Bestemmingsplan Boemeltje en Mooriaantje

Molenbuurt, Wormer

Fase	datum	Raad	Beroep RvS
Voorontwerp	Maart 2011		
Ontwerp	Oktober 2011		
Vaststelling			

INHOUDSOPGAVE

1 INLEIDING ---------- 5

1.1 AANLEIDING TOT PLANOPSTELLING ---------- 5
1.2 VIGERENDE BESTEMMINGSPLANNEN ---------- 5
1.3 LEESWIJZER ---------- 5

2 HET PLANGEBIED ---------- 7

2.1 LIGGING EN BEGRENZING VAN HET PLANGEBIED ---------- 7
2.2 HUIDIGE SITUATIE ---------- 7
2.3 BEOOGDE ONTWIKKELING ---------- 7

3 BELEIDSKADER ---------- 8

3.1 RIJKS- EN EUROPEES BELEID ---------- 8
3.2 PROVINCIAAL BELEID ---------- 10
3.3 REGIONAAL BELEID ---------- 11
3.4 GEMEENTELIJK BELEID ---------- 12

4 RUIMTELIJK KADER EN STEDENBOUWKUNDIGE RANDVOORWAARDEN ---------- 15

4.1 INLEIDING ---------- 15
4.2 HISTORISCHE EN LANDSCHAPPELIJKE CONTEXT WORMER ---------- 15
4.3 HUIDIGE RUIMTELIJKE OPZET MOLENBUURT ---------- 17
4.4 STEDENBOUWKUNDIG PLAN MOLENBUURT ---------- 18
4.5 WELSTANDSCRITERIA ---------- 20

5 ONDERZOEK VAN DE OMGEVINGSASPECTEN ---------- 22

5.1 ALGEMEEN ---------- 22
5.2 GELUIDHINDER ---------- 22
5.3 HINDER VAN BEDRIJVEN ---------- 22
5.4 BODEMSITUATIE ---------- 23
5.5 LUCHTKWALITEIT ---------- 23
5.6 WATERHUISHOUDING ---------- 24
5.7 CULTUURHISTORIE / ARCHEOLOGIE ---------- 25
5.8 FLORA EN FAUNA ---------- 26
5.9 EXTERNE VEILIGHEID ---------- 26
5.10 KABELS EN LEIDINGEN ---------- 27
5.11 CONCLUSIE TOETS VAN DE OMGEVINGSASPECTEN ---------- 27

6 PLANOPZET ---------- 28

6.1 ALGEMEEN ---------- 28
6.2 JURIDISCHE VORMGEVING ---------- 28
6.3 HANDHAVING ---------- 29

7 HAALBAARHEID ---------- 30

7.1 UITVOERBAARHEID ---------- 30
7.2 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID ---------- 30
7.3 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID ---------- 30

Bijlage 1: Bodemonderzoek Molenbuurt van 11 mei 2010, *Landview bodemonderzoek Hoorn*
Bijlage 2: Bureau en inventariserend archeologische onderzoek Molenbuurt van 26 mei 2010, *ADC ArcheoProjecten Amersfoort*
Bijlage 3: Wateradvies Molenbuurt van 26 mei 2010, *Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier*
Bijlage 4: Artikel 3.1.1 reactie BP Boemeltje en Moriaantje, *Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier*
Bijlage 5: Nota van Inspraak
Bijlage 6: Besluit van college van B&W van Wormer van 25 oktober 2011 ten behoeve van vaststelling ontwerp bestemmingsplan

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding tot planopstelling

De wijk Molenbuurt is gebouwd in de jaren ’50. Op dit moment verkeert de bebouwing van de wijk de Molenbuurt in een slechte staat en voldoet niet langer aan de hedendaagse wooneisen. De woningcorporatie WORMERWONEN wil in de komende jaren de woningvoorraad in de wijk Molenbuurt fysiek, qua typologie en qua programma-samenstelling weer op peil brengen.

Door sloop en nieuwbouw zal een nieuwe woonwijk worden gerealiseerd met ca. 145 tot 160 woningen. In de eerste fase zullen de locatie van het Boemeltje en het perceel aan de zuidkant van het Mooriaantje worden ontwikkeld. Op deze percelen zullen 16 appartementen en 12 grondgebonden woningen worden gebouwd. In de tweede fase wordt de rest van de woonwijk gerealiseerd.

De ontwikkeling van de percelen Boemeltje en Mooriaantje is in strijd met de voorschriften van het bestemmingsplan Wormer West. De strijdigheid is gelegen in de toegestane hoogte, neergelegde bouwvlakken van de bestemming Wonen en de voorschriften van de bestemming Maatschappelijke doeleinden.

De gemeente Wormerland wenst medewerking te verlenen aan het vernieuwen van de woonwijk. Om medewerking te verlenen aan deze ontwikkeling is een bestemmingsplan-procedure noodzakelijk.

Voorliggend bestemmingsplan motiveert dat op het gebied van beleid, ruimtelijke kwaliteit, milieutechnisch onderzoek, economische haalbaarheid en afweging van maatschappelijke belangen medewerking verleend kan worden aan de ontwikkeling van de eerste fase van de vernieuwde woonwijk.

Het voorliggende bestemmingsplan betreft een gedeeltelijke herziening van het bestemmingsplan “Bestemmingsplan Wormer West” van de gemeente Wormerland.

1.2 Vigerende bestemmingsplannen

Het onderhavig bestemmingsplan vervangt gedeeltelijk het bestemmingsplan Wormer West vastgesteld op 12 december 2006.

1.3 Leeswijzer

In de toelichting van dit bestemmingsplan wordt een en ander op de volgende wijzen omschreven. Hoofdstuk 2 geeft de ligging en de begrenzing van het plangebied weer. Hoofdstuk 3 beschrijft op hoofdlijnen de op het plangebied relevante beleidskaders van het Rijk, de Provincie en Gemeente. In hoofdstuk 4 vindt u het ruimtelijk kader en de beschrijving van de beeldkwaliteit. Hoofdstuk 5 beschrijft de gewenste ruimtelijke ontwikkeling. Hoofdstuk 6 beschrijft de onderzoeken naar milieutechnische en civieltechnische randvoorwaarden voor het plangebied. In hoofdstuk 7 vindt u de verantwoording over de gekozen juridische vormgeving van de planregels. Tot slot wordt in hoofdstuk 8 verantwoording afgelegd over de maatschappelijke en financiële uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

Vogelvlucht vernieuwde Molenbuurt met plangebieden

2 HET PLANGEBIED

2.1 Ligging en begrenzing van het plangebied

De Locatie Boemeltje (hierna te noemen plangebied I) en de locatie Mooriaantje (hierna te noemen plangebied II) zijn gelegen in de wijk Molenbuurt. De wijk ligt ten zuiden van de Zandweg, ten noorden van de Spatterstraat en wordt begrensd door de Schanssloot en de Badhuisstraat.

Plangebied I wordt aan de noordzijde begrensd door de Witte Duifstraat. Aan de oostkant door de Jonge Wolfstraat. Aan de zuidzijde door de woningen aan de Spatterstraat en aan de westzijde door de Badhuisstraat.

Plangebied II wordt aan de noordzijde begrensd door de huidige woningen van de Beerstraat. Aan de oostzijde door de Rietvinkkade. Aan de zuidzijde door de Spatterstraat en aan de westzijde door de Mooriaanstraat.

Plangebieden I en II

2.2 Huidige situatie

De plangebieden omvatten het terrein van voormalig kinderdagverblijf het Boemeltje op de hoek van de Witte Duifstraat en Jonge Wolfstraat (plangebied I) en rijwoningen aan de Spatterstraat (plangebied II).

2.3 Beoogde ontwikkeling

In de plangebieden zullen de aanwezige gebouwen voorzover dit nog niet gebeurd is worden gesloopt en vervangen door grondgebonden woningen (plangebied I) en appartementen in de stijl van het Mooriaantje (plangebied II).

3 BELEIDSKADER

3.1 Rijks- en Europees beleid

Nota Ruimte
De strategische Nota Ruimte (2006) stelt ‘ruimte voor ontwikkeling’ centraal en gaat uit van het motto ‘decentraal wat kan, centraal wat moet’. De nota ondersteunt gebiedsgerichte, integrale ontwikkeling en verschuift het accent van ‘toelatingsplanologie’ naar ‘ontwikkelingsplanologie’. Met de Nota Ruimte worden waarborgen gecreëerd voor ruimtelijke waarden van nationaal belang om die te kunnen behouden en ontwikkelen. Bovendien wordt voor heel Nederland een beperkt aantal generieke regels gehanteerd onder de noemer ‘basiskwaliteit’.

