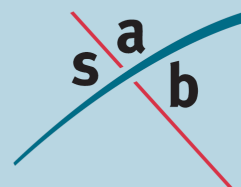


bestemmingsplan

Poort van Wormer 2010

Gemeente Wormerland

Datum: 9 september 2010
Projectnummer: 61334.01
ID: NL.IMRO.0880.2010002002-0301



INHOUD

	Samenvatting	3
1	Inleiding	4
1.1	Aanleiding	4
1.2	Ligging Plangebied	5
1.3	Vigerend bestemmingsplan	5
1.4	Opzet van het bestemmingsplan	5
2	Het plan	7
2.1	Inleiding	7
2.2	Huidige situatie	7
2.3	Gebiedsvisie en uitgangspunten	8
2.4	Het stedenbouwkundig plan	9
2.5	Gebiedsgerichte welstandscriteria	13
3	Haalbaarheid van het plan	14
3.1	Inleiding	14
3.2	Beleid	14
3.3	Milieu	25
3.4	Externe veiligheid	32
3.5	Water	34
3.6	Flora en fauna	38
3.7	Archeologie	39
3.8	Verkeer	40
3.9	Economische uitvoerbaarheid	41
4	Wijze van bestemmen	42
4.1	Algemeen	42
4.2	Dit bestemmingsplan	43
5	Procedure	45
5.1	Overleg	45
5.2	Zienswijzen	45

Bijlagen

- 1 Gebiedsgerichte welstandscriteria Poort van Wormer; BGSV; 07-09-2010;
- 2 Geuronderzoek bij Gerkens Cacaoindustrie B.V. Locatie “De Mol” en “De Eenhoorn” te Wormer, geurbelasting op de locatie Noordeinde; Buro Blauw b.v.; rapportnummer BL2003.2434.01; d.d. 25-08-2003;
- 3 Rapport Nadere invulling van de geurparagraaf uit WM-vergunning Gerkens Cacao te Wormer; SGS Environmental Services; kenmerk EZ/07/2027.rap/d.d. 10 mei 2007;
- 4 Akoestisch onderzoek industrielawaai Bestemmingsplan Poort van Wormer; Milieudienst Waterland; versie 1.0; d.d. 2 september 2010;
- 5 Verkeersgegevens Poort van Wormer; Goudappel Coffeng; WML034/Kzj/0221; d.d. 20 juli 2010;
- 6 Actualisatie akoestisch onderzoek Poort van Wormer; Goudappel Coffeng; Kenmerk WML034/Kzj/0219; d.d. 2 september 2010;
- 7 rapport verkennend bodemonderzoek ‘Poort van Wormer’ te Wormer; Eco Control bv; projectnummer 05013; d.d. 6 april 2005
- 8 Saneringsplan voor de locatie Knollendammerstraat 154 te Wormer; Eco Control bv; projectnummer 04074; d.d. 24 oktober 2004
- 9 Evaluatie Bodemsanering Knollendammerstraat 154 te Wormer; Kwinfra Milieu; projectnummer 06074; d.d. 13 november 2007
- 10 Nazorgplan actieve en passieve fase Knollendammerstraat 154 te Wormer; Kwinfra Milieu; rapportnummer: 08082-rapp1v2, d.d. 22 januari 2009)
- 11 Actualisatie onderzoek luchtkwaliteit Poort van Wormer; Goudappel Coffeng; kenmerk WML034/Kzj/; d.d. 2 september 2010;
- 12 Ontwikkeling Poort van Wormer – externe veiligheidsrapportage: QRA-berekening van de Noordweg; Grontmij; d.d. 3 september 2010;
- 13 watertoets Floristerrein; Grontmij Nederland bv; Projectnr 179732; documentnummer 303848; Alkmaar 28 juni 2005;
- 14 brief watertoets Poort van Wormer; hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier; registratienummer 06.3899; d.d. 20 februari 2006;
- 15 Reactie op het concept bestemmingsplan ‘Poort van Wormer’; hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier; registratienummer 10.24800; d.d. 22 juli 2010;
- 16 Natuurtoets Poort van Wormer – Toetsing wet- en regelgeving van natuur; Grontmij Nederland B.V.; projectnummer 298265; d.d. 29 juli 2010;
- 17 Archeologisch onderzoek Poort van Wormer, gemeente Wormerland – Quickscan – Grontmij archeologische rapporten 135; Grontmij Nederland bv; projectnummer DR182570; Documentnummer DR182570; d.d. 1 juli 2005

Samenvatting

Voorliggend bestemmingsplan betreft de realisatie van “de Poort van Wormer”. Het plan bestaat uit de herontwikkeling van het Floristerrein en gemeentelijke grond ten zuiden daarvan in Wormer, zuidoostelijk van de prins Clausbrug en de Noordweg. Naast de nieuwbouw van woningen, bestaat het plan uit de realisatie van infrastructuur, geluidwerende voorzieningen en parkeervoorzieningen, de aanleg van groen en water. Verder is er ruimte voor een beperkte hoeveelheid ruimte voor voorzieningen (commercieel, maatschappelijk, dienstverlening, horeca).

Er is onderzoek gedaan naar de haalbaarheid van het plan. Het betreft aspecten als beleid, milieu, water, archeologie, etc.. Uit de haalbaarheidsonderzoeken blijkt dat geen belemmeringen worden voorzien voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. De resultaten van de onderzoeken zijn opgenomen in de toelichting van voorliggend bestemmingsplan.

1 Inleiding

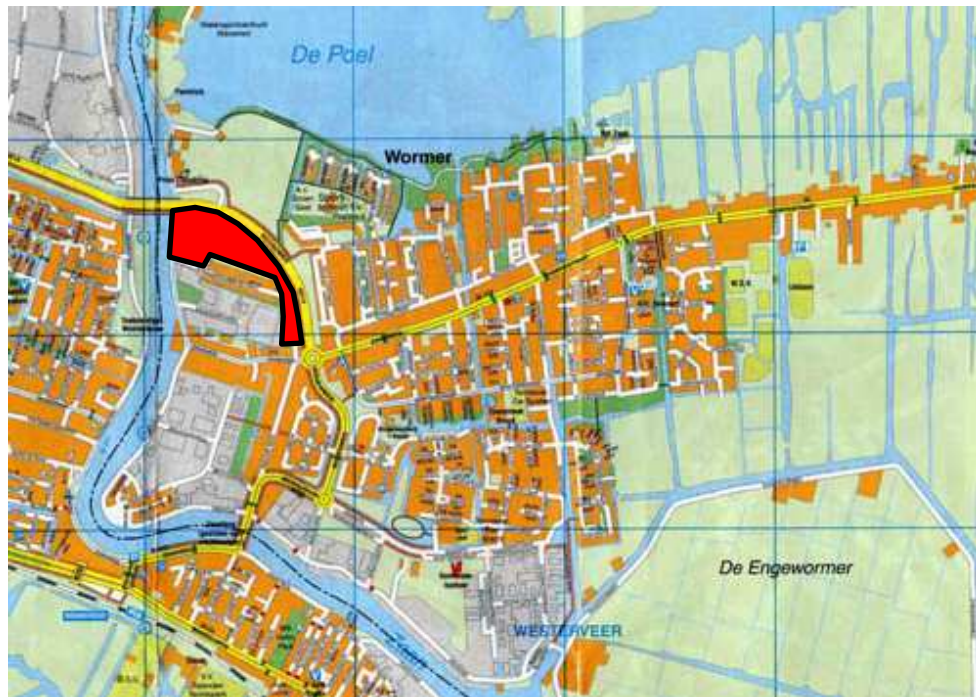
1.1 Aanleiding

Op 22 april 2008 heeft de gemeenteraad van de gemeente Wormerland het bestemmingsplan Poort van Wormer vastgesteld dat de realisatie van ruim 360 woningen op het voormalige terrein van bouwcentrum Floris in Wormer mogelijk maakt. In het kader van dat bestemmingsplan is destijds onderzoek verricht naar de akoestische situatie op de nieuwbouwlocatie. Uit het onderzoek bleek dat op grond van de Wet geluidhinder, voor de nieuwbouw van de woningen een hogere grenswaarde procedure moest worden doorlopen. Het besluit Hogere waarden is, nadat het bestemmingsplan reeds in werking was getreden, door de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State op 16 september 2009 op formele gronden vernietigd. Omdat woningbouw zonder het besluit Hogere waarden niet mogelijk is, heeft de gemeente besloten om de noodzakelijke procedure opnieuw te doorlopen. Het gevolg is dat het huidige bestemmingsplan moet worden geactualiseerd. Voorliggend bestemmingsplan Poort van Wormer 2010 betreft die actualisatie van het bestemmingsplan Poort van Wormer dat in 2008 is vastgesteld. De aanleiding voor dit bestemmingsplan is de omissie in de geluidsprocedure. De aanleiding voor de herontwikkeling van het Floristerrein is niet gewijzigd.

Vanaf het provinciale wegennet is de Noordweg met daarin de prins Clausbrug over de Zaan, functioneel één van de belangrijkste toegangen tot Wormer. In de huidige situatie geeft het beeld van de omgeving hier echter de indruk dat deze toegang als het ware een soort 'achterdeur' van Wormer is. In dit gebied was aan de zuidoostzijde van de prins Clausbrug en grenzend aan de Noordweg en de Zaan, een bouwmaterialenhandel gevestigd. Met de verhuizing van dit bedrijf, is de locatie vrijgekomen voor herontwikkeling. Door ook de gemeentelijke gronden ten zuiden daarvan bij de planvorming te betrekken, is de kans ontstaan om dit gebied om te vormen van 'achterdeur' tot een herkenbare en volwaardige entree van Wormer. Hiervoor is het plan opgesteld om nieuwe woningen en een beperkt aantal andere functies te realiseren, waarbij de interactie met de omgeving nadrukkelijk een uitgangspunt is geweest voor de inrichting van het gebied.

1.2 Ligging Plangebied

Het plangebied ligt aan de Zaan, in het westelijk deel van de kom van Wormer. De Noordweg vormt de noordelijke en oostelijke plangrens. Aan de westzijde vormt de Veerdijk de plangrens. De zuidelijke plangrens wordt gevormd door woon- en bedrijfspercelen aan de Knollendammerstraat. Op onderstaande afbeelding is globaal de ligging van het plangebied in Wormer weergegeven.



Globale ligging plangebied

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Voor het voorliggende plan geldt het bestemmingsplan Poort van Wormer, gemeente Wormerland, vastgesteld door de raad op 22 april 2008 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 26 juni 2008. Het huidige bestemmingsplan laat de bouw van woningen op het voormalige Floristerrein toe. Omdat de hiermee samenhangende hogere waardenprocedure opnieuw moet worden doorlopen, wordt het huidige bestemmingsplan geactualiseerd. Daarmee wordt gevolg gegeven aan artikel 110c lid 1 van de Wet geluidhinder waarin bepaald is dat het ontwerp besluit hogere waarden tegelijkertijd met het ontwerp van het ontwerpbestemmingsplan ter inzage moet worden gelegd.

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 behan-

deld 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

2.2 Huidige situatie

Plangebied

In het verleden was in het noordelijk deel van het plangebied een bouwmaterialen-handel gevestigd. Aan de zijde van de Zaan stonden op dit terrein enkele bedrijfspan-den. De rest van het terrein werd gebruikt voor de opslag van materialen. Het terrein ligt tegenwoordig al enige tijd braak.

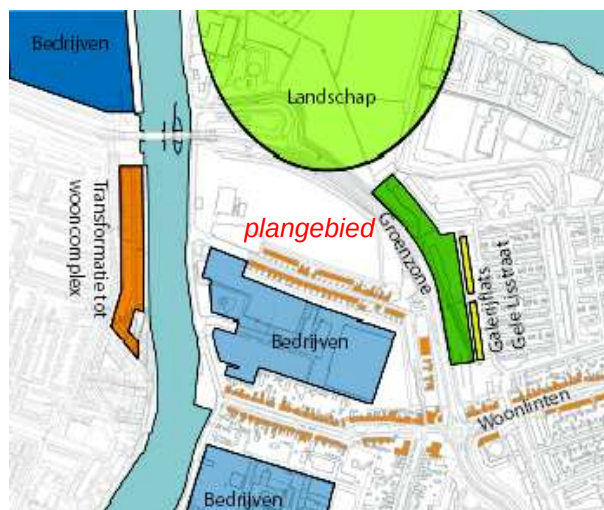
Het zuidelijk deel van het plangebied betreft het deel van de Knollendammerstraat. In dit deel van het plangebied is versnipperd groen aanwezig.

De omgeving van het plangebied

Gelegen aan de Zaan maakt de locatie onderdeel uit van een van oudsher industriële zone waarin het beeld mede bepaald wordt door de forse bouwmassa's van (voorma-lige) pakhuizen en pellerijen. De industriële gebouwen hebben een stoere en functio-nale uitstraling. Dit geldt ook voor het industriecomplex van Meneba dat schuin tegen-over het plangebied ligt, aan de overzijde van de Zaan. De industriële zone wordt onderbroken door smalle linten met woonbebouwing aan de Knollendammerstraat en de Zandweg. De laatste jaren maakt de zone een transformatie door waardoor ook andere functies in het gebied verschijnen. Zo vindt momenteel aan de overzijde van de Zaan transformatie plaats van werken naar wonen. Ten zuiden van het plangebied wordt het beeld mede bepaald door de straaltoren van de KPN.

