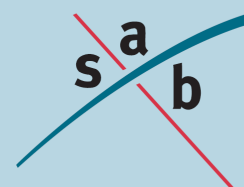


Bestemmingsplan

Oosteinde 88, Wormer

Gemeente Wormerland

Datum: 01 november 2012
Projectnummer: 100887
ID: NL.IMRO.0880.BP2011003006-0301



Toelichting

INHOUD

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Opzet van het bestemmingsplan	3
2	Het plangebied	4
3	Het plan	5
4	Vigerend bestemmingsplan	8
5	Beleid	9
5.1	Inleiding	9
5.2	Rijksbeleid	9
5.3	Provinciaal beleid	10
5.4	Gemeentelijk beleid	11
6	Milieu	12
6.1	Wettelijk kader	12
6.2	Milieuzonering	12
6.3	Geluid	12
6.4	Bodem	13
6.5	Externe veiligheid	14
6.6	Water	14
6.7	Flora en fauna	18
6.8	Archeologie	19
6.9	Verkeer en parkeren	19
6.10	Economische uitvoerbaarheid	20
7	Wijze van bestemmen	21
7.1	Algemeen	21
7.2	Bestemmingen	22

Bijlagen

- Bijlage 1: Akoestisch onderzoek Oosteinde 88, Wormer, SAB, 07 maart 2011, 100887
- Bijlage 2: Flora- en faunaraapportage inclusief voortoets Oosteinde 88, Wormer; SAB 100887; 10 januari 2011

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Het perceel Oosteinde 88 is jarenlang in bedrijf geweest als agrarisch bedrijf en heeft daarom een agrarische bestemming. Echter is de eigenaar van het agrarische bedrijf inmiddels op leeftijd en gestopt met actieve bedrijfsvoering. Nu is de eigenaar voornemens de agrarische opstallen te slopen en hiervoor in de plaats de eigen woning uit te breiden en een nieuwe woning te bouwen. Om dit mogelijk te maken zal de huidige agrarische bestemming moeten worden omgezet naar een woonbestemming. Voorliggend bestemmingsplan is om die reden opgesteld.

1.2 Opzet van het bestemmingsplan

Dit bestemmingsplan bestaat uit een toelichting, regels en een verbeelding. De toelichting bestaat uit een planbeschrijving en een onderzoek naar de haalbaarheid. Na dit inleidende hoofdstuk volgt in hoofdstuk 2 een beschrijving van het plangebied. Hoofdstuk 3 gaat in op het vigerende bestemmingsplan. De haalbaarheid van het plan komt in het vierde hoofdstuk aan bod. Naast de economische uitvoerbaarheid dient het plan ook op aspecten als beleid, milieu, water, ecologie, archeologie, verkeer en parkeren uitvoerbaar te zijn. Het vijfde hoofdstuk gaat in op de wijze van bestemmen. Het zesde hoofdstuk is gewijd aan de resultaten van de te doorlopen planologische procedure.

2 Het plangebied

Het plangebied ligt in het dorp Wormer. Het plangebied maakt onderdeel uit van het dorpslint wat zich uitstrekt van vanaf Wormer en vrijwel naadloos over gaat in het dorp Jisp. Oostereinde 88 is een van de laatste percelen in het dorp Wormer. Op het perceel bevinden zich een woning, een stal en enkele overige agrarische gebouwen.



Ligging plangebied in Wormer



Grens plangebied

3 Het plan

Het plan behelst de sloop van agrarische bebouwing. Daarna wordt op het vrijgekomen perceel een nieuwe stolpboerderij gebouwd. De bestaande bedrijfswoning blijft behouden en zal een aanbouw krijgen. De positie van de stolp is bepaald door de ligging van de al in het lint aanwezige stolpen en de richting van de poldersloten. Het Oosteinde staat hier net niet haaks op waardoor de stolpen als het ware enigszins gedraaid ten opzichte van de weg komen te liggen. Ook liggen de stolpen verder naar achter op de kavel dan de overige huizen in het lint. In de volgende afbeeldingen is dit te zien. Ook is hier een impressie van een mogelijke stolp opgenomen. De afmetingen van de stolp zijn 12 meter breed, 18 meter lang.



