouwingspercentage opgenomen van het bouwperceel.

In de planregels is vastgelegd dat aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen alleen op het zij- en achtererf mogen worden gerealiseerd. Een uitzondering wordt gemaakt voor woningen waar geen ‘achterom’ mogelijk is en bergruimte aan de voorzijde van de woningen wordt gerealiseerd. De regels voor die woningen is gekoppeld aan de aanduiding “specifieke bouwaanduiding-2 (sba-2)”. Voor de gronden die zijn aangeduid met “sba-2” geldt dat per woning maximaal 50% van dat aangeduide deel van de kavel bebouwd mag worden, met hetzij een aan- of uitbouw, hetzij een in de hoofdbouwmassa mee ontworpen bergruimte in de woning.

Bij de woonfunctie is er bewust voor gekozen om zogenaamde “aan huis verbonden beroepen” mogelijk te maken. Dit komt tegemoet aan de wens van vele mensen om op kleine schaal voor zichzelf te beginnen. Dergelijke aan huis verbonden beroepen zijn niet milieuhinderlijk voor de omgeving. Het enige effect is een bezoeker die naar de bouwkundige adviseur gaat (of de notaris, de pedicure, de huisarts). Dit extra verkeer valt weg tegen het overige verkeer dat een woonwijk of – buurt kent. Belangrijk is wel dat het ondergeschikt is aan de woonfunctie. Een woning is in de eerste plaats woning en geen ruimte voor het beroep. Het is daarom van belang dat het kleinschalig is en blijft. Dit houdt in dat de bewoner van de woning de beroepsuitoefenaar is. De mogelijkheid voor aan huis verbonden beroepen zorgt ook voor wat levendigheid in de wijk en het straatbeeld, en dat is gewenst.

Dit plan biedt ook de mogelijkheid om “aan huis verbonden bedrijvigheid” toe te staan bij de woning. Gedacht zou bijvoorbeeld kunnen worden aan een elektricien die zelfstandig opereert. In de garage bij de eigen woning is een kleine voorraad aan spullen gelegen welke nodig zijn voor het werk. Voorts bezit deze bedrijfsvoerder ook een

busje waarmee hij/zij naar de klant toegaat waar de werkzaamheden worden verricht. Dit bedrijf kan (onder specifieke voorwaarden en omstandigheden) best gevoerd worden in een woonwijk. Omdat bij aan huis verbonden bedrijvigheid de risico's voor de inpasbaarheid in de omgeving groter zijn dan bij aan huis verbonden beroepen is er voor gekozen deze bedrijvigheid pas toe te staan na een afwegingsproces. Dit afwegingsproces vindt plaats via een binnenplanse ontheffing.

Grootse reclameborden of neonreclame en andere opvallende uitingen ten behoeve van het beroep of bedrijf dat wordt uitgeoefend zijn uiteraard niet toegestaan.

Waarde - Archeologie

De dubbelbestemming Waarde Archeologie is voor een klein deel van het plangebied van toepassing. De gronden bestemd met de dubbelbestemming worden extra beschermd in verband met de te verwachten archeologische waarden. Dit betekent dat het bouwen van nieuwe gebouwen met een oppervlak van meer dan 100m² of het uitbreiden van bestaande gebouwen met meer dan 100m² alleen is toegestaan na een afwegingsproces. Dit afwegingsproces vindt plaats via een binnenplanse ontheffing. Verder zijn bepaalde andere-werken niet toegestaan zonder aanlegvergunning welke Burgemeester en Wethouders kunnen verlenen.

5 Procedure

5.1 Inleiding

In het ontwikkelingsproces is ruimte gemaakt om de belangrijkste partijen actief bij het tot stand komen van het ontwerp te betrekken. Dit zijn WORMERWONEN als beoogd ontwikkelaar en risicodragers en tevens verantwoordelijke voor de grondexploitaties, WSV'30 als voornaamste gebruiker van de sportaccommodaties en de gemeente Wormerland als inbrenger van terreinen, als plantoetsers en als toekomstig beheerder van het openbaar gebied. Een bijzondere plek is ingeruimd voor de klankbordgroep WSV'30, deze bestaat uit omwonenden en leden van de Vrouwen Advies Commissie. De klankbordgroep is, gedurende het proces, op de hoogte gehouden van de voordeelingen en is geconsulteerd over de inhoud van de plannen. Het resultaat is een ontwerp van het stedenbouwkundig plan "WVS'30 Middentil+ Wormer" dat, evenals een Nota van Uitgangspunten en Randvoorwaarden, voorafgaand aan dit bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad.

5.2 Inspraak

Ingevolge de inspraakprocedure zijn ingezetenen en belanghebbenden in de gelegenheid gesteld hun mening inzake het onderhavige bestemmingsplan kenbaar te maken. Het voorontwerpbestemmingsplan heeft daartoe vanaf 2 april 2009 tot en met 14 mei 2009. Gedurende bovenvermelde termijn zijn diverse inspraakreacties ontvangen. In de bijlage Nota inspraak voorontwerp bestemmingsplan WSV'30 Middentil zijn de reacties samengevat weergegeven en van een beantwoording voorzien.

5.3 Overleg

Het voorontwerpbestemmingsplan is in het kader van artikel 3.1.1 Bro voorgelegd aan de wettelijk aangewezen overleginstanties. In de bijlage Nota inspraak voorontwerp bestemmingsplan WSV'30 Middentil zijn de reacties samengevat weergegeven en van een beantwoording voorzien.

5.4 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 25 juni 2009, gedurende 8 weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode van de ter inzage legging zijn ingezetenen en belanghebbenden in de gelegenheid gesteld hun zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan in te dienen. Gedurende bovenvermelde termijn zijn diverse zienswijzen ontvangen. In de bijlage Nota Zienswijzen ontwerpbestemmingsplan WSV'30 Middentil zijn de reacties samengevat weergegeven en van een beantwoording voorzien.