Ten oosten van het plangebied ligt een groenzone die begrensd wordt door een strook galerijflats langs de Koningsvarenstraat en aan de Gele Lisstraat. Meer naar het zui-den raakt het gebied aan de (woon-)bebouwing die tot de kern van Wormer hoort.

Water en groen zijn in de omgeving met name aan de noordzijde van het plangebied ruimschoots aanwezig. Hier ligt een open gebied dat gevormd wordt door het water van de Poel en het groen van het Heempark en het Wormer- en Jisperveld.



De omgeving van het plangebied

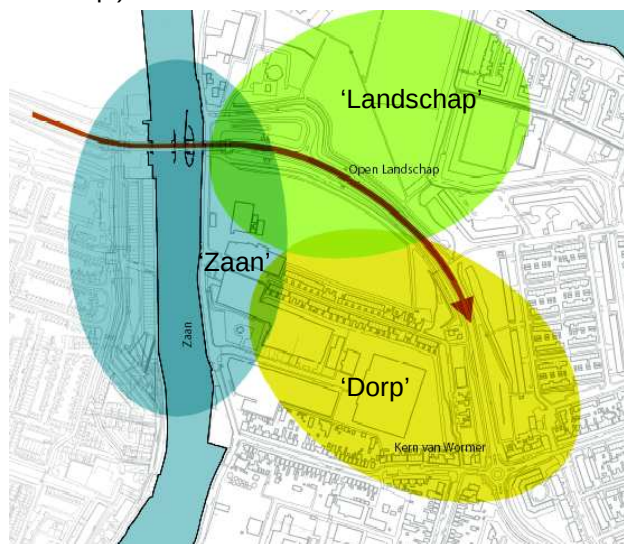
2.3 Gebiedsvisie en uitgangspunten

Het plangebied ligt aan de Noordweg, in de noordwestrand van Wormer en op de overgang van bebouwing en open landschap. In deze omgeving is de Noordweg, met een aansluiting op het Provinciale wegennet, één van de belangrijkste toegangen naar Wormer. Er zijn een beperkt aantal aansluitingen op het omliggende woongebied waardoor de Noordweg hier het karakter heeft van een provinciale weg. Dit karakter en de openheid van het landschap aan de noordzijde en het zicht op het voormalige bouwmaterialenterrein aan de zuidzijde, resulteert in de uitstraling van een 'achterkant', terwijl de entree van het dorp zich in feite hier bevindt. De mogelijkheden die bij zo'n entreegebied horen, vragen vanuit stedenbouwkundig oogpunt om een verdere benutting. De inrichting van het gebied dient daartoe meer in overeenstemming te worden gebracht met de belangrijke ontsluitingsfunctie van de Noordweg. Daarnaast ligt het gebied op een overgang van drie 'invloedsferen' (zie hieronder). Uitgangspunt voor de herontwikkeling is om deze drie invloedsferen op de locatie zo te combineren dat een aantrekkelijk en uitdagend nieuw gebied aan de rand van Wormer kan worden toegevoegd. Daarnaast gelden nog uitgangspunten en randvoorwaarden voor groen en water, verkeer en het programma.

Combineren van invloedsferen

Zoals hiervoor is aangegeven, ligt het plangebied binnen drie invloedsferen:

- Allereerst is er de Zaan (deelgebied 'Zaan') met zijn meest grootschalige, industriële complexen, van oudsher de levensader van de streek. Maar ook nu nog heeft deze stroom een aantrekkingskracht voor zowel bedrijven als bewoners. Door recente transformaties van werken naar wonen, is een gemengd functioneel gebied ontstaan. De bebouwingsdichtheid en bouwhoogten zijn langs de Zaan relatief hoog. Bij de prins Clausbrug geldt dat met name voor de bebouwing van Meneba aan de overzijde van de Zaan.
- Het open landschap overgaand in water aan de noordzijde is een tweede bijzondere kwaliteit die bij de herontwikkeling van het terrein verder kan worden benut. De betekenis van het groen (in samenhang met het water) dient daarbij verder te worden vergroot. Daarbij is in dit deel van het plangebied (deelgebied 'Landschap') de hinder van de Noordweg mede bepalend voor de inrichting.
- Door de aanhaking aan de kern van Wormer bevinden de meeste voorzieningen zich op niet al te grote afstand van het plangebied en kan het gebied ook een wezenlijk onderdeel uit gaan maken van de bebouwde kom van Wormer (deelgebied 'Dorp').



Drie deelgebied in het plangebied

Groen en water

Het is van belang dat, in tegenstelling tot de huidige situatie, er een heldere en stevige water- en groenstructuur wordt gerealiseerd die aansluit op de hoofdgroenstructuur van Wormer. De nadruk komt daarbij te liggen op de inrichting van de randen langs de Noordweg en het creëren van een groene zone in het gebied. Water moet zoveel mogelijk zichtbaar zijn.

Verkeerstructuur

Als uitgangspunt voor de verkeersstructuur geldt dat de Noordweg in de huidige situatie de allure heeft van een provinciale weg, terwijl het in feite een binnenstedelijke weg is. Door nieuwe bebouwing langs de Noordweg en de realisatie van extra aansluitingen op de Noordweg, ontstaat een weg die meer gezien zal worden als een straat binnen de bebouwde kom. Vanuit verkeerskundig en stedenbouwkundig oogpunt geldt voor het plangebied dat een nieuwe aansluiting ter hoogte van de Koningsvarenstraat een logische locatie is.

2.4 Het stedenbouwkundig plan

Planopzet

De Poort van Wormer wordt een nieuw woongebied dat zich onderscheidt van de andere woongebieden van Wormer. Desondanks zal het stevig verankerd zijn in zijn omgeving.

Door de aanleg van een centrale buurtontsluitingsweg, die ter hoogte van de Koningsvarenstraat aansluit op de Noordweg, ontstaat een nieuwe verbinding tussen de bestaande woonwijken en de Zaan. Aan het uiteinde van de buurtstraat staat aan de Zaan markante bebouwing. Samen met een nieuw plein vormen de gebouwen de verbindende schakel tussen de Zaan en het woongebied.



Hoofdopzet

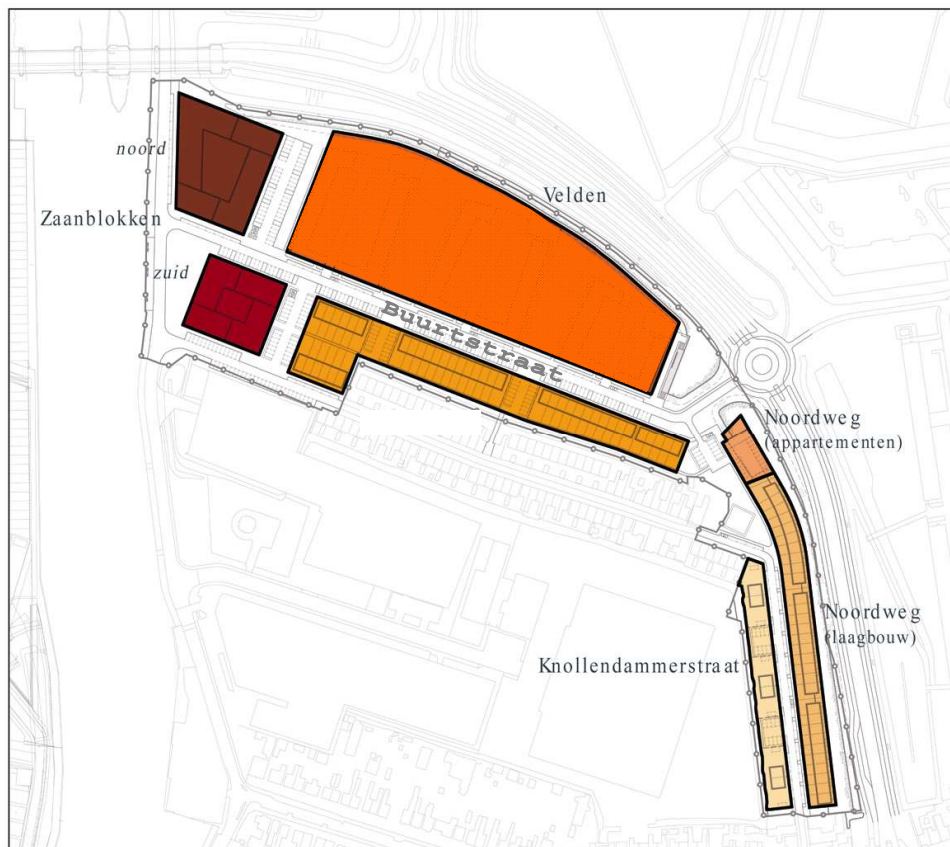
Dorp aan de Zaan

Entree

De Poort van Wormer wordt vormgegeven door nieuwe bebouwing. Langs de Noordweg komen een aantal accenten of bakens (bijzondere gebouwen). Het ritme van de bakens vormt samen met de (groene) ruimte daartussen een weerspiegeling van het karakter van Wormer. Groot, stoer en industrieel aan de Zaan, ruim en groen in het buitengebied en kleinschalig en stenig in het dorp. Tussen de prins Clausbrug en de rotonde ligt de bebouwing nog enigszins op afstand, daarna komt deze dichtbij de weg te liggen. Daardoor krijgt de Noordweg na de rotonde meer het karakter van een 'dorpsstraat', mede door de aanplant van bomen aan weerszijde van de weg.

Bebouwing

De drie sferen, 'Zaan, Landschap en Dorp', zijn in het gebied ingepast door de inrichting van het plangebied en onderscheid in bebouwingstypologie.



Architectonische eenheden

'De Zaan' / 'Zaانبlokken'

De bebouwing aan de Zaan verwijst naar de historische bedrijfsbebouwing langs de Zaan. De bebouwing van de Lassie in Wormer en de bebouwing van Schoenmaker in Haaldersbroek zijn hiervan aansprekende voorbeelden. Het noordelijke bouwblok, gelegen aan de Noordweg, is het eerste baken van de Poort van Wormer. De exacte invulling van dit gebied ligt nog niet vast. Doelstelling is bebouwing bestaande uit een gebouwencomplex: een ensemble van plintbebouwing en torens of een ensemble van rechthoekige volumes. De volumes zijn eenvoudig, rechthoekig van vorm en hebben platte daken. De hoogte van een plint bedraagt maximaal 6 lagen (ca. 22 meter), de maximale hoogte van de torens is 14 lagen (ca. 45 meter).

Vanuit stedenbouwkundig oogpunt en vanuit milieuplanologisch oogpunt is het behoud van de milieuruimte van de bestaande nabijgelegen bedrijven een belangrijke randvoorwaarde. Hiermee wordt in dit bestemmingsplan dan ook rekening gehouden.

'Het landschap' / 'Velden'

Aan de noordzijde van de buurtstraat is het landschap bepalend voor de sfeer. Dit landschap maakt onderdeel uit van het veenweidegebied Wormer en Jisp en komt als het ware het gebied 'binnen'. In een groene landschappelijke zone ligt een aantal woonvelden (de 'velden'). Het ruim opgezette groene woonmilieu doet recht aan de ligging aan de rand van het bebouwde gebied. De bebouwing bestaat hoofdzakelijk uit rijwoningen van 2 bouwlagen met kap (maximale hoogte 11 meter). De meest oostelij-

ke rijwoningen in de 'velden' worden circa 13 meter hoog. In de 'velden' zijn langs de Noordweg een drietal bijzondere hoekgebouwen voorzien (de zogenaamde lan-taarns), waarvan de hoogte circa 13,5 meter bedraagt.

'Het dorp': 'Buurtstraat' en 'Knollendammerstraat'

De bebouwing aan de zuidzijde van de buurtstraat vormt een straatwand. Zij begeleidt de zicht-as naar de Zaan. Tegelijkertijd verwijst de bebouwing naar de (historische) lintbebouwing van de Zandweg, de Nieuweweg en de Knollendammerstraat.

Aan de zuidzijde van de buurtstraat en aan de westzijde van de Knollendammerstraat bestaat de bebouwing uit twee lagen met dwars- of langskap, of drie lagen zonder kap (maximale hoogte 10,5 meter, respectievelijk 11 meter).

'Het dorp': 'Noordweg appartementen' en 'Noordweg laagbouw'

Tussen de Noordweg en de Knollendammerstraat komen woningen met een dubbele oriëntatie ('de Noordweg laagbouw'). De bebouwing bestaat uit maximaal 3 bouwla-gen. Op de kopzijde (zuidwestelijk van de nieuwe rotonde) komt een appartementen-gebouw van 5 bouwlagen.

Programma - functies

In het gebied komen in totaal ruim 360 nieuwe woningen, waarvan 30% 'sociaal'. Meer dan de helft van de woningen wordt gerealiseerd in de vorm van appartementen, de rest van de woningbouw bestaat uit laagbouw.

'Velden, buurtstraat en Knollendammerstraat'

Het laagbouwmilieu is kleinschalig en bestaat bijna geheel uit rijwoningen in een mix van dure en middeldure woningen. Het gebouw van de 'Noordweg appartementen' be-treft parkeerruimte in de eerste bouwlaag en daarboven zorgappartementen met ge-meenschappelijke ruimten.