Voorgevelrooilijn lintbebouwing



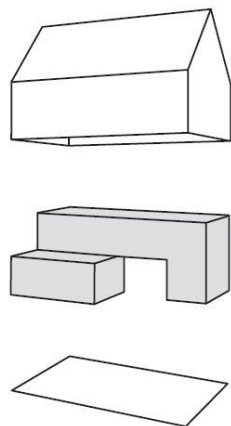
Ligging stolpen t.o.v. de voorgevelrooilijn



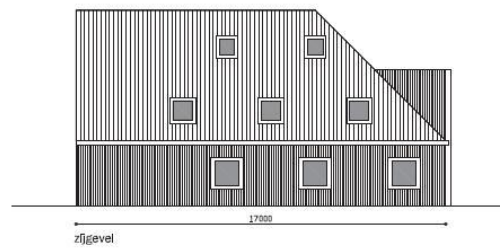
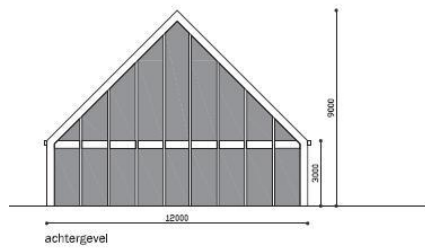
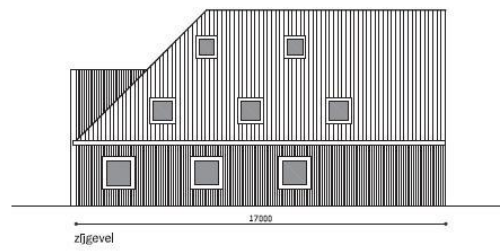
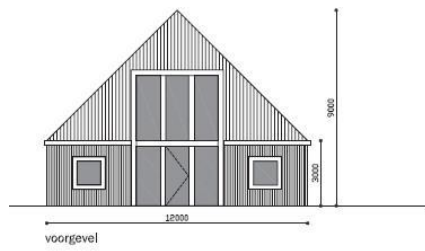
Ligging stolpen t.o.v. kavelrichting



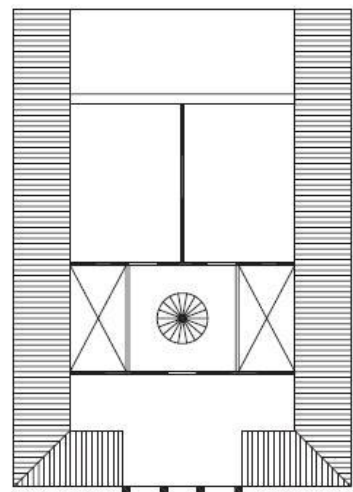
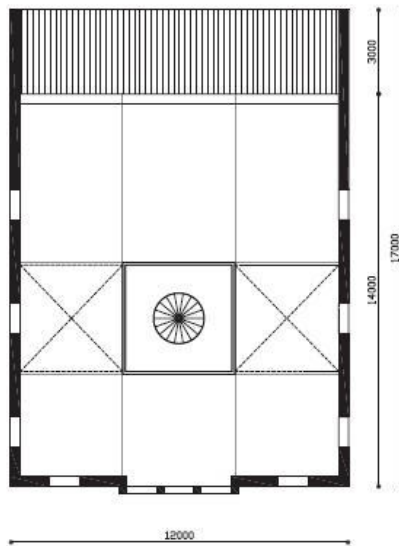
Uitzicht vanuit de naar achter gelegen stolp