Een van de hoofddoelen van de Nota Ruimte is het bevorderen van krachtige steden en een vitaal platteland. Ten aanzien van het bevorderen van krachtige steden/dorpen en een vitaal platteland wordt gestreefd naar basiskwaliteit voor steden en dorpen en de bereikbaarheid daarvan. De vitaliteit van een gebied wordt bepaald door een bloeiende economie, goede woonomstandigheden, een levendige sociale structuur, een sterke identiteit, een gezond functionerend ecosysteem en een aantrekkelijk landschap. Dit alles zorgt voor een vitaal platteland.

Nationaal Landschap
Voorts is een groot deel van het grondgebied van de gemeente Wormerland onderdeel van het Nationaal Landschap Noord-Hollands Midden. In de Nota Ruimte is het beleid ten aanzien van nationale landschappen aangescherpt. Er is nog wel ruimte voor woningbouw en bedrijvigheid mits dit goed in afspraken binnen de regio is vastgelegd. Inbreiding heeft een grote voorkeur boven uitbreiding.

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van het Nationaal Landschap Noord-Hollands Midden.

Nationaal Landschap Noord-Hollands Midden

Conclusie
De plangebieden vallen buiten het nationaal landschap. Om de vitaliteit van de gemeente Wormerland te vergroten wordt de woningvoorraad in de Molenbuurt weer op peil gebracht. De vernieuwingsslag van de Molenbuurt begint met Fase I.

AMvB Ruimte
Door het Rijk is het ontwerp Algemene maatregel van bestuur Ruimte (AMvB) opgesteld. De AMvB bevat alle ruimtelijke beleidskaders van het Rijk en vormt het sluitstuk van Rijkszijde van het nieuwe stelsel van ruimtelijke ordening.

Kaders
De AMvB Ruimte omvat alle ruimtelijke rijksbelangen uit eerder uitgebrachte planologische kernbeslissingen (PKB's) die juridisch doorwerken op het niveau van bestemmingsplannen. Het gaat om kaders voor onder meer het bundelen van verstedelijking, de bufferzones, nationale landschappen, de ecologische hoofdstructuur, de kust, grote rivieren, militaire terreinen, mainport ontwikkeling van Rotterdam en de Waddenzee. Met de AMvB Ruimte maakt het rijk proactief duidelijk waar provinciale verordeningen en gemeentelijke bestemmingsplannen aan moeten voldoen.

De AMvB Ruimte blijft niet beperkt tot de bestaande ruimtelijke kaders. Ook het meer recente rijksbeleid, dat moet doorwerken tot in de ruimtelijke plannen van andere overheden, zal worden opgenomen in de aanvulling van de AMvB. Hierin zal mogelijk plaats worden ingeruimd voor onder meer de kaders voor het IJsselmeergebied, de Structuurvisie Randstad 2040 en het Nationaal Waterplan. Voor het overige hebben Provincies en Gemeenten de vrijheid om hun eigen belangen te bepalen en daar uitvoering aan te geven.

De plangebieden maken geen deel uit van het nationale landschap, de ecologische hoofdstructuur en de rijksbufferszones. De AMvB Ruimte is dan ook niet van toepassing op de plangebieden.

Verdrag van Malta / Nota Belvedère
Het rijksbeleid is gericht op het leesbaar houden van de cultuurhistorie. Hiertoe is op 16 april 1992 het Europese Verdrag van Malta in Valetta ondertekend. Bescherming van het archeologisch erfgoed in de bodem en de inbedding ervan in de ruimtelijke ontwikkeling is onderwerp van het Verdrag en opgenomen in de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz), welke op 1 september 2007 in werking is getreden.

Belangrijkste uitgangspunten van dit verdrag zijn het zorgdragen voor het behoud en de bescherming van archeologische waarden en het principe dat de verstoorder van het bodemarchief de kosten betaalt van noodzakelijk archeologisch onderzoek. Voor de ruimtelijke ordening is het van belang dat de Wamz uitgaat van de koppeling van archeologische waarden aan de ruimtelijke ordening. Voor het bestemmingsplan betekent dit dat de verplichting is neergelegd om bij de vaststelling van bestemmingsplannen rekening te houden met in de grond aanwezige, dan wel te verwachten, archeologische waarden. In hoofdstuk 6 wordt nader in gegaan op de consequenties van deze wet voor het plangebied.

Daarnaast is in 1999 de Nota Belvedère uitgekomen. Deze nota beoogt op rijksniveau integraal cultuurhistorisch beleid te ontwikkelen voor het landschap, de archeologie en de monumentenzorg en gaat uit van de strategie: ‘behoud door ontwikkeling’. Het idee is dat cultuurhistorische structuren, landschappen en objecten een duidelijke rol moeten gaan spelen bij ruimtelijke ingrepen op elke schaal. De opgave ligt zowel in het landelijk gebied als in het stedelijk gebied, met een accent op een inhaalslag in het landelijk gebied. In het kader van de nota is een aantal cultuurhistorisch meest waardevolle gebieden geselecteerd.

Conclusie
De plangebieden maken geen onderdeel uit van het Belvedèregebied van de nota Belvedère.

Nationaal Waterplan
Bij de besluitvorming over ruimtelijke ontwikkelingen krijgen de wateraspecten een zwaarder belang in de afweging dan tot nu toe het geval was. Het Nationaal Waterplan (2009) is gericht op het realiseren en in stand houden van duurzame en klimaatbestendige watersystemen en het koppelen van andere nationale opgaven en maatschappelijke ontwikkelingen middels een gebiedsgerichte aanpak. De Molenbuurt ligt in het gebied van de Randstad.

Bij de realisatie van de plangebieden wordt rekening gehouden met het Nationaal Waterplan. De toename aan verharding wordt gecompenseerd. In hoofdstuk 6 worden de consequenties van het waterbeleid voor de plangebieden beschreven.

Natuurbeschermingswet en Flora- en faunawet
Rijk, provincie en gemeenten hebben de gezamenlijke verantwoordelijkheid natuur te beschermen. Deze natuurbescherming geschiedt via twee sporen, gebiedsbescherming (Natuurbeschermingsweg, Europese Vogel- en Habitatrichtlijn, Natura 2000) en soortbescherming (Flora- en Faunawet).

De plangebieden zijn niet gelegen in een habitat- en vogelrichtlijngebied nog in een Natura 2000 gebied. Wel bevinden de plangebieden zich in de nabijheid van de habitat- en vogelrichtlijngebied Wormer- en Jisperveld en Kalverpolder. In hoofdstuk 6 wordt nader ingegaan op de effecten van de nieuwe bebouwing op de natuur.

3.2 Provinciaal beleid

Structuurvisie 2040: Duurzaam met ruimte
Op 21 juni 2010 is de structuurvisie van de provincie Noord-Holland vastgesteld. De provincie Noord-Holland zet de komende dertig jaar in op compacte, hoogwaardige en bereikbare steden omringd door aantrekkelijk recreatief groen. Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient rekening gehouden te worden met de ruimtelijke kwaliteit, duurzaam ruimtegebruik en klimaatbestendigheid.

De provincie wil steden optimaal benutten, landschappen open houden en ruimte bieden aan economie en woningbouw. Zij streeft naar verdere stedelijke verdichting en helpt gemeenten bij het optimaliseren van het gebruik van bestaand bebouwd gebied. Vooral daar waar het gaat om stationsomgevingen voor bus en trein, bedrijventerreinen, ondergronds bouwen en hoogbouw. In relatie tot deze verstedelijking streeft zij naar intensieve recreatiegebieden dicht bij de steden en extensieve recreatie daarbuiten. Tevens wordt er gestreefd naar meer samenhang in de totale recreatieve structuur. De opgave is om het landschap beleefbaar te maken.

Het plangebied ligt binnen het bestaand bebouwd gebied van de Structuurvisie Noord-Holland 2040. De nieuwe woningbouw voldoet aan het punt van verdere stedelijke verdichting en optimalisatie van bestaand bebouwd gebied.

Cultuurhistorie en Archeologie
Voor cultuurhistorie geldt dat de provincie inzet op een ruimtelijke ontwikkeling die de cultuurhistorie zichtbaar maakt en zo mogelijk versterkt. Cultuurhistorische en landschappelijke waarden moeten worden gerespecteerd en gebruikt als inspiratiebron voor de versterking van de ruimtelijke identiteiten.

de CHW-kaart

Conform de Cultuurhistorische Waardenkaart Noord Holland (CHW-kaart) heeft de locatie Molenbuurt zelf geen cultuurhistorische waarde maar grenst deze in het noorden wel aan het dorpslint met een hoge historisch geografische waarde. In de hoofdstukken 5 en 6 wordt inzichtelijk gemaakt welke effecten de bebouwing heeft op de cultuurhistorische en archeologische waarden.