'Zaanblokken'

De Zaanblokken betreft de realisatie van appartementen. Daarbij is het toegestaan om 750 m² niet-woonfuncties (bedrijfsfunctie, dienstverlening, kantoren, maatschappelijk en/of reguliere horeca) te realiseren. In de gebouwen is parkeerruimte voor bewoners voorzien en de toegestane niet-woonfuncties. Er is nog geen concreet bouwplan voor dit deel van het plangebied. Het aantal appartementen ligt op het moment van het op-stellen van dit bestemmingsplan dan ook nog niet exact vast. Daarnaast hangt de uit-eindelijk invulling af van de faseringsmogelijkheden in de bouw en van de toekomstige woningmarkt. Voor deze locatie wordt daarom gekozen voor flexibiliteit, met dien ver-stande dat de stedenbouwkundige kaders in acht moeten worden genomen. Dit bete-kent dat onder meer de bouwhoogte wordt gemaximeerd. Binnen de stedenbouwkun-dige kaders, is een maximum aantal appartementen denkbaar van 220. Dit aantal kan naar boven worden bijgesteld als er relatief meer kleinere appartementen worden ge-realiseerd en/of als er zorg- en welzijnsvoorzieningen worden gerealiseerd. Omdat de plannen daarvoor nog niet concreet zijn, zijn hiervoor ontheffingsbevoegdheden op-genomen.

Openbare ruimte

Het openbaar gebied bestaat uit een aantal onderdelen, namelijk 'de groene rand' aan de noordzijde, met aansluitend 'groene hoven', 'de straten' en 'de kade en het plein'.

In het noordelijk deel van de locatie is de sfeer van het open landschap beeldbepalend. De groene rand en de hoven vormen hier een continue groene autovrije ruimte, waarin de bebouwingsvelden liggen. Het talud van de Noordweg maakt onderdeel uit van de groene rand.

In het gebied zijn twee straten: de buurtstraat als centrale ontsluitingsweg en de bestaande Knollendammerstraat. De laatste is smal, met weinig ruimte voor parkeren en met kleine bomen. De buurtstraat daarentegen is ruim en groen en met een formele inrichting. Bepalende elementen hierin zijn laanbeplanting, parkeervakken, stoepen en aan de noordzijde een groene berm. De weg verbindt de buurt met de Zaan en is de ruggengraat van de locatie. Daarnaast ligt de locatie aan de Veerdijk. Deze heeft een heel eigen karakter en profiel, met een brede rijbaan en fietsstroken.

Water

Door de ligging aan de Zaan speelt water aan de westzijde van de locatie een belangrijke rol in het beeld. Echter ook aan de oostzijde, bij de entree van de Poort van Wormer wordt het bestaande water zichtbaar gemaakt en ingezet als kwaliteit. Hier wordt de sloot die onderaan het talud van de Noordweg ligt, verbreed waardoor een ruim en groen entreegebied ontstaat. Ten zuiden van de rotonde staan de nieuwe woningen direct aan het water en ook hier wordt de sloot verbreed. Niet alleen de ruimtelijke aspecten, maar ook het watersysteem als geheel wordt verbeterd. Watergangen worden verbreed, komen aan het openbaar gebied te liggen en doodlopende delen worden vermeden.

Spelen

In het gebied zijn verschillende speelplekken voorzien. Uitgangspunt is minimaal twee speelplekken voor de allerkleinste kinderen en twee speelplekken voor respectievelijk de middelste en de oudste categorie kinderen. De plekken zijn voor zowel de nieuwe als de huidige bewoners (aan de Knollendammerstraat) goed te bereiken.

Verkeer en parkeren

De Noordweg kent een 50 km/uur regime. Voor alle overige straten in de woonbuurt geldt een maximale snelheid van 30 km/uur. De nieuwe buurtstraat, tussen Veerdijk en Noordweg ontsluit praktisch alle woningen. Een klein deel wordt via de Knollendammerstraat ontsloten. Door zijn smalle profiel blijft de Knollendammerstraat éénrichtingsverkeer. Hierdoor wordt de overlast voor de bestaande woningen beperkt. De nieuwe straat en de Knollendammerstraat worden voor de auto niet aan elkaar gekoppeld.

In tegenstelling tot de ontsluiting voor autoverkeer is het langzaamverkeernetwerk fijnmazig en kent het een groot aantal verbindingen tussen Knollendammerstraat, buurtstraat en de noordelijke rand.

Het parkeren vindt zoveel mogelijk op eigen terrein plaats, hetzij in gebouwde voorzieningen, hetzij op eigen erf (tuin). Daarnaast wordt er in het openbaargebied zoveel mogelijk geconcentreerd geparkeerd. Dit betekent dat voor alle appartementengebouwen in parkeergarages wordt voorzien. Voor de bebouwingsclusters in 'het landschap / de velden' is gekozen voor een bijzondere verkavelingstypologie, waarbij de woningen met hun voorkant aan het groen liggen en aan de achterzijde, op eigen terrein, kunnen parkeren. Het openbaar parkeren vindt plaats aan de centrale buurtont-

sluiting en op een aantal parkeerpleinen. Aan de Veerdijk is parkeren beperkt mogelijk, waardoor de relatie met de Zaan zo min mogelijk verstoord wordt door geparkeerde auto's.

Voor het bepalen van het aantal benodigde parkeerplaatsen is in het stedenbouwkundige plan uitgegaan van de gemeentelijke parkeernormen.

Geluidsreducerende maatregelen

Omdat de nieuwbouw plaats vindt langs een relatief drukke weg, zijn geluidsreducerende maatregelen noodzakelijk gebleken. Middels geluidsonderzoek is gezocht naar een oplossing die zowel vanuit stedenbouwkundig oogpunt als vanuit het oogpunt van geluidhinder aanvaardbaar is. Dit heeft geresulteerd in de keuze voor het aanbrengen van asfalt op de Veerdijk, het aanbrengen van stil asfalt op de Noordweg en het plaatsen van een geluidsscherm ter hoogte van de Clausbrug omdat daar de weg het hoogst ligt en dus het geluid het verst draagt. Het scherm wordt circa 80 meter lang en circa 1 meter hoog. Verder zal het huidige geluidsscherm aan de westzijde van de Noordweg, nabij de rotonde van de Zandweg, worden verwijderd. Uitgangspunt is het vanaf de Noordweg zichtbaar maken van het nieuwe bouwplan. Tevens verliest het geluidsscherm door de aanleg van stil asfalt op de Noordweg, grotendeels haar benodigde functie.

2.5 Gebiedsgerichte welstandscriteria

Het document 'gebiedsgerichte welstandscriteria' bevat de welstandscriteria zoals die zijn opgesteld voor de bouwplannen in het gebied Poort van Wormer. De criteria zijn opgesteld door de stedenbouwkundige op basis van het Stedenbouwkundig Plan uit september 2005 en de Stedenbouwkundige Randvoorwaarden opgesteld in april 2006 en geactualiseerd in september 2010. De criteria zijn opgesteld in overleg met de welstandscommissie gelden ter aanvulling op de welstandsnota. De criteria zijn als bijlage opgenomen bij deze toelichting.

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 de wettelijke bepalingen, 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 een actualisatie van het in 2008 vastgestelde bestemmingsplan Poort van Wormer dat de herontwikkeling van het Floristerrein toelaat. Dat bestemmingsplan is destijds in overleg met de waterbeheerder opgesteld. Het Nationaal Bestuursakkoord Water is daardoor indirect ook uitgangspunt geweest voor het ontwikkelen van voorliggend bestemmingsplan dat de destijds voorgestane herontwikkeling van het Floristerrein bestendigt.

3.2.2 *Rijksbeleid*

Inleiding

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 inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening op 1 juli 2008 heeft gevolgen voor de doorwerking van het nationale ruimtelijke beleid. Elke overheidslaag moet zijn of haar belangen vooraf benoemen en zorg dragen voor de realisatie en/of borging daarvan. De nationale belangen die juridische doorwerking vragen, worden geborgd door een algemene maatregel van bestuur (amvb). De werktitel tijdens de totstandkoming van deze algemene maatregel is "Amvb Ruimte".

Totdat de Wro in werking was getreden werd het geldende rijksbeleid vastgelegd in Planologische Kernbeslissingen (PKB's). Per 1 juli 2008 zijn deze documenten alleen nog bindend voor het rijk en niet meer voor andere overheden. De nieuwe Wro vraagt daarnaast van het rijk om ruimtelijke belangen duidelijk in beeld te brengen. Dit heeft het kabinet in juni 2008 gedaan in de Realisatieparagraaf ("Realisatie Nationaal Ruimtelijk Beleid"). Hierin is beschreven welke instrumenten het rijk inzet voor de behartiging van rijksbelangen, zoals financiële stimuleringsregelingen, afspraken met andere overheden en juridische instrumenten zoals de amvb.

Het kabinet kiest ervoor om het deel van het rijksbeleid dat bedoeld is bindend te zijn voor andere overheden ook onder de nieuwe Wro te borgen. De Wro geeft daarvoor het rijk de beschikking over het instrument algemene maatregel van bestuur (amvb).

De Amvb Ruimte komt in 2 tranches tot stand. De eerste tranche bevat, zoals weergegeven in de Realisatieparagraaf ("Realisatie Nationaal Ruimtelijk beleid"), een beleidsneutrale omzetting van bestaand beleid. Deze kaders zijn afkomstig uit de PKB's Nota Ruimte, Derde Nota Waddenzee, Structuurschema Militaire Terreinen en Project Mainportontwikkeling Rotterdam. De tweede tranche van de amvb zal nieuw beleid bevatten.

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, migratiesaldo 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 het plangebied Poort van Wormer valt binnen het landelijk ruimtelijk beleid om het huidige bebouwde gebied optimaal te benutten. Het plangebied maakt geen deel uit 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 geen belemmering voor dit plan.

(Ontwerp) Amvb Ruimte

Het ontwerp van de Amvb Ruimte heeft tot 30 augustus 2009 voor een ieder ter inzage gelegen. Met het ontwerp van de Amvb Ruimte geeft het rijk aan dat ingezet wordt op zuinig ruimtegebruik, bescherming van kwetsbare gebieden en bescherming van het land tegen overstroming en wateroverlast. Deze aspecten zijn uitgewerkt in beleidsonderwerpen. Het betreft de volgende onderwerpen:

- Bundeling van verstedelijking en locatiebeleid voor economische activiteiten;
- Rijksbufferzones;
- Ecologische Hoofdstructuur;
- Nationale landschappen;
- Kust;
- Basisrecreatietoervaartnet;
- Regionale watersystemen;
- Militaire objecten;
- Mainport Rotterdam;
- Waddenzee;

Gezien de ligging van het plangebied, zijn een aantal onderwerpen van het rijksbeleid niet van toepassing. Het plangebied ligt niet de gebieden die zijn aangemerkt als Rijksbufferzone, Ecologische hoofdstructuur, Nationaal Landschap, Kust, etc.. De relevante onderwerpen worden hieronder nader uiteengezet.

Bundeling van verstedelijking en locatiebeleid voor economische activiteiten

Het bundelen van verstedelijking maakt het eenvoudiger om steden te ontsluiten en infrastructuur en voorzieningen optimaal te benutten. Concentratie van nieuwe bebouwing beperkt ook de noodzaak om de open ruimte te gebruiken voor bebouwing, waardoor de variatie tussen stad en land behouden blijft. Omdat de omstandigheden, opgaven en mogelijkheden per gebied kunnen verschillen is voor bundeling altijd maatwerk vereist. De provincie is daarom verantwoordelijk voor het zoveel mogelijk bundelen van nieuwbouw. De provincie moet op grond van het ontwerpbesluit in een verordening regels maken die ervoor zorgen dat nieuwe bebouwing binnen het bestaande bebouwde gebied komt, óf aansluitend daarop, óf in nieuwe clusters daarbuiten. De provincie kan verspreide bebouwing toch toestaan als die bebouwing qua functie gebonden is aan het buitengebied, of als die bebouwing past binnen specifieke regels van de provincie gericht op verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied. Om helder te hebben waar deze regels gelden, moet de provincie elke 4 jaar vaststellen welk deel van de provincie binnen het zogenaamde bestaand bebouwd gebied ligt.

Beoordeling bestemmingsplangebied: Het plangebiedsdeel betreft herontwikkeling van bestaand stedelijk gebied. Nationale belangen worden daarmee niet geschaad.

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.

In de planvorming van de Poort van Wormer is onder andere rekening gehouden met beleidsaspecten ten aanzien van verkeersveiligheid (duurzaam veilig) en bereikbaarheid. Het gaat hierbij om bijvoorbeeld een 'duurzaam veilig' aspect als de verandering van de beleving van de Noordweg (van provinciaal aandoende weg naar binnenstedelijke weg). Daarbij is bij inrichting van het plangebied rekening gehouden met een goede bereikbaarheid voor auto en langzaam verkeer. Het verkeersbeleid van centrale overheid vormt dan ook geen belemmering voor de uitvoering van de plannen voor de Poort van Wormer.

Water

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.

Nationaal Waterplan

Het Nationaal Waterplan is 22 december 2009 vastgesteld en vervangt de Vierde Nota Waterhuishouding en de daarop gebaseerde nota's. Het beleid in dit plan is gericht op:

1. een goede bescherming tegen overstroming;
2. het zoveel mogelijk voorkomen van wateroverlast en droogte;
3. het bereiken van een goede waterkwaliteit;
4. het veiligstellen van strategische watervoorraden.