Stolp plaatsen over de functionele volumes



Zijaanzichten



Plattegronden



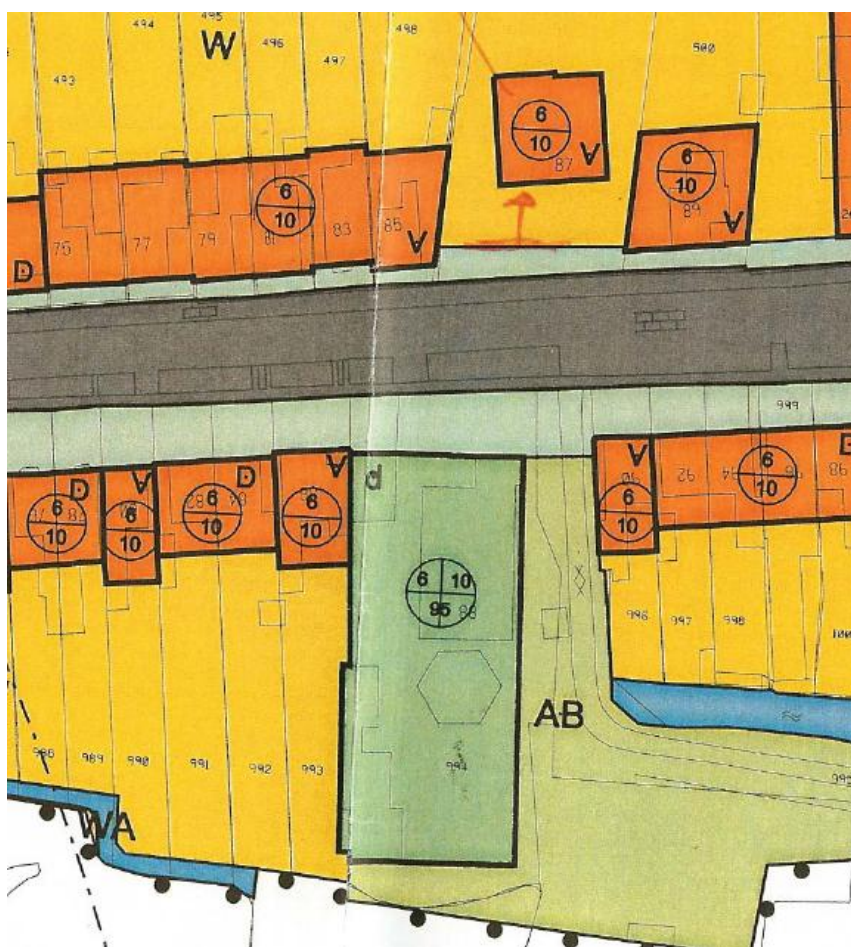
Impressie van een moderne stulp

4 Vigerend bestemmingsplan

De locatie maakt onderdeel uit van het bestemmingsplan 'Wormer, Oost en Midden' goedgekeurd door gedeputeerde staten van Noord-Holland in 2005.

In het vigerende bestemmingsplan heeft de locatie de bestemming agrarische doeleinden. Tevens heeft de locatie een bouwvlak waarin agrarische gebouwen met een goothoogte van 6 meter en een nokhoogte van 10 meter mogen worden gebouwd. Daarnaast wordt middels een aanduiding aangegeven dat een bedrijfswoning is toegestaan op de kavel.

Omdat de huidige plannen uitgaan van een woning in plaats van een agrarisch bedrijf voldoen de plannen niet aan het vigerende bestemmingsplan. Om de realisatie van een nieuwe woning mogelijk te maken is voorliggend bestemmingsplan opgesteld.



Uitsnede bestemmingsplan

5 Beleid

5.1 Inleiding

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

5.2 Rijksbeleid

5.2.1 Nota Ruimte

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

De Nota Ruimte bevat de visie van het kabinet op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland en bevat de ruimtelijke bijdrage aan een sterke economie, een veilige en leefbare samenleving en een aantrekkelijk land. Het schept ruimte voor ontwikkeling, uitgaande van het motto "decentraal wat kan, centraal wat moet" en verschuift het accent van het stellen van ruimtelijke beperkingen naar het stimuleren van gewenste ontwikkelingen. De nota ondersteunt gebiedsgerichte ontwikkeling.

5.2.2 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:

- a 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;
- b 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;
- c 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.

5.2.3 Situatie plangebied

Het herinrichten van een voormalig agrarisch bedrijf met een nieuwe woning valt binnen het landelijk ruimtelijk beleid om het huidige bebouwde gebied optimaal te benutten. 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.

5.2.4 Conclusie

Het rijksbeleid zoals dat geldt op het moment van het opstellen van dit bestemmingsplan vormt geen belemmering voor dit plan.