Milieu
Het nieuwe Milieubeleidsplan (2010) moet eind 2013 leiden tot het bereiken van de Europese en nationale milieunormen. Het plan heeft twee overkoepelde doelen:

- het voorkomen van schade aan de menselijke gezondheid,
- het stimuleren van duurzame ontwikkeling, zonder afwenteling van milieubelasting.

De provincie stelt tweejarige uitvoeringsprogramma's op (2010-2011 en 2012-2013) waarin de uitvoering van dit het nieuwe Milieubeleidsplan meer in detail wordt vastgelegd.

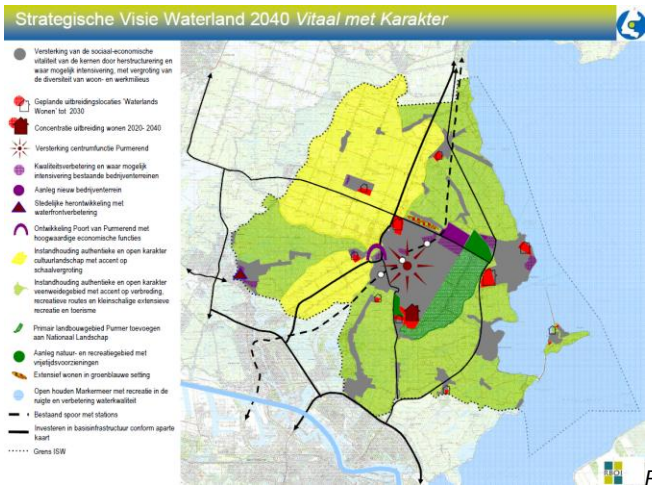
De inzet vanuit het provinciaal milieubeleid is dat vooral in de fase van het opstellen van ruimtelijke plannen de vanuit milieu en leefbaarheid geldende normstelling, uitgangspunt is. In die fase is immers de meeste winst te boeken aangezien er nog geen onomkeerbare ruimtelijke keuzen zijn gemaakt. Het vertrekpunt zijn in principe de zogenaamde streefwaarden en doelstellingen vanuit het milieubeleid. Op deze milieu- en hinderaspecten wordt in hoofdstuk 6 nader ingegaan.

3.3 Regionaal Beleid

Regiovisie Waterland 2040
Het Intergemeentelijk Samenwerkingsorgaan Waterland (ISW) is een samenwerkingsverband van zeven Waterlandse gemeenten: Beemster, Edam-Volendam, Landsmeer, Purmerend, Waterland, Wormerland en Zeevang. Samen vormen deze gemeenten de regio Waterland.

De regio Waterland heeft in 2009 de Regiovisie Waterland 2040 opgesteld. Het motto van de Regiovisie is: Vitaal met Karakter**.** De Regiovisie Waterland 2040 vormt de basis voor de gemeentelijke plannen die gemaakt gaan worden. Tevens wordt hij gebruikt voor het inbrengen van de mening van de regio Waterland bij plannen van de Provincie Noord-Holland en die van de Stadsregio Amsterdam.

Volgens de visie dient de sociaal-economische vitaliteit van de kernen te worden bewaakt. Hieraan dient het ruimtelijke beleid zoveel mogelijk bij te dragen, zonder het authentieke karakter van het landschap aan te tasten. Verder is er een plus nodig op het gebied van woningbouw ter bevordering/instandhouding van de vitaliteit van de kernen. Daarbij horen ook de locaties van Waterlands Wonen, die kwantitatief tot 2020 nog niet zijn ingevuld. Deze dienen na 2020 verder te worden ontwikkeld.



Plankaart strategische visie Waterland 2040

De woningbouw in de plangebieden draagt bij aan de sociaal-economische vitaliteit van de kern Wormer.

3.4 Gemeentelijk beleid

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

Conclusie
Het stedenbouwkundige plan voor de herinrichting van de Molenbuurt is mede op basis van deze uitgangspunten tot stand gekomen en sluit daarmee aan op het gemeentelijke beleid. Daarbij is in de plannen rekening gehouden met gemeentelijke beleidsaspecten ten aanzien van levensloopbestendige woningen, water, groen en verkeer en parkeren.

Woonvisie Wormerland
In de woonvisie 'Vitaal en Groen', die door de gemeenteraad in juli 2008 is vastgesteld, is het gemeentelijk beleid beschreven met betrekking tot de ontwikkeling van de Wormerlandse woningvoorraad tot 2020.

De volgende kernelementen zijn de basis van de visie:
- 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

Voor de Molenbuurt zijn daarnaast specifieke doelstellingen geformuleerd. De volgende uitgangspunten zijn voor de Molenbuurt beschreven:

- Vernieuwing wordt benut om meer differentiatie aan te brengen in de huurvoorraad, zowel in eigendomsvorm, type als uitrustingsniveau.
- Vernieuwing is niet per definitie sloop[1]. Bij de nieuwbouwprogrammering (zie volgende paragraaf) is er rekening mee gehouden dat een deel van de te herstructureren voorraad gesloopt zal worden. De aantallen staan nu nog niet vast. Zodra de plannen concreet bekend zijn, wordt bezien welke consequenties dat heeft voor het nieuwbouwprogramma.
- Er is ruimte om de [totale] betaalbare huurvoorraad iets af te laten nemen (tot pakweg 1.800 woningen in 2020). Met het oog op een grotere differentiatie zal het aantal betaalbare huurwoningen in de vernieuwingsgebieden wellicht verder afnemen. Dit zal dan elders moeten worden gecompenseerd. In het nieuwbouwprogramma is rekening gehouden met een deel sloop en is aangegeven hoeveel betaalbare huurwoningen er gemeentebreed (vervangende nieuwbouw en uitbreiding) moeten worden gebouwd. Afstemming van de programma's voor de afzonderlijke locaties is dus van belang.
- Belangrijke opgave is het inspelen op de vergrijzing. De vernieuwingsgebieden liggen grotendeels nabij het centrum van Wormer en bieden een uitstekende kans om woningen voor vitale ouderen en voor zorgbehoevenden te realiseren.
- De ligging maakt het gebied ook aantrekkelijk om enkele woningen te realiseren voor de eerder genoemde echte starters: betaalbaar en relatief klein.
- Differentiatie vraagt ook om woningen voor andere groepen. Flexibiliteit is van belang: woningen moeten zoveel mogelijk voor verschillende groepen geschikt (te maken) zijn.
- Bij de herstructurering van de voorraad is fasering en goede afstemming met de nieuwbouw een must. Dit heeft niet alleen te maken met het realiseren van het totaalprogramma, maar ook met de mogelijkheden voor herhuisvesting.
- Een behoorlijk deel van de te herhuisvesten bewoners in het eerste herstructureringsgebied de Molenbuurt, zijn ouderen met een bescheiden inkomen.
- Voor de herhuisvesting van deze bewoners is het van belang voldoende betaalbare huurwoningen beschikbaar te hebben.

Tot slot hanteert de gemeente Wormerland voor woningbouwlocaties de regel dat minstens 30% in de sociale sector moet worden gebouwd.

Het totale woningbouwprogramma voor de Molenbuurt voldoet aan bovengenoemde doelstellingen. De woningen van de beschreven plangebieden maken onderdeel uit van dit woningbouwprogramma.

[1] Deze zin is voor de Molenbuurt inmiddels niet meer relevant door de beslissing tot integrale vernieuwing van de bebouwing in de Molenbuurt en de vaststelling van de peildatum door het college van Burgemeester en Wethouders per 1 juni 2009.

Uitsnede bestemmingsplan Wormer West

Bestemmingsplan
De ondergrond van het plangebied heeft conform het vigerend bestemmingsplan "Bestemmingsplan Wormer West" van 12 december 2006 de bestemmingen wonen, maatschappelijke voorziening, tuin en groen.

De plangebieden vallen onder de ruimtelijke structuur binnen de uitbreidingen tot midden jaren '80.

De gewenste woningbouw is in strijd met het toegestane gebruik en bouwregels uit de voorschriften 'wonen' en 'maatschappelijk' van het bestemmingsplan. De geplande appartementen op het perceel aan de Spatterstraat vallen niet onder de aanduiding rijwoningen en hebben een hogere goothoogte dan 6 meter en een hogere nokhoogte dan 9 meter. Tevens valt het bouwvlak van het appartementengebouw niet samen met de huidige bouwvlakken. Het plangebied van het Boemeltje aan de Badhuisstraat met de bestemming 'maatschappelijk' wordt in het nieuwe plan gebruikt voor wonen. Voor de beoogde ontwikkeling is aldus een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.