Beoordeling plangebied

Voorliggend bestemmingsplan is een actualisatie van het in 2008 vastgestelde bestemmingsplan Poort van Wormer dat de herontwikkeling van het Floristerrein toelaat.

Dat bestemmingsplan is destijds in overleg met de waterbeheerder opgesteld. Het Nationaal Bestuursakkoord Water is daardoor indirect ook uitgangspunt geweest voor het ontwikkelen van voorliggend bestemmingsplan dat de destijds voorgestane herontwikkeling van het Floristerrein bestendigt. Het plan houdt rekening met de beleidsdoelstelling van het Nationaal Waterplan door de ruimtelijk relevante onderdelen van dit beleid te regelen in het plan, zoals het bestemmen van het oppervlaktewater middels de bestemming Water, hoe toelaten van voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding en het opnemen van een beschermende regeling voor de waterkeringen.

3.2.3 Provinciaal beleid

Structuurvisie 2040

De structuurvisie geeft de ruimtelijke ambities weer van de provincie Noord-Holland. De provincie is veelzijdig met een aantal belangrijke economische motoren van Nederland, bruisende steden, natuurparken, het strand en open grasland vol weidevogels. Dit bijzondere karakter wil de provincie bewaken. Tegelijkertijd zijn er ontwikkelingen als globalisering, klimaatverandering en trends zoals vergrijzing en krimp die een grote ruimtelijke impact hebben. In de structuurvisie beschrijft de provincie hoe en op welke manier ze met deze ontwikkelingen en keuzes omgaat en schets ze hoe de provincie er in 2040 moet komen uit te zien. De provincie heeft drie hoofdbelangen die samen de ruimtelijke hoofddoelstelling vormen van de provincie Noord-Holland. Deze drie hoofdbelangen zijn Ruimtelijke kwaliteit, Duurzaam Ruimtegebruik en Klimaatbestendigheid. Onder deze hoofdbelangen vallen een twaalfstal onderliggende provinciale ruimtelijke belangen. Deze belangen zijn uitgewerkt en hieraan zijn instrumenten gekoppeld die door de provincie worden ingezet om deze tot uitvoering te brengen. De volgende belangen zijn onderscheiden:

- Ruimtelijke kwaliteit: Behoud en ontwikkeling van Noord-Hollandse cultuurlandschap, behoud en ontwikkeling van natuurgebieden, behoud en ontwikkeling van groen om de stad;
- Duurzaam ruimtegebruik: Milieukwaliteiten, behoud en ontwikkeling van verkeers- en vervoersnetwerken, voldoende en op de behoefte aansluitende huisvesting, voldoende en gedifferentieerde ruimte voor economische activiteiten, voldoende en gedifferentieerde ruimte voor recreatieve en toeristische voorzieningen;
- Klimaatbestendigheid: Voldoende bescherming tegen overstroming en wateroverlast, voldoende en schoon drink, grond- en oppervlaktewater, voldoende ruimte voor het opwekken van duurzame energie.

De aspecten die van toepassing zijn voor het plangebied van het bestemmingsplan Poort van Wormer worden hieronder kort toegelicht.

Duurzaam Ruimtegebruik - algemeen

De provincie verstaat hieronder het plaatsen van de juiste functie op de juiste plek. De Provincie Noord-Holland wil steden optimaal benutten en de landschappen open houden, maar ook ruimte bieden aan de economie en woningbouw. De Provincie Noord-Holland streeft daarom naar verdere stedelijke verdichting en helpt gemeenten bij het optimaliseren van het gebruik van het bestaand bebouwd gebied, met name waar het gaat om bedrijventerreinen, ondergronds bouwen, hoogbouw, stationsomgevingen en knooppunten.

Duurzaam Ruimtegebruik - Milieukwaliteit

Voor het realiseren van een duurzame milieukwaliteit is samenhang tussen ruimtelijke ordening en milieu belangrijk. Door milieukwaliteiten als externe veiligheid, bodem, geluid en geur en lucht integraal onderdeel te laten zijn van gebiedsontwikkelingen kunnen enerzijds milieuknelpunten opgelost en voorkomen worden en anderzijds kansen voor duurzaam ruimtegebruik en een verbeterde leefbaarheid worden benut.

Duurzaam Ruimtegebruik - Voldoende en gedifferentieerde ruimte voor economische activiteiten

Ten behoeve van de Noord-Hollandse economie dient er zowel kwalitatief als kwantitatief genoeg ruimte beschikbaar te zijn voor nieuwe ontwikkelingen. Door gemeenten dient ruimte gereserveerd te worden voor nieuwe ontwikkelingen door eerst de mogelijkheden om bestaande werklocaties te intensiveren en herstructureren te benutten. Daarnaast zal, tegelijk met het optimaliseren van het ruimtegebruik op bestaande locaties ook ruimte moeten worden gezocht voor nieuwe locaties. Die zijn nodig om te voorzien in specifieke behoeften van bedrijven, maar ook om met deze nieuwe locaties schuifruimte te creëren voor het in gang zetten van herstructurering op andere locaties. De Provincie vindt het belangrijk dat de juiste bedrijven op de juiste plek terecht komen, zodat zij optimaal kunnen worden gefaciliteerd.

Duurzaam Ruimtegebruik - Behoud en ontwikkeling van verkeer- en vervoersnetwerken

Bereikbaarheid is cruciaal voor de verdere economische ontwikkeling van de provincie en de toegankelijkheid van voorzieningen voor bewoners en bezoekers. Daarom investeert de Provincie Noord-Holland in de bereikbaarheid. De provincie benut de bestaande verkeers- en vervoersnetwerken zo goed mogelijk, zowel afzonderlijk als in onderlinge samenhang. Daarnaast wil de provincie enkele ontbrekende schakels toevoegen.

De provincie stelt een vernieuwd provinciaal locatiebeleid op, om de bereikbaarheid als sturende factor een rol te laten spelen bij de plaatsing van toekomstige ontwikkelingen. De samenhang tussen ruimtelijke ordening en verkeer en vervoer is voorwaardend voor een duurzame bereikbaarheid.

Duurzaam Ruimtegebruik - Voldoende en op de behoefte aansluitende huisvesting

De Provincie Noord-Holland draagt bij aan het realiseren van voldoende en passende huisvesting (woningtype) op de best mogelijke plek (woonmilieu) voor huidige en toekomstige bewoners van Noord-Holland. Hiervoor wordt door de provincie een provinciale woonvisie opgesteld welke het kader biedt voor de door de regio's op te stellen regionale actieprogramma's. In de regionale actieprogramma's wordt het woningbouwprogramma zowel kwalitatief als kwantitatief uitgewerkt. Om andere ontwikkelingen mogelijk te maken en waardevolle open landschappen te behouden betekent deze opgave dat woningbouwlocaties een meer binnenstedelijk karakter krijgen. De woningbouw moet zowel binnen als buiten Bestaand Bebouwd Gebied bijdragen aan een verhoging van de ruimtelijke kwaliteit. Uitgangspunt is om de woningvraag zoveel mogelijk te realiseren binnen het Bestaand Bebouwd Gebied.

Bouwen binnen Bestaand Bebouwd Gebied is kostbaar door bijvoorbeeld bodemsanering, funderingsherstel, archeologie, parkeren en bouwplaats- en sloopkosten. De financiering van deze zogenaamde 'onrendabele toppen' die kenmerkend zijn voor

bouwen binnen Bestaand Bebouwd Gebied vraagt om een gezamenlijke oplossing en inzet van de juiste organisatorische en financiële middelen.

Klimaatbestendigheid - algemeen

De Provincie Noord-Holland zorgt voor een gezonde en veilige leefomgeving, in harmonie met water en door gebruik van duurzame energie. Dit dient te worden bereikt door de effecten van locatiekeuze, ruimtelijke inrichting en indien nodig aanpassing op gebouwniveau.

Klimaatbestendigheid - Voldoende bescherming tegen overstroming en wateroverlast.

De Provincie Noord-Holland beschermt bewoners en bedrijven tegen de stijging van de zeespiegel en tegen wateroverlast door regenwater. Op sommige plekken kan dat alleen door de gevolgen van de toenemende wateroverlast te accepteren. Het waterbeheer (het opvangen, afvoeren en inlaten van water), het bodembeheer en het grondgebruik moeten aan de klimaatverandering worden aangepast. De gevolgen van klimaatverandering worden opgevangen door het versterken van de waterkeringen en het aanwijzen van ruimte voor waterberging die zoveel mogelijk fijnmazig en in integrale gebiedsprojecten wordt gerealiseerd.

Provinciale ruimtelijke verordening

In het kader van de invoering, per 1 juli 2008, van de nieuwe Wro heeft de provincie een ruimtelijke verordening opgesteld met hierin de algemene regels waaraan bestemmingsplannen moeten voldoen. Hierdoor heeft de provincie meer invloed op de ruimtelijke ordening in Noord-Holland. De Prv is een van de instrumenten vanuit de nieuwe Wet ruimtelijke ordening. De provincie kan gemeenten via de verordening verplichten om hun bestemmingsplannen aan te passen. Gemeenten kunnen op hun beurt ontheffing aanvragen.

In het belang van een goede ruimtelijke ordening in de provincie is het noodzakelijk algemene regels vast te stellen betreffende de inhoud van en de toelichting op bestemmingsplannen over onderwerpen in zowel het landelijke als het stedelijke gebied van Noord-Holland waar een provinciaal belang mee gemoeid is. Zo zijn er regels voor volumineuze detailhandel op bedrijventerreinen, grootschalige (perifere) detailhandel, weidewinkels, aardkundig waardevolle gebieden, bestaand bebouwd gebied, landelijk gebied, ecologische hoofdstructuur, nationale landschappen, rijksbufferzones, weidevogelleefgebieden, landbouw, primaire en regionale waterkeringen en windturbines.

Voor het plangebied Poort van Wormer is van belang dat het gebied deel uitmaakt van het aangewezen Bestaand Gebouwd Gebied (BBG). Hiervoor geldt dat de gemeente een grote mate van beleidsvrijheid hebben in het opstellen van het bestemmingsplan. Verder ligt het plangebied aan de Zaan. Langs de Zaan ligt een regionale waterkering. Hiervoor zal het bestemmingsplan moeten voorzien in de bescherming van de waterkerende functie door op deze functie toegesneden bestemmingen en regels en dient het bestemmingsplan te voorzien in een vrijwaringszone van 10 meter aan weerszijde van de waterkering opdat reconstructie van de waterkering niet onmogelijk wordt gemaakt.

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 provincie 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 woningbouw op het Floristerrein wordt gerealiseerd binnen de bebouwde kom en draagt bij aan de vitaliteit van de kern van Wormer. Verder is in het stedenbouwkundig plan nadrukkelijk rekening gehouden met de landschappelijke en stedenbouwkundige karakteristieken van de omgeving 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 Floristerrein.

3.2.5 Gemeentelijk beleid

Structuurplan (vastgesteld 19 november 2002)

Het gemeentelijk beleid 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 zorgwoning in de programmering worden opgenomen (in koop- en huursector). Het stedenbouwkundige plan van de Poort van Wormer 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 gemeentelijk beleidsaspecten ten aanzien van water, groen en verkeer en parkeren (parkeernormen).

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.

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 het Floristerrein 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.

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 het Floristerrein maakt onderdeel uit van het in de woonvisie weergegeven gemeentebrede nieuwbouwprogramma. Derhalve is de geplande ontwikkeling van de woningen in overeenstemming met de Woonvisie 2007 - 2020.

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 Poort van Wormer is opgenomen in het GVVP. Aangegeven is dat gezien de verwachte verkeersproductie van de wijk, met één ontsluitingsweg kan worden volstaan. Voorkeur is een ontsluiting met een rotonde op de Noordweg ter hoogte van de plaats waar het fietspad vanuit de Koningsvarenstraat aansluit op de Noordweg. Hierbij is, op 28 februari 2006 in het Stedenbouwkundig plan Poort van Wormer, door de gemeenteraad besloten dat alleen het fietspad wordt aangesloten op de rotonde en er geen aansluiting wordt gemaakt op de Koningsvarenstraat. Het voordeel van een rotonde op die plaats is dat ook fietsers hier in de toekomst veilig kunnen oversteken.

Gezien de functie en het gebruik van de Noordweg wordt afgeraden om tussen de nieuwe rotonde en de bestaande rotonde bij de Zandweg nog meer aansluitingen op de Noordweg te maken. Op belangrijke en drukke gebiedsontsluitingswegen, zoals de Noordweg, moeten aansluitingen op korte afstand van elkaar -waar mogelijk- worden vermeden (conform de principes van Duurzaam Veilig). Er komen daardoor minder onverwachte situaties in het verkeer voor, hetgeen de verkeersveiligheid ten goede komt.

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 gezinsverdunning). 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 parkeerkencijfers 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 parkeerkencijfers vastgesteld. De gemeente Wormerland maakt gebruik van de parkeerkencijfers uit het ASVV 2004 die behoren bij de categorie 'matig stedelijk'.

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.