5.3 Provinciaal beleid

5.3.1 Provinciale Structuurvisie Noord-Holland 2040 (2010)

De Provinciale Structuurvisie Noord-Holland is vastgesteld door Gedeputeerde Staten van Noord-Holland op 16 februari 2010 en aangenomen door Provinciale Staten op 21 juni 2010.

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 “metropoolregio Amsterdam” neemt een bijzondere plaats in in de structuurvisie, als internationaal concurrerende duurzame stedelijke regio.

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 valt een twaalftal 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 landbouw en visserij;
 - 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.

Duurzaam ruimtegebruik

Onder duurzaam ruimtegebruik verstaat de Provincie Noord-Holland het plaatsen van de juiste functies op de juiste plek. Deze juiste plek wordt bepaald door verschillende factoren zoals de aanwezige milieukwaliteit, de behoefte aan voorzieningen zoals passende huisvesting voor bewoners en bedrijven op specifieke locaties en de bereikbaarheid van die locaties. Uitgangspunt is een zorgvuldige afweging tussen verschillende belangen, waarbij milieukwaliteiten als (externe) veiligheid, luchtkwaliteit, bodemkwaliteit, geur en geluid, maar ook waterkwaliteit belangrijke randvoorwaarden zijn. Hierbij streeft de Provincie naar oplossingen die ruimte laten voor veranderende omstandigheden en die zo efficiënt mogelijk gebruik maken van de beschikbare ruimte. 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. Het beëindigen van een agrarisch bedrijf binnen het bestaand bebouwd gebied en het bouwen van een extra woning past binnen het beleid van duurzaam ruimtegebruik.

5.3.2 Conclusie

Het voorgenen plan past binnen het provinciaal beleid.

5.4 Gemeentelijk beleid

5.4.1 Structuurplan (vastgesteld 19 november 2002)

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

Conclusie

Het plangebied ligt binnen de bebouwingscontour en kan worden gezien als een inbreidingslocatie. Het voorgenomen plan past binnen het gemeentelijk beleid.

6 Milieu

6.1 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.

6.2 Milieuzonering

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

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

Ad 1

Het betreft hier de beeindiging en sloop van een agrarisch bedrijf waarna op dezelfde locatie een nieuwe woning wordt gebouwd. Door deze ontwikkeling zal een potentieel belastend bedrijf verdwijnen en een woning, welke geen milieubelasting met zich meebrengt, terug worden gebouwd. De nieuwe bestemming past daarmee in zijn omgeving.

Ad 2

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

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat de nieuwe bestemmingen passend zijn in deze omgeving. Het plangebied valt niet binnen een milieuzonering. Conclusie is dan ook dat het aspect milieuzonering geen belemmeringen voor de realisatie van een woning aan het Oosteinde 88 oplevert.

6.3 Geluid

6.3.1 Wettelijk kader

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

bebouwde kom van Wormer en grenst aan de Oosteinde. Ter hoogte van het plangebied heeft het Oosteinde een 50 km-regime. Volgens de Wgh heeft deze weg hiermee een zone van 200 meter. Het plangebied ligt in de zone van deze weg. Om deze reden is door SAB onderzoek¹ gedaan naar de geluidhinder ten gevolge van deze weg.

6.3.2 Akoestisch onderzoek

Uit het onderzoek blijkt dat de hoogste geluidsbelasting ten gevolge van de Oosteinde 58 dB bij de bestaande woning (BW) en 56 dB bij de nieuwe woning (NW) bedraagt, inclusief aftrek ex artikel 110g Wgh. De optredende geluidsbelastingen zijn hiermee lager dan de hoogste toelaatbare geluidsbelasting, welke geldt voor woningen langs een bestaande 50 km-weg maar hoger dan de voorkeursgrenswaarde.

Het doel van de Wgh is geluidhinder te voorkomen. Maatregelen om de voorkeursgrenswaarde te bereiken zijn bijvoorbeeld het toepassen van stil wegdek op het Oosteinde, het vergroten van de afstand tussen de woningen en de weg of het toepassen van dove gevels. Gezien de beperkte schaal van dit plan lijkt het niet mogelijk of gewenst om effectieve maatregelen te treffen die de geluidsbelastingen terugbrengen tot een waarde die lager is dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB.