Welstand
In de Welstandsnota Wormerland van 2004 is het gebieds- en objectgerichte welstandbeleid voor de gemeente Wormerland opgenomen. Het welstandsbeleid moet een bedrage leveren aan het behoud van ruimtelijke kwaliteit van de gemeente Wormerland. Het uitgangspunt van het welstandsbeleid is dat ieder de waardevolle karakteristieken van zijn eigen buurt kan herkennen. Bij het ontwerpen van nieuwe gebouwen of aanpassingen van bestaande bouwwerken moet daarmee rekening worden gehouden.

De aanwezige bebouwing in het plangebied valt onder het beleid ten aanzien van "B1. Uitbreidingen tot midden jaren '80" zoals deze beschreven staan in de Welstandsnota Wormerland 2004. Het toezicht moet er aan bijdragen dat de basiskwaliteit van deze gebieden behouden blijft.
Het betreft hier een nieuwe ontwikkeling. Voor de nieuwe ontwikkelingen in het gebied zijn de welstandscriteria vastgelegd en beschreven in hoofdstuk 4.5.
De toekomstige bouwplannen voor de plangebieden worden voorgelegd aan de adviescommissie voor ruimtelijke kwaliteit van de stichting Welstandszorg Noord-Holland.

4 RUIMTELIJK KADER EN STEDENBOUWKUNDIGE RANDVOORWAARDEN

4.1 Inleiding

Voorliggend hoofdstuk besteed aandacht aan de relatie tussen de nieuwe ontwikkelingen en de bestaande (landschappelijke en cultuurhistorische) karakteristieken van het gebied. Het toont aan hoe de nieuwe ontwikkelingen de bestaande landschappelijke en cultuurhistorische elementen versterken.
In hoofdstuk 4.4 zijn de criteria ten behoeve van welstandstoetsings opgenomen.

4.2 Historische en landschappelijke context Wormer

Verschillende momenten in de geschiedenis van de Wormer hebben de huidige verschijningsvorm bepaald. Restanten van deze historische structuren zijn nog steeds als scherven in het huidige landschapsbeeld herkenbaar.

Langs de gouwen, in het veld
3000 jaar gelden was de Zaanstreek een woest veenmoeras. Kleine en grote rivieren, waaronder de Zaan, kronkelden door het veen richting zee.
650 v. Chr. tot 200 n. Chr. zijn de vroegste perioden van bewoning geweest. De bewoning was nog niet permanent maar afhankelijk van de activiteit van het zeewater. In rustige tijden woonde de mens op hoogveenbulten in het moeras en in de perioden van verhoogde activiteit van de zee verplaatste de bewoning zich naar zelf gemaakte terpen of, trok men zich terug op het duingebied.

In de 10de en 11de eeuw werden de Zaanse veengebieden systematisch ontgonnen. Haaks op de oevers van de veenstromen groef men lange sloten, evenwijdig aan elkaar. De afstand tussen de sloten lag ongeveer tussen de 20 tot 40 meter. Zo ontstonden lange rechthoekige stukken land en er ontstond akkerbouw en bewoning. De boerderijen van de ontginners lagen zowel langs de gouwen als in het veld.

Herkenbaar voor de identiteit van Wormer:
- Systematisch ontginningspatroon
- Bebouwing langs gouwen en in het veld

Lintdorp
Door inklinking van het land en stijging van de zeespiegel kon er geen graan meer worden verbouwd, het land werd omgezet in weiland voor vee. De bewoners waren gedwongen een nieuw stuk moeras te ontginnen. Rond 1300 was heel het Wormer– en Jisperveld van hoogveen in boerenland veranderd. De zee drong herhaaldelijk binnen totdat dit met de aanleg van dijken werd dit voorkomen. De boerderijen in het veld werden verlaten, er kwam bebouwing langs en op de dijken. Hierdoor ontstonden lintdorpen Wormer en Jisp.

Herkenbaar voor de identiteit van Wormer:
- Bebouwing langs de dijken

Oud industriegebied - graanmolens

Om de ontwatering te verbeteren werden er in de 15de eeuw windmolens gebouwd. Door de opbloei van de Nederlandse handel in 1550 nam in Wormer en Jisp de welvaart toe. In deze twee dorpen werden scheepsbeschuiten gebakken die de Nederlandse zeevaarders meenamen. In haar hoogtijdagen waren er in Wormer acht graanmolens. Deze bloei, van het oudste industrie gebied van Nederland, zorgde tot ver in de 17de eeuw voor een goudmijn. In 1650 was de bevolking van Wormer teruggelopen van 2000 tot 1000 inwoners. In het veld stonden nog enkele molens, verder was alle industrie weg.

In de 18de eeuw raakte het gebied echter in verval door concurrentie uit de Zaanstreek en door overstromingen.

Herkenbaar voor de identiteit van Wormer:

- Lintdorp Wormer en Jisp
- Economische bloei; beschuitbakkerijen
- Oud industriegebied, graanmolens

Industrialisatie – woonwijken

Rond 1880 was de stoommachine zodanig verbeterd dat hij sterker en betrouwbaarder was dan een windmolen. Omdat stoommachines op steenkool draaiden werden stoomfabrieken bij voorkeur langs diep water neergezet. Moleneigenaren verhuisde naar de Zaan. De laatste molens verdwenen uit het veld. Door de industrialisatie nam de bevolking weer toe. Vlak voor de Eerste Wereldoorlog bedroeg het aantal inwoners in Wormer meer dan 2000. Na 1950 moesten in Wormer en Jisp nieuwe woonwijken gebouwd worden.

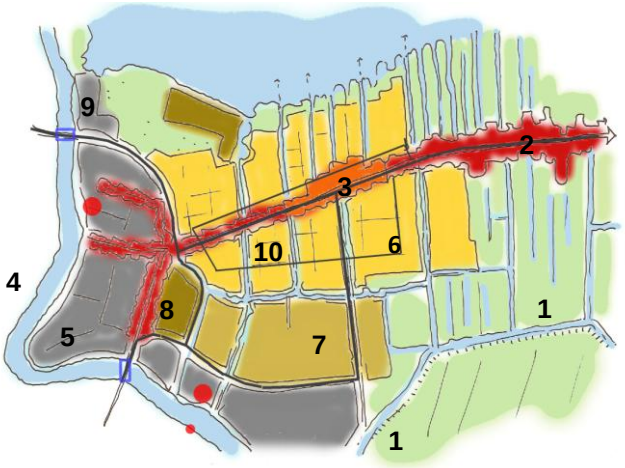
Een deel van het veld tussen Wormer en de Zaan en een deel ten zuidwesten van Jisp werden hier aan opgeofferd.

Herkenbaar voor de identiteit van Wormer:

- Fabrieken langs de Zaan
- Woonwijk; tussen Wormer en de Zaan

Schatkaart Kern Wormer

1. *Waterrijke polder, herkenbare kavelstructuur*
2. *Herkenbaar historische dorpslint Wormer*
3. *Dorpskern Wormer*
4. *De Zaan*
5. *Oud industriegebied aan de Zaan*
6. *Uitbreidingen tot midden jaren '80*
7. *Uitbreidingen na circa 1985*
8. *Uitbreiding na 2000*
9. *Bedrijventerrein*
10. *Locatie*



4.3 Huidige ruimtelijke opzet Molenbuurt

De plangebieden maken onderdeel uit van de Molenbuurt. Er is dan ook gekeken naar de huidige ruimtelijke opzet van de Molenbuurt

Lint

- Het historische lint, Zandweg, Dorpsstraat en Oosteinde richting Jisp vormt de noordrand van het plangebied.
- Het historische lint wordt gekenmerkt door een diversiteit aan bebouwing, georiënteerd op het lint.

Landschappelijke structuur

- Wormer wordt gekenmerkt door waterrijke polders met een herkenbare polderstructuur.
- De oost-, en westrand van Molenbuurt wordt gevormd door de Schanssloot, Badhuissloot en noord-zuid georiënteerde poldersloten.

Historische lijnen

- De Molenbuurt kent een karakteristiek geometrisch stratenpatroon. Dit patroon refereert aan de historische ontginningsstructuur van de polder.
- Er zijn fraaie doorzichten binnen het plangebied richting het lint de Zandweg, de Spatterstraat, de Schanssloot en de Badhuissloot.
- Eenduidige stroken bebouwing.

Bijzondere Plekken

- Het “Mooriaantje” wordt door de buurt als bijzondere bebouwing ervaren.
- Een accent binnen het plangebied is de Kruiskerk.
- Tevens vormt de nieuwe school met appartementen ”De Eendragt” een accent binnen het gebied.