3.3.2 Milieuzonering

Voor het vaststellen van een nieuw bestemmingsplan geldt dat gemotiveerd moet worden of ter plaatse een goed woon- en leefklimaat kan worden gerealiseerd en zo ja, onder welke voorwaarden en of de bestaande bedrijven niet onevenredig in hun bedrijfsvoering worden geschaad. Bij het realiseren van nieuwe bestemmingen dient dan ook 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?

Hulpmiddel hierbij is de VNG-publicatie “Bedrijven en milieuzonering” (editie 2009).

Om na te gaan welke bedrijfsactiviteiten mogelijk relevant zijn, wordt gebruik gemaakt van de richtafstandentabel van de VNG-publicatie.

ad 1

Omgevingstype plangebied e.o

Het plangebied ligt in het westelijke deel van Wormer. Dit gebied wordt gekenmerkt door historische (woon)bebouwingslinten in en langs bedrijfsgebied. Ook de hoofdinfrastructuur (i.d.g.v. Noordweg) maakt dat dit gebied, conform de VNG-publicatie niet getypeerd wordt als “rustige woonwijk”, maar als “gemengd gebied”. In het algemeen geldt dat woningbouw in een gemengd gebied een passende functie is.

ad 2

Zendmast

Ten zuiden van het plangebied staat een zendmast van de KPN. De straalpaden van deze zendmast lopen over het plangebied. Binnen de straalpaden van de zendmast gelden beperkingen voor de maximale bouwhoogte. In het bestemmingsplan is voor diverse bestemmingen vastgelegd wat de maximale bouwhoogte mag zijn. Deze hoogten zijn nergens hoger dan hetgeen maximaal is toegestaan vanwege de zendmast.

Bedrijven

Om na te gaan welke bedrijfsspercelen mogelijk relevant zijn, wordt gebruik gemaakt van de richtafstandentabel van de VNG-publicatie. Zoals hiervoor al is aangegeven, wordt de omgeving van het plangebied aangemerkt als “gemengd gebied”. Voor dergelijke gebieden hanteert de VNG-publicatie de volgende (richt)afstanden:

Milieucategorie	Richtafstand tot omgevingstype 'gemengd gebied' (VNG-publicatie)
1	0 m
2	10 m
3.1	30 m
3.2	50 m
4.1	100 m
4.2	200 m
5.1	300 m

Op grond van deze tabel, blijkt dat het plangebied binnen de richtafstanden ligt van Remmert Dekker BV (drukkerij - Knollendammerstraat 159), Gerkens Cacao Industrie BV (Cacaooverwerking/-bedrijf - Veerdijk 82) en Groot's Extractiefabriek BV (Vetverwerking – Veerdijk 79). Dit betekent dat gekeken moet worden in hoeverre de nieuwbouw van woningen geen beperking is voor deze bedrijven en in hoeverre sprake is van een goed woon- en leefklimaat. De richtafstandentabel gaat uit van gemiddeld moderne bedrijven. Om de beoordeling voor deze locatie en voor deze bedrijven te kunnen maken, wordt in de navolgende paragrafen ingegaan op de meer locatiespecifieke situatie.

3.3.3 Geur

Van directe invloed op de woningbouwlocatie is Cargill (voorheen Gerkens Cacao bv), cacaooverwerkende industrie op circa 150 meter afstand van de woningbouwlocatie. Voor geuremissie van deze industrie geldt dat geen concrete kwantitatieve norm is vastgesteld in de huidige regelgeving. In dat geval bepaald het bevoegd gezag (gemeente) wat een aanvaardbaar hinderniveau is. Momenteel beschikken de gemeente Wormerland en de provincie Noord-Holland niet over beleid waaruit is op te maken wat een aanvaardbaar hinderniveau is. Daarom is in onderstaande paragrafen voor dit project uiteengezet wat op dit moment bedrijfsmatig gezien mogelijk is in deze omgeving en is de afweging gemaakt ten aanzien van de vraag of de nieuwbouw van woningen in dit gebied aanvaardbaar is vanuit het aspect "geur".

Bestaande bedrijvigheid

In oktober 2002 en maart 2003 is door Buro Blauw een onderzoek¹ uitgevoerd naar de geurconcentraties. Op basis van snuffelploegmetingen is de geuremissie bepaald. Deze is omgerekend naar zogenaamde 'hedonische waarden (H)', waarna gekeken is of en wanneer sprake is van een acceptabel hinderniveau. Uit het onderzoek blijkt dat de geur kan worden gekarakteriseerd als niet hinderlijke geur. Aanvullend hierop is in mei 2007 door SGS Environmental Services nader onderzoek² verricht. Het nader onderzoek is gericht op de kwantificering van het begrip "ernstige geurhinder" uit de vigerende WM-vergunning van Gerkens Cacao (tegenwoordig Cargill). Het bedrijf verwerkt cacaomassa tot cacaopoeder en cacaoboter. Vanuit verschillende onderdelen

¹ Geuronderzoek bij Gerkens Cacaoindustrie B.V. Locatie "De Mol" en "De Eenhoorn" te Wormer, geurbelasting op de locatie Noordeinde; Buro Blauw b.v.; rapportnummer BL2003.2434.01; d.d. 25-08-2003;

² Rapport Nadere invulling van de geurparagraaf uit WM-vergunning Gerkens Cacao te Wormer; SGS Environmental Services; kenmerk EZ/07/2027.rap/d.d. 10 mei 2007

van de productie treden geuremissies op naar buiten. In de vergunning is daarom als voorschrift opgenomen dat de vrijkomende geur geen aanleiding mag geven tot “ernstige geurhinder”. Hiervoor is van belang te weten bij welke geurconcentratie “ernstige geurhinder” verwacht kan worden, of deze concentratie momenteel optreedt en zo ja, op welke afstand. Hiervoor is in het onderzoek de geuremissie vanwege de inrichting berekend aan de hand van emissiekentallen uit brancheonderzoek en is de geurimmissiesituatie inzichtelijk gemaakt aan de hand van verspreidingsberekeningen. Het in de Wm-vergunning opgenomen aspect “ernstige geurhinder” is aan de hand van de in de NeR opgenomen geur hindersystematiek nader geconcretiseerd. Uit het onderzoek blijkt dat de gemiddelde geuremissie vanwege de productielocatie Gerkens Wormer 300 ouE/h bedraagt. Op basis van door meerdere provincies gehanteerd (eigen) beleid op basis van hedonische waarden, kan worden geconcludeerd dat gemiddeld genomen de bij Gerkens Cacaolocatie vrijkomende geur aanleiding kan geven tot “ernstige geurhinder” bij een concentratie van 9 ouE/m³ als 98 percentiel. Deze waarde is het gemiddelde van het beleid van 5 verschillende provincies. De bandbreedte bedraagt 5 ouE/m³ (Gelderland/Overijssel) tot 12 ouE/m³ (Flevoland, Noord Brabant en Zuid Holland). Op navolgende afbeelding, afkomstig uit het rapport, is weergegeven waar de betreffende contouren liggen.



Mogelijke “ernstige geurhinder” contouren (98 percentielen ouE/m³) op basis van geurbeleid afgeleid van de hedonische waarde

Uit de afbeelding is op te maken dat het plangebied van de Poort van Wormer buiten de als gemiddeld aangemerkte “ernstige geurhinder concentratiecontour” van 9 ouE/m³ ligt. Verder geldt dat van de huidige geurgevoelige objecten die binnen of op de immissieconcentratiecontour van 5 ouE/m³ liggen, geen klachten bekend zijn. De vergunde immissie-concentratie van Gerkens is landelijk gezien een hoog niveau als vergunde waarde. Dit kan er op duiden dat de omgeving gewend is aan de cacaogeur en diensgevolge een grote mate van acceptatie kent.

Gevolgen van bestaande bedrijvigheid voor de nieuwbouw

Voorgaande geldt voor bestaande situaties en is dus van toepassing op de vraag in hoeverre Cargill (voorheen Gerkens) in de bestaande situatie wordt belemmerd in de

bedrijfsvoering. Andersom geldt de vraag in hoeverre nieuwe woningen hinder zullen ondervinden van Cargill. Of anders gezegd, is de locatie een goede locatie om te wonen. Feit is dat er geen klachten bekend zijn in dit gebied en dat het nieuwe gebied buiten de contour ligt waarvoor geldt dat sprake zou kunnen zijn van “ernstige geurhinder”. Beleidsmatig gezien geldt daarentegen dat verschillende provincies bij nieuwe situaties veelal uitgaan van een aan te houden hedonische waarde van 6 ouE/m³. Dit is geen norm die in de provincie Noord-Holland of Wormerland wordt gehanteerd, maar uitgaande van die elders in het land gehanteerde beleidsmatige waarde, betekent dit dat een deel van de nieuwbouw binnen die beleidsmatige “leefbaarheids”-contour komt te liggen. Voor deze woningen is voor dit project de afweging gemaakt in hoeverre woningbouw in Wormerland en op de betreffende locatie, vanuit het aspect “geur”, passend is. Hierbij is in ogenschouw genomen dat het stedenbouwkundig gezien geen optie is om het gebied dat binnen de 6 ouE/m³-contour ligt, niet te bebouwen met woningen. Uit de stedenbouwkundige analyse, zoals weergegeven in paragraaf 2.3, blijkt juist dat met het invullen van dit gebied met woningbouw een verbinding tot stand kan worden gebracht met het “dorp”. Met de nieuwe woningen, wordt aangesloten op gebied dat dicht bij Cargill ligt en waar ook al woningen staan. In het kader van de in uitvoering zijnde nieuwbouwplannen bij Cargill zijn maatregelen genomen om de geurhinder te beperken. Door hogere schoorstenen toe te passen zal de toekomstige geurhinder in het plangebied van de Poort van Wormer afnemen: de 6 ouE/m³-contour komt dan buiten het plangebied van de Poort van Wormer te liggen. De situatie zal in de nabije toekomst dus verbeteren. Dit is meegenomen in de afweging die nu gemaakt is om woningbouw in dit gebied te realiseren. Ook omdat het geuraspect vooral een subjectieve beoordeling betreft. Wat de een hinderlijk vindt, wordt daar een ander niet als geurhinder ervaren. Ten behoeve van een nabijgelegen plan is door de GGD een zogenaamde GES (Gezondheidseffectscreening Stad en Milieu) uitgevoerd. Daarbij is vastgesteld dat er bij geurhinder van ongeveer deze omvang (5 GE) geen sprake is van zodanige hinder dat dit tot gezondheidsrisico's of effecten leidt. De nabijheid van bedrijven en woningen leidt in dit geval dan ook niet tot problemen.

Conclusie

Het aspect “geur” vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

3.3.4 Geluid

Wettelijk kader

De mate waarin het geluid, veroorzaakt door het (spoor)wegverkeer en/of door industrieterreinen met een wettelijke geluidzone, het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder. De wet stelt dat in principe de geluidbelasting op de gevel van woningen niet hoger mag zijn dan de ten hoogst toelaatbare geluidsbelasting (ook wel voorkeursgrenswaarde genoemd), dan wel een nader bepaalde waarde (hogere grenswaarde). Indien een bestemmingsplan nieuwe geluidsgevoelige functies toestaat, stelt de Wet geluidhinder de verplichting akoestisch onderzoek te verrichten naar de geluidbelasting ten gevolge van wegen en gezoneerde industrieterreinen op een bepaalde afstand van de nieuwe geluidsgevoelige functies.

Industrielawaai

Het plan voorziet in de projectie van ruim 360 woningen op het voormalige terrein van bouwcentrum Floris in Wormer. Dit terrein maakte deel uit van het industrieterrein “Nieuweweg, Zuid-West en Croklaan” waaromheen een geluidszone is vastgesteld. Met de functieverandering van industrie naar een woonbestemming worden de woningen (gevoelige bestemmingen) geprojecteerd in de geluidszone van het Industrieterrein. Derhalve moet getoetst worden aan de normen en grenswaarden uit de Wet geluidhinder. Ook is een klein noordwestelijk deel van het bouwplan geprojecteerd in de geluidszone vanwege het Industrieterrein “Wessanen” (thans het Noorderveld). Omdat de gevoelige bestemmingen zijn geprojecteerd in deze industriële geluidszones zal de geluidsbelasting de voorkeurswaarde uit de Wet geluidhinder van 50 dB(A) overschrijden. Omdat de Wet geluidhinder nieuwe gevoelige bestemmingen in geluidszones niet uitsluit, is het mogelijk bij overschrijding van de voorkeurswaarde “hogere waarden” vast te stellen, tot een maximale grenswaarde van 55 dB(A), indien sprake is van een ontheffingsgrond. Burgemeester en wethouder zijn ingevolge artikel 110a van de Wet geluidhinder bevoegd tot vaststelling van deze waarden. In het kader van dit bestemmingsplan is een akoestisch onderzoek³ met ontheffingsgrond ingesteld naar de toekomstige geluidsbelasting industrielawaai op de gevelrooilijnen van de geprojecteerde bouwvlakken. Gebleken is dat voor de meer zuidelijk geprojecteerde woningen de geluidsbelasting ligt tussen 50 en 55 dB(A). Hiervoor zullen hogere waarden worden vastgesteld. Op een deel van de gevelrooilijn van het zuidelijke zaanblok (zie bestemmingsplankaart) wordt de maximale grenswaarde van 55 dB(A) overschreden met 1 dB(A). Voor dit deel zal een dove gevel in de zin van de Wet geluidhinder worden opgenomen in het bestemmingsplan. Voor het noordwestelijk deel van het Zaanblok is de geluidsbelasting vanwege de geluidszone Noorderveld ten hoogste 54 dB(A), zo blijkt uit een door de gemeente Zaanstad uitgevoerd akoestisch onderzoek. Voor dat deel zullen eveneens hogere waarden worden vastgesteld.

Wegverkeerslawaaï

De geprojecteerde woningen liggen binnen de geluidszones van twee wegen, namelijk de Noordweg en de Veerdijk. Door Goudappel Coffeng zijn de verkeersgegevens⁴ van de omliggende wegen inzichtelijk gemaakt en is onderzoek⁵ uitgevoerd naar de geluidbelasting ten gevolge van deze wegen. Hieruit blijkt dat de ten hoogst toelaatbare geluidsbelasting (lees: voorkeurswaarde) van 48 dB uit de Wet geluidhinder wordt overschreden. Er kunnen hogere waarden worden vastgesteld tot een maximum van 63 dB in een stedelijke situatie. Hiervoor is onderzocht welke maatregelen kunnen worden getroffen om de geluidssituatie te verbeteren. Uit het onderzoek van Goudappel Coffeng is gebleken dat met het treffen van maatregelen in de vorm van het toepassen van stil asfalt op de Noordweg en de aanleg van een geluidswerend scherm langs de Noordweg, de geluidsbelasting ruim onder de maximale ontheffingswaarde van de Wet geluidhinder blijft. Eveneens zal met het vervangen van de klinkerbestraating door een asfaltdeklaag op de Veerdijk, de geluidsbelasting vanwege deze weg

³ Akoestisch onderzoek industrielawaai Bestemmingsplan Poort van Wormer; Milieudienst Waterland; versie 1.0; d.d. 2 september 2010

⁴ Verkeersgegevens Poort van Wormer; Goudappel Coffeng; WML034/Kzj/0221; d.d. 20 juli 2010

⁵ Actualisatie akoestisch onderzoek Poort van Wormer; Goudappel Coffeng; Kenmerk WML034/Kzj/0219; d.d. 2 september 2010

ruim onder de maximale ontheffingswaarde blijven. Op basis van deze maatregelen zullen hogere waarden worden vastgesteld.

Conclusie

Voor het plan zullen hogere waarden moeten worden vastgesteld. Deze procedure loopt gelijktijdig aan de bestemmingsplanprocedure. In de plannen moet rekening worden gehouden met het treffen van geluidreducerende maatregelen aan en langs de Noordweg en Veerdijk. Verder zal in de regels een bepaling moeten worden opgenomen voor dove gevels. Dit laatste vanwege de geluidbelasting ten gevolge van industrielaawaai. Met het treffen van de maatregelen wordt voldaan aan de wettelijke bepalingen die toezien op het verkrijgen van een acceptabele geluidssituatie in het plangebied. Daarmee vormt het aspect "geluid" geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

3.3.5 Bodem

Bij functiewijzigingen die leiden tot een verandering van de bestaande bestemming zal moeten worden aangetoond dat de kwaliteit van de bodem de realisatie van de gewenste functie ook toestaat. In april 2005 is door het milieuadviesbureau Eco Control⁶ een verkennend onderzoek uitgevoerd naar het zuidelijk deel van het plangebied, namelijk deellocatie 1 (Knollendammerstraat 4-70, openbaar groen en speelterrein) en deellocatie 2 (openbare weg Knollendammerstraat/Veerdijk bij ingang Floris). In het onderzoek⁷ wordt geconcludeerd dat de milieuhygiënische bodemkwaliteit van deellocatie 1 geschikt is voor wonen met tuin. Dit geldt ook voor deellocatie 2. Wel bevindt zich hier een gedempte sloot langs de Knollendammerstraat (voor het pand Knollendammerstraat 154) die is aangemerkt als ernstig geval van bodemverontreiniging. Deze strook ligt op de grens van het plangebied. Omdat het geen urgente bodemverontreiniging is, is er geen tijdstip van sanering vastgesteld.

Het noordelijke deel van het plangebied (Florislocatie) is door ophoogwerkzaamheden in het verleden verontreinigd geraakt. Naast de ophooglaag bevinden zich vier vlekken die ernstig verontreinigd zijn. Door het milieuadviesbureau Eco Control is in overleg met de provincie Noord-Holland en de gemeente een saneringsplan⁸ opgesteld. Het saneringsplan is door de provincie goedgekeurd. Er is gekozen voor een functiegerichte saneringsvariant waarbij de mobiele verontreinigingen verwijderd worden en de immobiele verontreinigingen geïsoleerd achter blijven. Hiervoor wordt een leeflaag aangebracht. Daarmee is de bodem geschikt voor de nieuwe functies. Het eerste deel

⁶ De naam van bureau 'Eco Control' is gewijzigd in 'Kwinfra Milieu'

⁷ rapport verkennend bodemonderzoek 'Poort van Wormer' te Wormer; Eco Control bv; projectnummer 05013; d.d. 6 april 2005

⁸ Saneringsplan voor de locatie Knollendammerstraat 154 te Wormer; Eco Control bv; projectnummer 04074; d.d. 24 oktober 2004

⁴ Evaluatie Bodemsanering Knollendammerstraat 154 te Wormer; Kwinfra Milieu; projectnummer 06074; d.d. 13 november 2007

⁵ Nazorgplan actieve en passieve fase Knollendammerstraat 154 te Wormer; Kwinfra Milieu; rapportnummer: 08082-rapp1v2, d.d. 22 januari 2009)

van de saneringswerkzaamheden is in de periode vanaf maart tot en met oktober 2007 uitgevoerd. Het tweede deel van de saneringswerkzaamheden bestaat uit het afdekken van de locatie met afhankelijk van de functie de daarbij horende leeflaagdikte. Deze werkzaamheden zijn gekoppeld met de nieuwbouwwerkzaamheden.

Op 2 juni 2009 heeft de provincie per brief (kenmerk: 2009-16121) ingestemd met het rapport Evaluatie Bodemsanering⁴ en Nazorgplan actieve en passieve fase⁵ van locatie Knollendammerstraat 154 te Wormer. Bij de instemming zijn de volgende besluiten genomen:

- de locatie blijft ook na sanering, over het gehele oppervlak ernstig verontreinigd met aromatische verbindingen en minerale olie (vooral in grondwater);
- voorafgaand aan de bouw van woningen moeten de leeflagen tussen de nog te realiseren woningen worden aangebracht, conform een aanvullende beschrijving in het rapport Evaluatie Bodemsanering. Het realiseren van woningen en voorafgaand aanbrengen van leeflagen dient vooraf te worden gemeld bij de provincie;
- conform het nazorgplan is monitoring van grondwater en binnenlucht noodzakelijk. Voor binnenluchtonderzoek wordt uitgegaan van analyse van luchtmonsters in enkele kruipruimten. In het besluit loopt de verplichting tot monitoring van grondwater en binnenlucht door tot 30 jaar na oplevering van de woningen. Opgemerkt moet worden dat voor uitvoeren van binnenlucht onderzoek medewerking moet worden verkregen van de woningbezitter;
- toekomstige kopers en gebruikers moeten van de restverontreinigingen en gebruiksbeperkingen op de hoogte worden gebracht.

De locatie Knollendammerstraat 154 is voor onbevoegden afgeschermd middels hekken. Na de eerste fase van de saneringswerkzaamheden zijn geen bedrijfsmatige activiteiten meer om de locatie uitgevoerd. De locatie is thans braakliggend.

Conclusie

Uit de onderzoeken blijkt dat sanerende maatregelen noodzakelijk zijn. De te nemen maatregelen zijn vastgesteld door het bevoegd gezag. Met het treffen van de maatregelen is de locatie geschikt voor de nieuwe functie. Hierover zijn afspraken gemaakt met de initiatiefnemer. Daarmee vormt het aspect "bodem" geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

3.3.6 Luchtkwaliteit

Wettelijk kader

De luchtkwaliteit wordt bepaald door de mate waarin schadelijke stoffen aanwezig zijn in de buitenlucht. De schadelijke stoffen kunnen afkomstig zijn van verschillende bronnen, zoals het verkeer, bedrijven en de al bestaande achtergrondconcentraties van verontreinigende stoffen. De normen ofwel grenswaarden voor luchtkwaliteit zijn opgenomen in de Wet Milieubeheer (hoofdstuk 5, titel 5.2 luchtkwaliteitseisen; Stb. 2007, 434). De Wet voorziet onder meer in een gebiedgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). De gebiedsgerichte aanpak betreft een pakket aan maatregelen die in Nederland getroffen wordt en gaat worden om aan de EU-normen voor luchtkwaliteit te voldoen. De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. De harde koppeling van voorheen is nu vervangen door een meer flexibele toetsing of koppeling tussen (ruimtelijke) besluiten en de gevolgen voor de

luchtkwaliteit. Eén van de elementen daarvan is dat projecten die “niet in betekende mate” bijdragen aan de concentraties, niet meer afzonderlijk getoetst hoeven te worden aan de grenswaarden van de luchtkwaliteit. Het begrip “niet in betekende mate” wordt in het “Besluit niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)” omschreven als een verslechtering van maximaal 3% van de grenswaarde voor de jaar-gemiddelde concentratie voor stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). Dit komt overeen met een maximum van 1,2 microgram/m³.

Situatie plangebied

In juli 2010 is door Grontmij een luchtkwaliteitonderzoek⁹ uitgevoerd. Berekend zijn de te verwachten concentraties stikstofdioxide en fijnstof voor de autonome ontwikkeling en de plansituatie. Uit de berekening blijkt dat de norm van 40 microgram/m³ voor beide stoffen niet wordt overschreden en dat ook de maximale planbijdrage van 1,2 microgram/m³ niet wordt overschreden. De conclusie van het onderzoek luidt dat het project niet in betekende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit en dat de concentraties stikstofdioxide en fijnstof geen belemmering vormen voor de uitvoering van het plan.

Conclusie

Het aspect ‘luchtkwaliteit’ is geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

3.4 Externe veiligheid

Wettelijk kader

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 moeten ervoor zorgen dat bij een eventuele calamiteit het aantal dodelijke slachtoffers beperkt blijft. Het Vuurwerkbesluit en het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) stellen afstandseisen aan risicovolle bedrijfsactiviteiten. De circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (RNVGS) adviseert bij transportroutes en buisleidingen met gevaarlijke stoffen veiligheidsafstanden aan te houden. Deze zal worden vervangen door de toekomstige AMvB Buisleidingen.

De risico's worden door twee factoren bepaald: de kans dat zich een ongeval voordoet en de effecten van dat ongeval. Om te kunnen beoordelen wat wel en niet aanvaardbaar is, bestaan er twee risicomaten, namelijk het Plaatsgebonden Risico (PR) en het Groepsrisico (GR).

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico (PR) is de kans per jaar op het overlijden van een onbeschermde individu op een bepaalde locatie naar aanleiding van een incident met gevaarlijke stoffen. Voor het PR zijn getalsnormen vastgesteld. Voor nieuwe situaties is de maximaal toelaatbare overlijdenskans van een persoon 1 op de miljoen per jaar, ofwel PR 10⁻⁶ – een PR-contour wordt gevormd door verschillende punten met de-

⁹ Actualisatie onderzoek luchtkwaliteit Poort van Wormer; Goudappel Coffeng; kenmerk WML034/Kzj; d.d. 2 september 2010

zelfde kans met elkaar te verbinden. Dit betekent dat bij nieuwe situaties de grenswaarde wordt overschreden als zich kwetsbare objecten bevinden tussen de PR 10-6-contour en de risicobron. Voor beperkt kwetsbare objecten geldt de PR 10-6-contour in beginsel als richtwaarde. Dit betekent dat hier door het bevoegd gezag alleen gemotiveerd van mag worden afgeweken. Voor alle duidelijkheid betekent dit dat er geen kwetsbare en in beginsel geen beperkt kwetsbare objecten binnen deze contour aanwezig mogen zijn of worden ontwikkeld. Voor kwetsbare objecten geldt de grenswaarde PR 10-6. Voor beperkt kwetsbare objecten is dit een richtwaarde.

Groepsrisico

Het groepsrisico (GR) is de cumulatieve kans per jaar dat ten minste tien mensen slachtoffer worden van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Hiervoor geldt geen vast norm, maar een oriëntatiewaarde. Het GR is niet ruimtelijk weer te geven in contouren, maar wordt in een grafiek weergegeven. Hierin wordt het aantal slachtoffers uitgezet tegen de cumulatieve kans dat een groep slachtoffer wordt van een ongeval met gevaarlijke stoffen: de f/N-curve. Het GR wordt bepaald door het invloedsgebied van een risicobron. Dit invloedsgebied wordt, tenzij anders bepaald, begrensd door de 1% letaliteitgrens, ofwel door de afstand waarop nog 1% van de blootgestelde mensen in de omgeving komt te overlijden als gevolg van een calamiteit met gevaarlijke stoffen.