Bomen

- Waardevolle bomen om te behouden staan naast de Eendragt.
- De waardevolle heesters en het ‘groene’ karakter van de Rietvinkkade zijn ook behoudenswaardig.

4.4 Stedenbouwkundig plan Molenbuurt

De plangebieden maken onderdeel uit van het stedenbouwkundig plan Molenbuurt. Het stedenbouwkundig plan Molenbuurt is opgebouwd uit een aantal onderdelen: de randen de Badhuisstraat en de Rietvinkkade, het hart voor de buurt, het nieuwe Eendrachtsplein en de dorpse bebouwing.

De hoofdstructuur is voor een groot deel al vastgelegd in het schetsontwerp. Het versterken van de aanwezige kwaliteiten met het herkenbaar maken van de randen en het behoud van het geometrische stratenpatroon vormt het belangrijkste structurerende element in het plan. Interessante doorzichten naar de ‘groene’ randen blijven behouden en worden versterkt met bebouwingsaccenten.

De Rietvinkkade en de Badhuisstraat vormen de groene en waterrijke randen ten oosten en westen van het plangebied. De Kruiskerk vormde een bijzonder gebouw aan de Badhuisstraat en binnen het gebied. Het is van belang dat er op de locatie van de Kruiskerk nieuwe bebouwing wordt gerealiseerd met een iets hoger accent. Aan de Rietvinkkade wordt de sfeer van wonen aan een ’groene’ openbare ruimte versterkt.

Het strategisch in het plan gelegen nieuwe ‘Eendrachtsplein’ is een belangrijke schakel en ontmoetingsplek met de school De Eendragt en de nieuwe buurt.

Midden in de buurt gesitueerd rondom groen ontstaat vriendelijke dorpse bebouwing met een eigen tuintje op de zon gericht.

Het stedenbouwkundig plan beschrijft 4 gebieden te weten:
1. Langs de Badhuisstraat;
2. Langs de Mooriaanstraat en Rietvinkkade;
3. Aan het hart, Eendrachtsplein,
4. Rondom het hofje

1

2

3

4

Voor deze gebieden zijn stedenbouwkundige randvoorwaarden opgesteld. De plangebieden vallen in de gebieden “Langs de Badhuisstraat” en “Langs de Mooriaanstraat en Rietvinkkade”.

De stedenbouwkundige randvoorwaarden zijn vertaald in welstandscriteria (zie 4.5).

4.5 Welstandscriteria

Plangebied I

Situering

- Langs de Badhuisstraat en de Jonge Wolfsstraat: diversiteit aan geschakelde woningen.
- Oriëntatie naar de straat, rooilijn overwegend in elkaars verlengde, parallel aan de weg, met verticale geledingen.
- Voortuintjes met groene erfafscheidingen, goede begrenzing zijtuinen.
- Goede aansluiting op de bestaande bebouwing.

Massa en vorm

- Langs de Badhuisstraat en de Jonge Wolfsstraat: sprekende architectuur en bebouwingsvorm die aansluit op de karakteristiek van de bebouwing uit de omliggende buurten van Wormer.
- Bijzondere individuele gevarieerde geschakelde verschijningsvorm, kleine korrel, één tot twee lagen met kap.
- Diversiteit aan kapvormen, dakvorm zowel parallel als loodrecht op de richting van de straat.

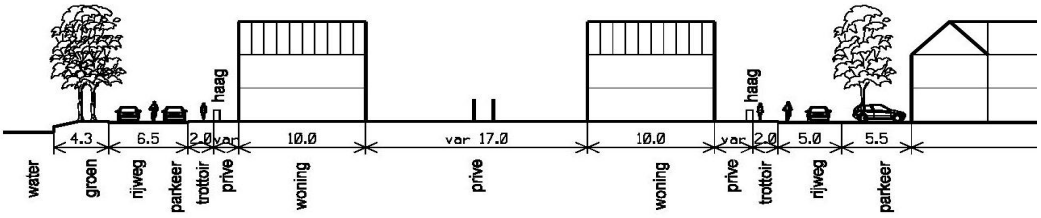
Detaillering, materiaal en kleur

- De uitstraling van de woningen langs de Badhuisstraat dient aan te sluiten op het aanwezige traditionele karakteristieke vriendelijke 'tuindorp' karakter, jaren '20 en '30 stijl. Het zal een vertaling zijn vanuit deze aanwezige architectuur maar met een moderne uitstraling.
- Eerlijk, sober en warm materiaalgebruik; traditionele keuze voor het hoofdmateriaal van de gevels. Metselwerk in aardse tinten.
- Kap afdekken met matte gebakken pannen overwegend in de kleur rood of grijs met ruime dakoverstekken.
- Architectuur met allure, rijkheid in ambachtelijke detaillering: verbijzondering entree, metselwerk, houtengevels, gootdetails, brede houten kozijnen, dakkapel en erkers veelal licht tint geschilderd passend in de gevel, waarbij de draaiende delen donker zijn uitgevoerd.
- Aan-, uit– of bijgebouwen overwegend uitgevoerd in hetzelfde materiaal als het hoofdgebouw en duidelijk passend bij de hoofdmassa.

Openbare ruimte

- Aandacht voor kwaliteit van de buitenruimte en de erfafscheiding.

B-B Bijzondere individuele gevarieerde geschakelde woningen



Plangebied II

Situering

- Langs de Rietvinkkade en de Mooriaanstraat diversiteit aan individuele bouwvormen: namelijk individuele geschakelde bebouwing achter de Zandweg, het bestaande Mooriaantje helder afgerond en het appartementengebouw als iets hoger accent van de buurt.
- Oriëntatie naar de Mooriaanstraat, de Rietvinkkade en de Spatterstraat.
- Individuele bebouwing met voortuintjes, met een groene erfafscheiding.
- Zorgvuldige vormgeving van de begrenzing van de zijtuinen.
- Goede aansluiting op de bestaande bebouwing.

Massa en vorm

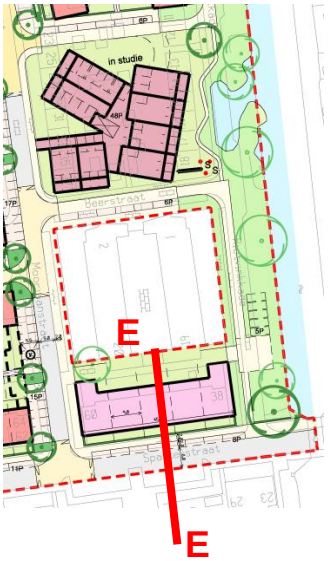
- Langs de Rietvinkkade en de Mooriaanstraat diversiteit aan individuele bouwvormen die aansluiten op de karakteristiek van de bebouwing uit de omliggende buurten van Wormer.
- De bebouwing vormt een afronding van het bestaande Mooriaantje.

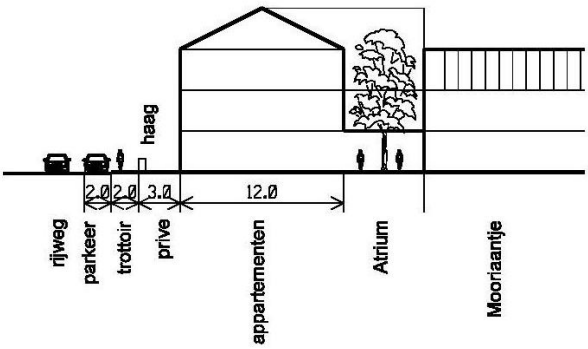
Detaillering, materiaal en kleur

- Vriendelijke en duurzame uitstraling.
- Bijzondere individuele gevarieerde geschakelde verschijningsvorm.
- De uitstraling dient aan te sluiten op het aanwezige traditionele karakteristieke vriendelijke 'tuindorp' karakter, jaren '20 en '30 stijl. Het zal een vertaling zijn vanuit deze aanwezige architectuur, maar met een moderne uitstraling.
- Eerlijk, sober en warm materiaalgebruik; traditionele keuze voor het hoofdmateriaal van de gevels. Metselwerk in donkere aardse tinten.
- Kap afdekken met matte gebakken pannen overwegend in de kleur rood of grijs met ruime dakoverstekken.
- Architectuur met allure, rijkheid in ambachtelijke detaillering: verbijzondering entree, metselwerk, houten gevels, gootdetails, brede houten kozijnen, dakkapel en erkers veelal licht tint geschilderd passend in de gevel, waarbij de draaiende delen donker zijn uitgevoerd.
- Aan-, uit– of bijgebouwen overwegend uitgevoerd in hetzelfde materiaal als het hoofdgebouw en duidelijk passend bij de hoofdmassa.
- Aansluiten op de architectuurstijl van het bestaande Mooriaantje.