Verantwoordingsplicht

In het Bevi is een verplichting tot verantwoording van het GR opgenomen. Deze verantwoordingsplicht houdt in dat iedere wijziging met betrekking tot planologische keuzen moet worden onderbouwd en verantwoord door het bevoegd gezag. Hierbij geeft het bevoegd gezag aan of het GR in de betreffende situatie aanvaardbaar wordt geacht. Met de verschijning van de Handreiking verantwoordingsplicht groepsrisico, is er een aanzet gegeven hoe gemeenten met deze plicht om kunnen gaan. Met de verantwoordingsplicht wordt beoogd een situatie te creëren waarbij zoveel mogelijk de risico's zijn afgewogen en is geanticipeerd op de mogelijke gevolgen van een incident. De verantwoordingsplicht van het GR dient naast de rekenkundige hoogte van het GR, tevens rekening te houden met een aantal kwalitatieve aspecten:

- ligging curven van het groepsrisico ten opzichte van de oriëntatiewaarde;
- toename groepsrisico ten opzichte van de nulsituatie;
- de mogelijkheden van zelfredzaamheid van de bevolking;
- de mogelijkheden van de bestrijdbaarheid;
- nut en noodzaak van het initiatief en het tijdsaspect.

Situatie plangebied

De externe veiligheid is door Grontmij in september 2010 onderzocht. Uit het onderzoek¹⁰ blijkt voor wat betreft het aspect Plaatsgebonden risico dat de ontwikkelingslocatie niet binnen een 10-6 contour ligt. Er wordt dan ook voldaan aan de grens- en richtwaarde. Het Plaatsgebonden risico vormt geen belemmering voor het plan. Uit de berekeningen van het Groepsrisico blijkt voorts dat de oriënterende waarde niet wordt overschreden en dat het groepsrisico niet toeneemt. Dit maakt dat een verantwoording van het groepsrisico niet verplicht is.

Conclusie

¹⁰ Ontwikkeling Poort van Wormer – externe veiligheidsrapportage: QRA-berekening van de Noordweg; Grontmij; d.d. 3 september 2010

Het aspect “externe veiligheid” is geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

3.5 Water

3.5.1 Inleiding

In het kader van het verkrijgen van een duurzaam watersysteem hebben Rijk, provincies, gemeenten en waterschappen in 2001 de Startovereenkomst waterbeleid 21e eeuw (WB'21) ondertekend. Onderdeel van het nieuwe waterbeleid is de “watertoets”: de check van ruimtelijke plannen aan de gevolgen voor het watersysteem.

Op 22 april 2008 heeft de gemeenteraad van de gemeente Wormerland het bestemmingsplan Poort van Wormer vastgesteld dat de realisatie van ruim 360 woningen op het voormalige terrein van bouwcentrum Floris mogelijk maakt. Omdat de hogere waarde procedure opnieuw moet worden doorlopen, wordt ook de bestemmingsplan-procedure opnieuw doorlopen. De watertoets is in het kader van het bestemmingsplan dat in 2008 is vastgesteld, al doorlopen. De input daarvoor is destijds door Grontmij geleverd. De resultaten daarvan zijn weergegeven in het document “watertoets Floristerrein”¹¹. Volledigheidshalve worden de resultaten overgenomen in het voorliggende bestemmingsplan en omdat nu een nieuw bestemmingsplan wordt vastgesteld, is het plan andermaal in het kader van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening voor overleg verzonden aan het hoogheemraadschap. Het resultaat daarvan is waargegeven in navolgende paragraaf 3.5.4.

3.5.2 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

In het Waterbeheersplan 4 zijn de doelstellingen beschreven voor de drie kerntaken: veiligheid tegen overstromingen, droge voeten en schoon water. Deze taken worden de komende periode sterk beïnvloed door de klimaatverandering en de uitgangspunten van de Europese Kaderrichtlijn Water.

Missie en kerndoelen: De missie van het hoogheemraadschap is erop gericht om ook de komende jaren, ondanks klimaat- en weersveranderingen, Noord-Holland boven het Noordzeekanaal veilig te houden tegen overstromingen en te zorgen voor droge voeten en schoon water. Het kerndoel is vierledig:

- 1 Het op orde houden van het watersysteem en dit onder dagelijkse omstandigheden doelmatig en integraal beheren;
- 2 De verontreiniging van het watersysteem door directe en indirecte lozingen voorkomen en/of beheersbaar houden;

¹¹ watertoets Floristerrein; Grontmij Nederland bv; Projectnr 179732; documentnummer 303848; Alkmaar 28 juni 2005

- 3 Het op orde houden van de primaire waterkeringen en overige waterkeringen met een veiligheidsfunctie en deze onder dagelijkse omstandigheden doelmatig beheeren;
- 4 Het in stand houden en ontwikkelen van een calamiteitenorganisatie die onder bijzondere omstandigheden onmiddellijk operationeel is en die beschikt over actuele calamiteitenbestrijdingsplannen voor veiligheid, wateroverlast en waterkwaliteit.

Uitgangspunten: Het hoogheemraadschap hanteert bij zijn beleid de volgende uitgangspunten:

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

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.

3.5.3 Karakterisering huidige watersysteem

Rondom het Floristerrein zijn sloten aanwezig. De sloot langs de Noordweg is circa 6 meter breed. De sloot tussen het Floristerrein en de bebouwing langs de Knolledammerstraat is circa 4 meter breed. Van het plangebied bestaat circa 73% uit verhard oppervlak, 21% onverhard oppervlak en 5% water.

Peilvakken

Het plangebied ligt in het peilgebied van de polder Wormer-Jisp-Nek. Het zomerpeil is –1,54 meter NAP en het winterpeil –1,59 meter NAP. Dit peilregime wordt bepaald door de landbouwkundige belangen in het overgrote deel van de polder. Het eindgemaal staat in het noorden van de polder bij het Noordhollands Kanaal.

Oppervlaktewatersysteem

De huidige situatie van het watersysteem is niet ideaal. In het plangebied en omgeving zijn relatief kleine, slecht onderhoudbare sloten aanwezig en er zijn veel lange

duikers aanwezig die deels ook nog door particulier terrein lopen en waarop gebouwen staan.

In de huidige situatie wordt water ingelaten bij het gemaal aan de Veerdijk. Het ingelaten water kan een deel van het watersysteem doorspoelen. Bij duikers vindt ophoping van vuil plaats.

Ten zuiden van het plangebied liggen twee kleine peilgebieden met een iets hoger peil. Het hoogste peilgebied (-1,45 m NAP) wordt bemalen door twee gemalen bij de Veerdijk. Deze aparte bemaling is nodig omdat de afvoercapaciteit naar lager gelegen peilgebied bij extreme neerslag onvoldoende is.

Afvoer afvalwater

De gebouwen op het Floristerrein zijn aangesloten op de gemengde riolering in de Knollendammerstraat. Deze riolering voert het afvalwater en de neerslag op het verharde oppervlak af naar het eindgemaal ten noorden van de Noordweg. Er wordt vanuit de riolering geen afvalwater overgestort op het watersysteem van het plangebied.

Boezemkade

Het terrein grenst aan de Zaan en wordt hiervan gescheiden door de Veerdijk. Deze is tevens boezemkade. De kade heeft een waterkerende functie. Het hoogheemraadschap is verantwoordelijk voor een goede waterkerende functie van de boezemkade. Middels de keur kan zij zonodig maatregelen treffen om de waterkerende functie te waarborgen.

Relevante waterthema's

- De waterlopen binnen het plangebied hebben de functie van stedelijk water. De Zaan heeft een agrarische functie.
- De belevingswaarde van het huidige watersysteem is beperkt.
- De bodem van het Floristerrein is vervuild. De ergste vervuiling wordt gesaneerd. De overblijvende vervuiling wordt afgedekt met een leeflaag. Daarom moeten eventuele graafwerkzaamheden tot een minimum worden beperkt.
- De waterkwaliteit in het plangebied is matig.
- Het plangebied ligt grotendeels (het Floristerrein) op een maaiveldniveau van ca - 0,2 meter NAP. De drooglegging is circa 1,3 meter. Bij deze drooglegging zijn geen grondwateroverlastproblemen te verwachten. De drooglegging in het zuidelijke deel bedraagt circa 0,6 meter.
- Het beheer en onderhoud wordt nu (nog) door de gemeente Wormerland uitgevoerd.

3.5.4 De watertoets

De toekomstige situatie / maatregelen

Voor het verbeteren van het watersysteem is gekozen voor het dempen van de Noordelijk kleine sloot achter de woningen van de Knollendammerstraat en het verbreden van de watergang langs de Noordweg. Om te waarborgen dat de doorstroming mogelijk blijft, wordt een duiker van circa 200 meter aangelegd van het open water gelegen voor Remmert Dekker naar de watergang langs de Noordweg, ter hoogte van het Noordelijk Zaanblok. Hoewel een lange duiker vanuit onderhoud niet ideaal is, wordt deze oplossing toch aangehouden om te waarborgen dat andere belangrijke functies voor de ontwikkeling van het gebied niet in het geding komen. Deze functies zijn de

belevingswaarde (een voldoende eenduidige en ruime inrichting van de openbare ruimte) en de gebruikerswaarde (voldoende ruimte voor speelplaatsen voor kinderen).

In de te dempen sloot, buiten het plangebied, zal drainage worden gelegd. Hierdoor blijft de ontwatering van de bestaande bebouwing en de toekomstige bebouwing gegarandeerd. Onderstaande waterbalans is van toepassing voor het plangebied. Duidelijk is dat de te dempen sloot met 800 m² wordt gecompenseerd in het plangebied, bovendien neemt de hoeveelheid verhard oppervlak af van 4,5 hectare naar circa 3,4 hectare.

	Bestaand	Nieuw/ontwerp
Water in plangebied	3.355 m ²	4.155 m ² (800 m ² meer)
Onverhard /groen	13.215 m ²	23.620 m ²
Verhard	45.205 m ²	34.000 m ²
Totaal plangebied	61.775 m ²	61.775 m ²

Afvoer afvalwater

Het huishoudelijk afvalwater zal apart worden ingezameld en worden afgevoerd naar het eindgemaal richting de afvalwaterzuivering.

Afvoer regenwater

De afvoer van regenwater zal via regenwaterrioleringen plaats vinden. Deze lozen op de dichtstbijzijnde sloten. Eventueel zal de eerste afvoer naar het afvalwaterriool gaan (een lokaal verbeterd gescheiden stelsel).

Boezemkade

De nieuwe bebouwing langs de boezemkade komt niet dichtbij de boezemkade dan de bestaande bebouwing. Toch is ontheffing van de Keur van het hoogheemraadschap nodig.

Inrichting watergangen

De technische specificaties waaraan zal worden voldaan zijn opgenomen in het rapport "Technisch programma van eisen openbare ruimte en bouwrijpmaken, d.d. 20 juni 2006".

Overleg

Zoals in de inleiding al is aangegeven, is in het verleden reeds overleg gevoerd met het Hoogheemraadschap over de herinrichting van het Floristerrein. Bij brief¹² is destijds door het hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier aangegeven dat voldoende rekening wordt gehouden met de uitgangspunten van het hoogheemraadschap. Verder is op verzoek van het hoogheemraadschap op de plankaart de dubbelbestemming "Waterstaat - waterkering" opgenomen met een beschermende regeling voor de boezemkade. Deze regeling ziet er op toe dat, in aansluiting op de keur, pas na overleg met het hoogheemraadschap bepaalde werkzaamheden in deze zone kunnen worden uitgevoerd. Omdat de watertoets wettelijk verplicht is, is het be-

¹² brief watertoets Poort van Wormer; hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier; registratienummer 06.3899; d.d. 20 februari 2006

stemmingsplan andermaal voor overleg aan het hoogheemraadschap worden voorgelegd. Bij brief d.d. 22 juli 2010 heeft het hoogheemraadschap¹³ laten weten dat het plan geen aanleiding geeft om bezwaar te maken. Wel wordt gevraagd een passage op te nemen waarin het Waterbeheersplan 4 (vastgesteld november 2009) is verwoord. Hiervoor wordt verwezen naar voorgaande paragraaf 3.5.2. Tevens vraagt het hoogheemraadschap om het voorontwerp in het kader van artikel 3.1.1 Bro aan het hoogheemraadschap te verzenden, maar dit berust op een misverstand omdat het concept ontwerpbestemmingsplan dat aan het hoogheemraadschap is verzonden, het bestemmingsplan is waarover overleg in het kader van artikel 3.1.1 Bro plaatsvindt.

3.6 Flora en fauna

De natuurbeschermingswetgeving in Nederland valt uiteen in gebiedsbescherming en in soortenbescherming. Gebiedsbeschermende wetgeving voorziet in bescherming van aangewezen natuurgebieden en wordt geregeld in de nieuwe gewijzigde Natuurbeschermingswet 1998. Soortenbescherming is vastgelegd in de Flora- en faunawet. Deze wet ziet toe op bescherming van soorten planten en dieren zowel binnen als buiten beschermde natuurgebieden. Daarnaast zijn er ook beleidsmatig beschermde gebieden en soorten. Bij ruimtelijke ingrepen dient rekening te worden gehouden met deze aspecten. In navolging hiervan is in juli 2010 door Grontmij een natuurtoets¹⁴ uitgevoerd. De resultaten van het onderzoek zijn aldus:

Toetsing Natuurbeschermingswet

Binnen een straal van vier kilometer van het plangebied bevinden zich de Natura 2000- gebieden Wormer- Jipserveld en Kalverpolder en Polder Westzaan. Beide gebieden liggen buiten de invloedssfeer van de werkzaamheden op het plangebied, wat betekent dat geen negatieve effecten op de instandhoudingdoelstellingen optreden. Voor dit aspect is dan ook geen verdere procedure noodzakelijk.