Openbare ruimte

- Aandacht voor kwaliteit van de buitenruimte.
- Het water en zijn groene openbare ruimte, aan de oost- en westzijde van de buurt, benadrukken het groene karakter van de buurt.





E-E *Afronden bestaand Mooriaantje, drie lagen met kap Spatterstraat*

5 ONDERZOEK VAN DE OMGEVINGSASPECTEN

5.1 Algemeen

Op basis van de wetgeving moeten bestemmingen en wijzigingen daarvan getoetst worden aan een goede ruimtelijke ordening. Omgevingsaspecten (geluid, luchtkwaliteit etc.) voor mens en natuur spelen bij deze toets een belangrijkere rol. Europese richtlijnen over diverse omgevingsaspecten werken rechtstreeks door in de bescherming van de menselijke en natuurlijke omgeving. Uit de toets van de omgevingsaspecten komt naar voren of het bestemmingsplan daadwerkelijk uitvoerbaar is.

5.2 Geluidhinder

Ten aanzien van de geluidhinder is de Wet geluidhinder van kracht. Doel van deze wet is het terugdringen van hinder als gevolg van geluid en het voorkomen van een toename van geluidhinder in de toekomst. De Wet geluidhinder kent drie geluidsbronnen: wegverkeer, spoorweg- en industrielawaai.

Wegverkeerslawaai
De Wet geluidhinder (Wgh) verplicht ertoe om bij de vaststelling van een bestemmingsplan dat betrekking heeft op gronden binnen een geluidzone ter zake van de geluidsbelasting van de gevel van geprojecteerde geluidsgevoelige bestemmingen (zoals woningen) de grenswaarden uit de Wgh in acht te nemen. In het kader van de Wet geluidhinder bevinden zich langs alle wegen geluidszones. De breedte van de zone is afhankelijk van het aantal rijstroken en van de ligging van de weg in binnen- of buitenstedelijk gebied. In een aantal gevallen is het niet nodig akoestisch onderzoek uit te voeren, zoals voor 30 km/uur-gebieden en woonerven.

Bij het projecteren van nieuwbouw met woonmogelijkheden is sprake van een nieuwe situatie in de zin van de Wet geluidhinder. Voor woningen geldt een voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Tot 48 dB kan nieuwbouw plaatsvinden zonder ontheffing. Bij een hogere geluidsbelasting dienen maatregelen aan de bron (asfalt), overdracht (scherm) of ontvanger (gevelisolatie) onderzocht te worden.

In de nabijheid van de plangebieden liggen de Spatterstraat, Badhuisstraat, Jonge Wolfstraat en Witte Duifstraat. Dit zijn erftoegangswegen. Deze wegen zijn 30 km/uur wegen. Een akoestisch onderzoek is dan ook niet noodzakelijk.

Spoorweglawaai
Er is hier geen sprake van nieuwbouw in de nabijheid van spoorwegen. Een onderzoek in het kader van de Wet Geluidhinder is dan ook niet noodzakelijk.

Industrielawaai
Het plangebied is niet in een geluidszone van een industrieterrein gelegen. Een onderzoek in het kader van de Wet Geluidhinder is dan ook niet noodzakelijk.

5.3 Hinder van bedrijven

In de nabijheid van de plangebieden zijn geen milieubelastende bedrijven/inrichtingen aanwezig.

5.4 Bodemsituatie

In het kader van de onderzoeksplicht dient onder andere de bodemgesteldheid in het plangebied in kaart gebracht te worden. Onderzocht moet worden of de bodem verontreinigd is en wat voor gevolgen dit (eventueel) heeft voor de uitvoerbaarheid van het plan. Een nieuwe bestemming mag pas worden opgenomen als is aangetoond dat de bodem geschikt is voor de nieuwe of aangepaste bestemming. Daarbij is wettelijk bepaald dat een bouwvergunningplichtig bouwwerk niet mag worden gebouwd op een zodanig verontreinigd terrein, dat schade of gevaar is te verwachten voor de gezondheid van de gebruikers en het milieu. Ook voor het verkrijgen van een bouwvergunning is het dan ook noodzakelijk dat de kwaliteit van de bodem wordt vastgelegd.

De firma Landview heeft in mei 2010 een bodemonderzoek uitgevoerd voor de gehele nieuw van Molenbuurt. Uit het bodemonderzoek kan het volgende ten aanzien van de bodem worden geconcludeerd:

De aangetroffen verontreinigingen in de grond en het grondwater zijn dusdanig gering, dat voor het instellen van een vervolgonderzoek geen aanleiding wordt gezien. Op de locatie bestaan, op grond van de resultaten van de onderzoeken, geen risico's voor de volksgezondheid of de ecologie bij het beoogde gebruik, wonen met tuin. De uiteindelijke toetsende en handhavende taak ligt echter bij het bevoegd gezag, zijnde de gemeente.

Bij graafwerkzaamheden op het terrein kunnen er beperkingen in de mogelijkheid tot hergebruik van eventueel vrijkomende grond buiten de locatie bestaan. De hergebruiksmogelijkheden van eventueel af te voeren grond dienen in overleg met het bevoegd gezag en conform het Besluit Bodemkwaliteit bepaald te worden.

Tijdens het onderzoek is op het maaiveld en in de bodem geen asbestverdacht materiaal aangetroffen. In de grond is door het laboratorium eveneens geen asbest aangetroffen.

5.5 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden. Hiermee wordt de wijziging van de Wet milieubeheer op het gebied van luchtkwaliteitseisen (hoofdstuk 5 titel 2) bedoeld. Deze wet vervangt het Besluit luchtkwaliteit uit 2005 en is een implementatie van de Europese kaderrichtlijn luchtkwaliteit en de vier dochterrichtlijnen waarin onder andere grenswaarden voor de luchtkwaliteit ter bescherming van mens en milieu zijn vastgesteld.

De wet- en regelgeving noemt "gevoelige bestemmingen"(zoals scholen en kinderdagverblijven) en maakt onderscheid tussen projecten die "in betekende mate" (IBM) en "niet in betekende mate"(NIBM) leiden tot een verslechtering van de luchtkwaliteit. Daarnaast moet de mate van blootstelling aan luchtverontreiniging worden meegenomen in de afweging of er sprake is van een goede ruimtelijke ordening en moet afgewogen worden of het aanvaardbaar is om een bepaald project op een bepaalde plaats te realiseren.

De wetgeving voorziet tevens in het zogenaamde Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Daarbinnen werken het rijk, de provincies en gemeenten samen om de Europese eisen voor luchtkwaliteit te realiseren. De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Het NSL is op 1 augustus 2009 in werking getreden.

Met de projecten "niet in betekende mate" van de Wet luchtkwaliteit is in de NSL rekening gehouden. In de NSL is het begrip "niet in betekenende mate" gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor fijn stof en stikstofdioxide. In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging.

Voor een aantal categorieën projecten in de regeling NIBM is de 3% grens omgezet in getalsmatige grenzen, bijvoorbeeld:

- Woningbouw, 1.500 woningen netto bij 1 ontsluitingsweg, 3.000 woningen bij 2 ontsluitingswegen;
- Kantoorlocaties: 100.000 m2 bruto vloeroppervlak bij 1 ontsluitingsweg, 200.000m2 bruto vloeroppervlak bij 2 ontsluitingswegen.

Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Ook als het bevoegd gezag op een andere wijze, bijvoorbeeld door berekeningen, aannemelijk kan maken dat het geplande project NIBM bijdraagt, kan toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit achterwege blijven.

De ontwikkeling van de woonwijk Molenbuurt valt binnen de categorie “niet in betekende mate”. Hiermee vallen ook de ontwikkelingen op in de plangebieden ’t Boemeltje en het Mooriaantje onder deze categorie. Een onderzoek inzake luchtkwaliteit is daarom niet noodzakelijk.

5.6 Waterhuishouding

Waterbeheer
De ontwikkelingslocaties in de gemeente Wormerland vallen binnen het beheersgebied van het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK). HHNK is verantwoordelijk voor het waterbeheer in het deel van Noord-Holland boven het Noordzeekanaal. Het Hoogheemraadschap heeft vier taken: water keren (bescherming van het land tegen overstromingen), water beheren (regelen van de juiste waterstand), water zuiveren en het beheer en onderhoud van waterwegen en wegen buiten de bebouwde kom. Bij het uitvoeren van deze taken streeft het Hoogheemraadschap naar instandhouding en versterking van gezonde en veerkrachtige watersystemen in een goed onderhouden, beheersbare infrastructuur, waarmee een duurzaam gebruik en duurzame belevingswaarde is en blijft gegarandeerd (tweede waterbeheersplan).

De kern van het waterbeleid is dat rekening gehouden dient te worden met veranderende omstandigheden, zoals bodemdaling, zeespiegelrijzing en klimaatverandering. De veranderende omstandigheden leiden tot een waterbeleid dat uitgaat van het vasthouden en bergen van water, naast het traditionele afvoeren van water (kwantiteit). Hiermee worden wateroverlast en watertekort voorkomen en treedt waterkwaliteitsverbetering op (kwaliteit).

In het Nationaal Bestuursakkoord Water heeft het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier zich gecommitteerd aan het op orde brengen van het watersysteem om wateroverlast als gevolg van hevige neerslag te voorkomen. Daar waar systemen op orde zijn wil het Hoogheemraadschap dat zo houden. Ruimtelijke ontwikkelingen dienen daarom waterneutraal te zijn.

Naast de drietrapsstrategie ‘vasthouden-bergen-afvoeren’ is ‘schoonhouden-scheiden-zuiveren’ eveneens een strategie als het gaat om stedelijk waterbeheer. Door het toepassen van deze strategie wordt de ruimte in het bebouwd gebied zo ingericht, dat grond- en oppervlaktewater zo min mogelijk worden vervuild. Als dit niet mogelijk is, worden maatregelen getroffen om schone en vuile waterstromen gescheiden te houden. Wanneer dat vervolgens te weinig effect heeft, worden waterstromen gezuiverd.

Watertoets en Watercompensatie
De plangebieden maken onderdeel uit van het nieuwbouwplan Molenbuurt. Op dit moment open een woonwijk met 121 woningen. Het plangebied wordt in de toekomst benut voor ca 145 tot 160 woningen.

In het 3^{e} kwartaal van 2010 heeft overleg plaatsgevonden tussen het HHNK en WORMERWONEN betreffende de inrichting van het gehele plan voor de Molenbuurt.

Bij brief van 26 mei 2010 heeft het Hoogheemraadschap het college van de gemeente Wormerland haar wateradvies voor de herstructurering van de hele Molenbuurt uitgebracht. De brief is als bijlage bijgevoegd.

De ontwikkelingen die met dit bestemmingsplan worden mogelijk gemaakt leiden niet tot een toename van het verharde oppervlak. Daarmee is er ook geen noodzaak tot het nemen van compenserende maatregelen. Het Hoogheemraadschap heeft tevens aangegeven ten aanzien van voorliggend bestemmingsplan geen bezwaar te hebben. Ook deze brief is als bijlage bijgevoegd.

Waterkwaliteit en rioleringssysteem
Een van de speerpunten van het beleid van het Hoogheemraadschap is het afkoppelen van hemelwaterafvoer van verhard oppervlak. In het kader van de 4^{e} Nota Waterhuishouding wordt bij nieuwbouwlocaties gestreefd naar het afkoppelen van 'schone' oppervlakken naar oppervlaktewater. In de nieuwe bebouwing dient daarom kritisch te worden gekeken naar de toepassing van uitloogbare materialen. Voorts dient over het afkoppelen van hemelwaterafvoer van daken en bestrating overleg met het Hoogheemraadschap plaats te vinden.

De gemeente stelt zich in het Gemeentelijk Rioleringsplan 2008-2012 ten doel (afval)waterstromen te scheiden. 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 verontreinigd, 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.

Bij de nieuwbouwplannen binnen de plangebieden wordt rekening gehouden met het wateradvies van het Hoogheemraadschap en het beleid van het Gemeentelijk Rioleringsplan.

5.7 Cultuurhistorie / archeologie

Cultuurhistorie
Conform de Cultuurhistorische waardekaart Noord Holland (CHW-kaart) heeft de wijk Molenbuurt geen archeologische, historisch geografische en bouwkundige waarden.

Archeologie
Op 1 september 2007 is de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) in werking getreden. Deze wet wijzigt de Monumentenwet 1988 en geeft onder meer uitvoering aan het (Europese) Verdrag van Malta uit 1992. Belangrijkste uitgangspunten van dit verdrag zijn het zorgdragen voor het behoud en de bescherming van archeologische waarden en het principe dat de verstoorder van het bodemarchief de kosten betaalt van noodzakelijk archeologisch onderzoek. Voor de ruimtelijke ordening is het van belang dat de Wamz uitgaat van de koppeling van archeologische waarden aan de ruimtelijke ordening. Voor het bestemmingsplan betekent dit dat de verplichting is neergelegd om bij de vaststelling van bestemmingsplannen rekening te houden met in de grond aanwezige, dan wel te verwachten, archeologische waarden.

In mei 2010 is door de firma ADC een inventariserend archeologisch bureau- en veldonderzoek uitgevoerd voor de gehele nieuwbouw van de wijk Molenbuurt, zie bijlagen. Uit het rapport van het onderzoek wordt het volgende geconcludeerd:

Er zijn geen aanwijzingen in het gebied voor de aanwezigheid van middeleeuwse en postmiddeleeuwse sporen. De kans hierop wordt dan ook klein geacht. Indien deze toch

nog aanwezig zijn, zullen deze door (sub)recente bodemverstoringen slechts fragmentarisch aanwezig zijn en matig tot slecht geconserveerd. Er wordt daarom geen nader onderzoek aanbevolen.

5.8 Flora en fauna

Op grond van de gewijzigde Natuurbeschermingswet 1998 en de Flora- en faunawet is in het kader van een bestemmingsplan inzicht nodig in de mogelijke effecten van het plan op de aanwezige ecologische waarden.

Natuurbeschermingswet en Vogel- en Habitatrichtlijn
Het plangebied is niet gelegen in een beschermd gebied in het kader van de Natuurbeschermingswet of de Europese Vogel- of Habitatrichtlijn.

Flora- en faunawet
In 2002 is de Flora- en faunawet van kracht geworden. In deze wet zijn bepalingen opgenomen om het verstoren van planten en dieren of het vernietigen van hun standplaats of natuurlijke leefomgeving tegen te gaan. In deze wet wordt ook inhoud gegeven aan de verplichtingen voor het beschermen van planten- en diersoorten die voortkomen uit de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn. Een belangrijk aspect van deze wet is het voorzorgsbeginsel. Van grondeigenaren en gebruikers mag worden verwacht dat ingrepen en handelingen die negatieve effecten kunnen hebben op planten- of diersoorten, zodanig worden uitgevoerd dat schade tot een minimum beperkt blijft.

In de plangebieden zullen bestaande gebouwen worden gesloopt (of zijn al gesloopt) en vervangen door nieuwe woningen. In plangebieden worden geen negatieve effecten op beschermde soorten verwacht. Er is dan ook geen ecologisch onderzoek verricht.

Teneinde de zorgplicht voor (beschermde) soorten na te leven worden bij de bouw van de nieuwe woningen voorafgaande aan de bouwwerkzaamheden de volgende praktische richtlijnen gehanteerd:

- verstorende werkzaamheden zoals het kappen van struiken en bomen vinden buiten het broedseizoen plaats om verstoring van broedvogels te voorkomen;
- aanwezige vegetatie of bodemmateriaal (takken, stronken) worden gefaseerd verwijderd. Dit geeft bodembewonende dieren de kans om in de nabijheid een ander leefgebied te benutten.

5.9 Externe veiligheid

Bij externe veiligheid gaat het om de veiligheid van mensen in een plangebied in relatie tot de opslag, het gebruik, de productie en het transport van gevaarlijke stoffen in of nabij het plangebied, voor zover die activiteiten risico’s voor de bevolking kunnen geven.

Voor bepaalde risicovolle bedrijven geldt het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Hierin zijn de risiconormen voor externe veiligheid met betrekking tot bedrijven met gevaarlijke stoffen wettelijk vastgelegd. Het Besluit heeft tot doel zowel individuele burgers (plaatsgebonden risico) als groepen burgers (groepsgebonden risico) een minimum beschermingsniveau te bieden tegen een ongeval met gevaarlijke stoffen. Om dit doel te bereiken verplicht het besluit gemeenten en provincies in het kader van de Wet milieubeheer en de Wet ruimtelijke ordening afstand te houden tussen gevoelige objecten (zoals woningen) en risicovolle bedrijven.

Voor transport van gevaarlijke stoffen geldt de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (RNVGS, 2004). Deze circulaire adviseert bij transportroutes en buisleidingen met gevaarlijke stoffen veiligheidsafstanden aan te houden.

Conform de risicokaart van de provincie Noord-Holland vallen de plangebieden buiten de risico contouren van transportroutes en Bevi bedrijven. Een onderzoek naar externe veiligheid is derhalve niet noodzakelijk. Externe veiligheid vormt geen belemmering voor het bestemmingsplan.