Toetsing Ecologische hoofdstructuur

Het plangebied bevindt zich buiten de begrenzing van de Ecologische Hoofdstructuur. De EHS kent geen externe werking, in dit kader treden dan ook geen negatieve effecten op. Voor dit aspect is dan ook geen verdere procedure noodzakelijk.

Toetsing Flora- en faunawet

Uit het onderzoek is gebleken dat broedvogels, zoogdieren en amfibieën binnen het plangebied kunnen voorkomen, die beschermd zijn onder Flora- en faunawet tabel 2 en 3. Met betrekking tot de broedvogels wordt daarom aanbevolen om versturende werkzaamheden, zoals kapwerkzaamheden, buiten het broedseizoen uit te voeren. Het broedseizoen is per soort verschillend maar over het algemeen wordt de periode 15 maart tot 15 juli aangehouden. Verder geldt dat binnen het plangebied vleermuizen foeragerend en vliegend kunnen voorkomen. Om verstoring van vleermuizen te voorkomen, wordt aanbevolen om werkzaamheden slechts overdag uit te voeren. Indien dit niet mogelijk is, dient verstrooiing van de verlichting op de omgeving te worden

¹³ Reactie op het concept bestemmingsplan 'Poort van Wormer'; hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier; registratienummer 10.24800; d.d. 22 juli 2010

¹⁴ Natuurtoets Poort van Wormer – Toetsing wet- en regelgeving van natuur; Grontmij Nederland B.V.; projectnummer 298265; d.d. 29 juli 2010

voorkomen. De voorgenomen plannen hebben geen vernietiging van leefgebied van vleermuizen tot gevolg, in dit kader hoeft ook geen ontheffing te worden aangevraagd.

Conclusie

In het kader van de Natuurbeschermingswet en de Ecologische hoofdstructuur geleiden er geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. In het kader van de Flora- en faunawet gelden er aandachtspunten voor het tijdstip van de uitvoering van de toekomstige bouwwerkzaamheden om te voorkomen dat broedvogels en vleermuizen niet worden verstoord. Voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan vormt dit evenwel geen belemmering.

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 uitgangspunten van het Verdrag van Malta zijn per 1 september 2007 verwerkt in de Monumentenwet 1988. Deze wet is herzien door middel van een wijzigingswet, die voluit wordt aangeduid als Wet van 21 december 2006 tot wijziging van de Monumentenwet 1988 en enkele andere wetten ten behoeve van de archeologische monumentenzorg mede in verband met de implementatie van het Verdrag van Valletta. Vanwege deze lange naam wordt deze wijzigingswet over het algemeen de Wet op de Archeologische Monumentenzorg genoemd. Het belangrijkste uitgangspunt van Vernieuwde Monumentenwet 1988 is de bescherming van archeologische vindplaatsen. Bescherming kan op twee manieren gebeuren: in de bodem (behoud in situ) en door opgraven waarbij de gegevens uit de bodem in een verslag komen te staan en de vondsten in een depot (behoud ex situ).

Gemeentelijk beleid - Archeologienota Wormerland 2009

Op het moment van het opstellen van dit bestemmingsplan, werkt de gemeente aan het opstellen en vaststellen van haar archeologiebeleid. Uit de (concept) Archeologienota Wormerland is op te maken dat de gemeente streeft naar bescherming van archeologische vindplaatsen in de bodem. Dit doet zij door de gebieden van archeologische waarde aan te geven op de bestemmingsplankaarten. Aan deze archeologiegebieden kunnen in de planregels voorwaarden worden gekoppeld voor afgifte van bouw- en ontgrondingsvergunningen (straks de omgevingsvergunning) die binnen deze gebieden vallen. Deze voorwaarden moeten leiden tot bescherming van de archeologische vindplaatsen in de bodem. Is bescherming niet mogelijk dan moeten de vindplaatsen door de aanvrager van de vergunning worden opgegraven. In tegenstelling tot de WAMZ worden in de gemeentelijke nota dieptematen gegeven waarboven archeologisch onderzoek niet nodig is. Ook worden afwijkende oppervlaktematen gegeven. Met betrekking tot een vergoeding van de excessieve kosten is een regeling opgenomen.

Situatie plangebied

In het kader van het bestemmingsplan Poort van Wormer dat op 22 april 2008 door de gemeenteraad is vastgesteld, is door Grontmij een quick-scan¹⁵ uitgevoerd. Op basis van deze studie naar de historische situatie, geologische en geomorfologische situatie en de bekende archeologische waarden in dit gebied, werden in het plangebied geen archeologische resten verwacht. Het aspect archeologie vormde daarmee geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dat bestemmingsplan. De archeologische verwachting is nadien niet veranderd, wat betekent dat voor dit bestemmingsplan geconcludeerd wordt dat sprake is van een lage verwachtingswaarde. In navolging van het gemeentelijk beleid is het voor dit bestemmingsplan niet noodzakelijk om voorwaarden op te nemen in de planregels. Voor eventuele toevallsvondsten geldt het bepaalde in artikel 53 lid1 van de Monumentwet, namelijk dat deze aan het bevoegd gezag gemeld moeten worden.

Conclusie

Het aspect “archeologie” vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

3.8 Verkeer

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 geweest voor verkeersstructuur van de Poort van Wormer. Zoals in paragraaf 2.4 reeds is weergegeven worden een aantal verkeersmaatregelen getroffen. Het plan bestaat uit de aanleg van een nieuwe buurtstraat tussen de Veerdijk en een nieuwe rotonde in de Noordweg. Door de aanleg van de rotonde ontstaat een extra aansluiting op de Noordweg. De nieuwe buurtstraat ontsluit praktisch alle woningen. Daarbij is het westelijke deel van het plangebied ontsloten via de bestaande Knollendammerstraat. Door zijn smalle profiel blijft de Knollendammerstraat éénrichtingsverkeer. Hierdoor wordt overlast voor de bestaande woningen beperkt. De nieuwe buurtstraat en de Knollendammerstraat worden niet aan elkaar gekoppeld.

In tegenstelling tot de ontsluiting voor autoverkeer is het langzaamverkeernetwerk fijnmazig en kent het een groot aantal verbindingen tussen de Knollendammerstraat, buurtstraat en de noordelijke rand. De nieuwe groengebieden en de speelplekken zijn zo voor iedereen, ook de huidige bewoners aan de Knollendammerstraat, goed te bereiken.

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

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

¹⁵ Archeologisch onderzoek Poort van Wormer, gemeente Wormerland – Quickscan – Grontmij archeologische rapporten 135; Grontmij Nederland bv; projectnummer DR182570; Documentnummer DR182570; d.d. 1 juli 2005

categorie 'matig stedelijk'. Ter voorkoming van parkeeroverlast, is het aantal benodigde parkeerplaatsen berekend. Hiervoor zijn de gemeentelijke parkeernormen geïnterpreteerd die gebaseerd zijn op de ASVV 2004. Dit betekent een parkeernorm van 1,8 voor de laagbouw (duur en middenduur) en 1,5 voor de gestapelde bouw (alle categorieën) en de goedkope laagbouw. Uit de parkeerbalans van het stedenbouwkundige plan blijkt dat voldoende parkeerruimte is opgenomen in de plannen.

3.9 Economische uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een ontwerpbestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6, lid 1, sub f van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) onderzoek plaats te vinden naar de uitvoerbaarheid van het plan.

Sinds de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) op 1 juli 2008 is het onder omstandigheden verplicht om aan het opstellen van een bestemmingsplan een exploitatieplan te koppelen. Er is sprake van een bouwplan als bedoeld in artikel 6.12, lid 1 van de Wro als onderdeel van afdeling 6.4 inzake de grondexploitatie. Een exploitatieplan is niet verplicht indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie van de in het bestemmingsplan opgenomen gronden op een andere wijze is verzekerd (artikel 6.12, lid 2 sub a Wro).

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. De uitvoering van de plannen is per overeenkomst tussen de gemeente en de ontwikkelende partij geregeld. Het opstellen van een exploitatieplan is dan ook niet aan de orde, omdat de kosten anderszins zijn verzekerd. De economische uitvoerbaarheid wordt op grond van de grondexploitatieberekeningen en de anterieure overeenkomst gewaarborgd geacht. In de exploitatieopzet is financiële ruimte gecreëerd voor de te treffen maatregelen ten behoeve van bijvoorbeeld sanering van de bodemvervuiling, verkeerslawaaï, waterberging, parkeren, etc..

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 is ontwikkelingsgericht. De bestemmingsgrenzen en bouwvlakgrenzen zijn op grond van een vooraf opgesteld stedenbouwkundig plan bepaald. Voor deze regeling is gekozen met het oog op de lange doorlooptijd en marktontwikkelingen gedurende deze periode. De belangrijkste uitgangspunten van het stedenbouwkundige plan zijn echter wel degelijk bindend vastgelegd in dit bestemmingsplan. Hierbij moet worden gedacht aan de maximale bouwhoogten van de woningen de situering van bebouwing middels bouwgrenzen en de groen- en wegenstructuur. Hiervoor is onderscheid gemaakt in een zestal bestemmingen, namelijk Gemengd, Groen, Verkeer, Water, Wonen-1 en Wonen-2. Daarnaast kent het bestemmingsplan een dubbelbestemming (Waterstraat-Waterkering).

Wonen-1, Wonen-2 en Gemengd

In de bestemmingen van de bouwlocaties wordt onderscheid gemaakt in de bestemming Wonen-1, Wonen-2 en Gemengd. Dit in aansluiting op het stedenbouwkundig plan zoals beschreven in hoofdstuk 2.4 waarin het onderscheid wordt gemaakt tussen de Zaanblokken met een menging van functies en de locaties waar alleen woningen / appartementen worden gerealiseerd (Wonen-1 en Wonen-2).

Er wordt onderscheid gemaakt Wonen-1 en Wonen-2. In Wonen-1 wordt onderscheid gemaakt in hoofdgebouwen en de daaraan ondergeschikte bouwdelen (aan-, uit- en bijgebouwen en overkappingen). In Wonen-2 is dit onderscheid niet gemaakt omdat het enerzijds de locaties betreft waar geen aan- en bijgebouwen worden gerealiseerd (i.g.v. appartementengebouwen) en anderzijds omdat er nog enige flexibiliteit te geven aan de ontwerpers van de woningen op deze locatie.

Vanuit stedenbouwkundig oogpunt en vanuit milieuplanologisch oogpunt is het behoud van de milieuruimte van de bestaande nabijgelegen bedrijven een belangrijke randvoorwaarde. In het bestemmingsplan wordt daarin voorzien met het vastleggen van de uiterste bebouwingsgrenzen door middel van bouwvlakken en maximale bouwhoogten en door een bepaling op te nemen voor dove gevels in samenhang met de wettelijke grenzen die aan geluid op de gevel worden gesteld.

In de bestemming Gemengd zijn ontheffingsbevoegdheden op genomen. Hiervoor wordt verwezen naar paragraaf 2.4 onder programma.

Verkeer en Gemengd

In het plangebied wordt een buurtontsluitingsweg aangelegd tussen de Noordweg en de Veerdijk. Deze buurtontsluitingsweg komt ook in de bestemming Gemengd te liggen. De exacte begrenzing van deze weg is in het bestemmingsplan op die locatie niet vastgelegd, zodat er in de uitwerking van de bouwplannen in het gebied met de bestemming Gemengd nog enige flexibiliteit is voor wat betreft de positionering.

Water en Waterstraat-waterkering

Het water in het plangebied krijgt de bestemming Water. Het plangebied ligt aan de Zaan. Langs dit water ligt een primaire waterkering. Om het behoud van de waterkering te kunnen waarborgen, geldt dat in het bestemmingsplan beschermende regelingen is opgenomen.

5 Procedure

5.1 Overleg

Voorafgaand aan het opstellen van het ontwerpbestemmingsplan, is met belanghebbenden Gerkens en Remmert Dekker overleg gevoerd. Het overleg met Remmert Dekker was aanleiding om de inrichting van het gebied te heroverwegen voor wat betreft de situering van de Zaanblokken. De heroverweging heeft om stedenbouwkundige redenen niet geleid tot aanpassing van het plan.

Net als bij het bestemmingsplan Poort van Wormer dat in 2008 is vastgesteld het geval was, heeft ook nu weer overleg in het kader van artikel 3.1.1 Bro plaatsgevonden met de overlegpartners van de gemeente. Het resultaat van het overleg van destijds en het huidige overleg met het hoogheemraadschap is weergegeven in 3.5.4. De provincie heeft laten weten nu geen bezwaren te zien, maar behoudt zich het recht voor om nog te reageren op het ontwerpbestemmingsplan. Dit geldt ook voor VROM en andere rijkspartners. Op basis van de beleidsanalyse en de onderzoeksresultaten waarvan de resultaten zijn weergegeven in hoofdstuk 3, wordt evenwel verwacht dat er geen belemmeringen zullen zijn vanuit de wettelijke overlegpartners.

5.2 Zienswijzen

In deze paragraaf, of in een separate bijlage, worden te zijner tijd de zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan en de gemeentelijke reactie hierop opgenomen.