5.10 Kabels en Leidingen

In een bestemmingsplan dienen planologisch relevante leidingen te worden weergegeven die beperkingen kunnen opleggen aan het gebruik in de omgeving. In en rondom het perceel zijn geen kabels en leidingen bekend die de ontwikkeling belemmeren.

5.11 Conclusie toets van de omgevingsaspecten

Gelet op bovenstaande blijkt dat er geen belemmeringen zijn in het kader van milieuhinder, luchtkwaliteit, externe veiligheid, waterhuishouding, cultuurhistorie en ecologie om medewerking te verlenen aan de herinrichting van de plangebieden.

6 PLANOPZET

6.1 Algemeen

In het vorige hoofdstuk is de gewenste ruimtelijke ontwikkeling voor de locatie Molenbuurt geschetst. De Wet ruimtelijke ordening geeft het bestemmingsplan als instrument aan de gemeente voor het mogelijk maken van deze ontwikkeling. In het bestemmingsplan moet aan ieder stuk grond een bepaalde bestemming (en omschrijving van het toegestane gebruik) worden gegeven. Uitgangspunt voor dit bestemmingsplan is het op een zodanige manier inpassen van de nieuwe ontwikkelingen dat recht wordt gedaan aan de aanwezige kwaliteiten van de nabijgelegen gebieden.

6.2 Juridische vormgeving

De planregels van het bestemmingsplan kennen de volgende hoofdstuk indeling:

Hoofdstuk 1: Inleidende regels
Dit hoofdstuk begint met de begripsbepalingen, waarin - om misverstanden bij de toepassing van het bestemmingsplan te voorkomen - een aantal in het bestemmingsplan gehanteerde begrippen wordt toegelicht. In het daarop volgende artikel, de wijze van meten, wordt aangegeven op welke wijze de in het bestemmingsplan opgenomen maatvoering moet worden berekend. Ook dit artikel dient om interpretatieproblemen te vermijden.

Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels
In dit hoofdstuk zijn de voorschriften opgenomen die behoren bij de verschillende op de plankaart opgenomen bestemmingen die aan de gronden zijn toegekend. Ieder artikel begint met een bestemmingsomschrijving, waarin duidelijk de bestemmingen zijn weergegeven, waarvoor de gronden met de betreffende bestemming gebruikt mogen worden. Vervolgens wordt door middel van de bouwregels aangegeven wat en in welke mate op de gronden met deze bestemming mag worden bebouwd. In de ontheffing van de bouwregels staat onder welke voorwaarde van welk bouwvoorschrift mag worden afgeweken. De gebruiksregels geven aan wat verboden gebruik is en tenslotte wordt in de strafbepaling beschreven wat strafbaar is in dit kader.

In het bestemmingsplan komen de volgende bestemmingen voor:

- *Tuin (T)*
  Voor de in het plangebied opgenomen voortuinen geldt de bestemming Tuin. Op deze gronden zijn alleen bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan. Met ontheffing kan medewerking verleend worden aan een erker.

- *Woongebied-1*
  De gronden met de bestemming Woongebied-1 zijn bestemd voor het realiseren van grondgebonden en vrije sector woningen, aan- en uit- en bijgebouwen en parkeren. Er mogen maximaal 12 woningen met een goothoogte van 7 meter een bouwhoogte van 10 meter worden gerealiseerd. De hoofdgebouwen worden in het bouwvlak gerealiseerd. De voorgevelrooilijnen van de woningen verspringen ten opzichte van de naast gelegen woning. Per bouwperceel mogen bijgebouwen, overkappingen, aan- en uitbouwen worden gebouwd met een maximum oppervlakte:
  1. van 50m2 bij bouwpercelen van maximaal 750m2;
  2. van 60m2 bij bouwpercelen van maximaal 1000m2;
  3. van 70m2 bij bouwpercelen bouwkavel groter dan 1000m2.

  Voor alle bijgebouwen, aan- en uitbouwen geldt een bebouwingspercentage van de bouwkavel van 50%. Binnen de bestemming Woongebied-1 zijn aan huis verbonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten toegestaan.

- *Woongebied - 2*
  De gronden met de bestemming Woongebied-2 zijn bestemd voor het realiseren van appartementen met bij behorende bergingen. Er mogen maximaal 16 appartementen met een goothoogte van 10 meter en een bouwhoogte van 13 meter worden gerealiseerd. De hoofdgebouwen worden in het bouwvlak gerealiseerd. Ten behoeve van de wens om het oude en het nieuwe gebouw van het Mooriaantje met elkaar te verbinden is het bouwvlak voorzien van een bouwaanduiding “atrium”. Bebouwing mag binnen deze plek als glazen overkapping met glazen wanden worden gerealiseerd met een hoogte van maximaal 9 meter. Per bouwperceel mogen bijgebouwen, overkappingen, aan- en uitbouwen worden gebouwd met een maximum oppervlakte:
  1. van 50m2 bij bouwpercelen van maximaal 750m2;
  2. van 60m2 bij bouwpercelen van maximaal 1000m2;
  3. van 70m2 bij bouwpercelen groter dan 1000m2.

  Voor alle bijgebouwen, aan- en uitbouwen geldt een bebouwingspercentage van de bouwkavel van 50%. Binnen de bestemming Woongebied-2 zijn aan huis verbonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten toegestaan.

Hoofdstuk 3: Algemene regels
In dit hoofdstuk zijn de anti-dubbeltelbepaling, algemene aanduidingsregels, de uitsluiting aanvullende werking bouwverordening, de algemene afwijkingsregels, de overgangsbepalingen, de procedureregels en de slotbepaling opgenomen. Dit zijn regels die in hun algemeenheid voor het gehele bestemmingsplan gelden en min of meer losstaan van de bestemmingsbepalingen.

In de Algemene Afwijkingsregels zijn mogelijkheden opgenomen om af te wijken van de verschillende maatvoeringen in het plan. Deze afwijkingen zijn uitdrukkelijk bedoeld om op onvoorziene ontwikkelingen te kunnen inspelen.

In de Algemene procedureregels zijn de regels opgenomen ten behoeve van de procedure voor het afwijken met een omgevingsvergunning, het wijzigen en uitwerken van het bestemmingsplan.

Het bestemmingsplan wordt afgesloten met de Overgangs- en slotregels, hoofdstuk 4.

6.3 Handhaving

Een belangrijk juridisch aspect in de uitvoering van het plan is de handhaving en het toezicht op de naleving van het bestemmingsplan. Deze handhaving is van cruciaal belang om de in het plan opgenomen ruimtelijke kwaliteiten ook op langere termijn daadwerkelijk te kunnen ‘vasthouden’. Daarnaast is de handhaving van belang uit een oogpunt van rechtszekerheid: de grondeigenaren en gebruikers dienen door de gemeente op een zelfde wijze daadwerkelijk aan het plan te worden gehouden. In het bestemmingsplan is in dit verband gestreefd naar een zo groot mogelijke eenvoud van, in het bijzonder, de voorschriften van het plan. Om misverstanden en interpretatiekwesties te voorkomen, bevat de toelichting bovendien een heldere beschrijving van het plan en van de voorschriften.

7 HAALBAARHEID

7.1 Uitvoerbaarheid

Wettelijk gezien bestaat de verplichting om inzicht te geven in de uitvoerbaarheidaspecten van een bestemmingsplan. In dat verband wordt onderscheid gemaakt tussen de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid.

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het vernieuwingsplan is met een Community Planning samen met de bewoners van de Molenbuurt tot stand gekomen. Hierdoor is een breed gedragen plan voor de vernieuwing van de buurt ontstaan.

Het voorontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 14 april 2011 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode is een inspraakreactie ingekomen. Deze inspraakreactie is verwerkt in een aparte ‘Nota van inspraak’.

7.3 Economische uitvoerbaarheid

Op 1 juli 2008 is Wet ruimtelijke ordening inwerking getreden. In deze wet is de Grondexploitatiewet opgenomen.

Doelstelling van de wet is een goede regeling voor het kostenverhaal, binnenplanse verevening en enkele locatie-eisen bij particuliere grondexploitatie. Een van de belangrijkste items in de wet is het verplichtende karkater van kostenverhaal. Een Gemeente moet de kosten verhalen en mag er niet meer van afzien. Het verhalen van kosten kan op basis van de publiekrechtelijke als de privaatrechtelijke weg. De privaatrechtelijke weg heeft de voorkeur.

De gronden in het plangebied zijn eigendom van WORMERWONEN. De realisatie van de bestemming ligt daarmee in handen van WORMERWONEN. De Gemeente heeft met de WORMERWONEN een anterieure overeenkomst gesloten over de te verhalen gemeentelijke kosten. De economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan is dan ook niet in het geding.