Voor deze twee woningen kan door de gemeente een hogere waarde worden verleend. Om een hogere waarde aan te vragen moet de situatie passen in het gemeentelijk geluidsbeleid ten aanzien van het aanvragen van hogere waarden.

De gemeente Wormerland volgt voorlopig de ontheffingscriteria uit het inmiddels vervallen Besluit grenswaarden binnen zones langs wegen. Hierin stond het ontheffingscriterium: “ter plaatse gesitueerd worden als vervanging van bestaande bebouwing”. Dit ontheffingscriterium is in deze situatie van toepassing. Aangezien de bestaande stal wordt gesloopt, zodat de nieuwe woning (NW) daarvoor in de plaats kan worden gebouwd. De huidige bestaande woning (BW), agrarische bedrijfswoning, wordt omgevormd tot een burgerwoning.

6.3.3 Conclusie

Voor de woningen dienen hogere grenswaarden te worden aangevraagd. Dit past binnen het beleid van de gemeente Wormerland. Het aspect akoestiek vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

6.4 Bodem

De bodemkwaliteit is in het kader van een ruimtelijke ontwikkeling van belang indien er sprake is van functieveranderingen. De bodem moet geschikt zijn voor de nieuwe functie(s).

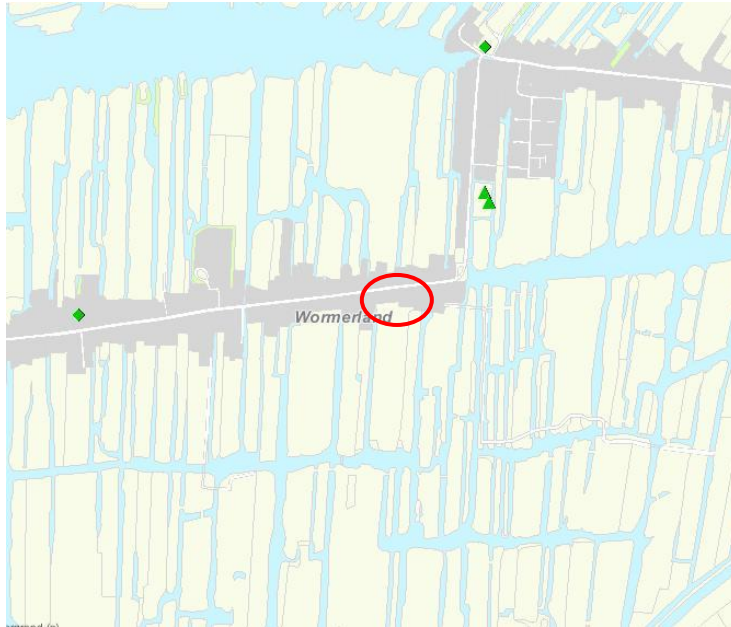
¹ Akoestisch onderzoek Oosteinde 88, Wormer, SAB, 07 maart 2011, 100887

6.5 Externe veiligheid

6.5.1 Wettelijk kader en situatie plangebied

De externe veiligheid wordt bepaald door de aanwezigheid van gevaarlijke stoffen (productie, gebruik, opslag en vervoer) in en rond het plangebied.

Veiligheidsafstanden tussen activiteiten met gevaarlijke stoffen en beperkt kwetsbare objecten, zoals woningen, moeten er voor zorgen dat bij een eventuele calamiteit het



aantal slachtoffers beperkt blijft. Het Vuurwerkbesluit (2002, herziening 2004) en het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi, 2004) stellen afstandseisen aan risicovolle bedrijfsactiviteiten. De circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (RNVGS, 2004) adviseert bij transportroutes en buisleidingen met gevaarlijke stoffen veiligheidsafstanden aan te houden.

Uitsnede risicokaart.nl

Uit de kaart van risicokaart.nl blijkt dat in de directe omgeving van het plangebied geen gevaar opleverende installaties of leidingen te vinden zijn. Ook zijn er geen transportroutes van gevaarlijke stoffen in de buurt.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de realisatie van voorliggend plan.

6.6 Water

6.6.1 Inleiding

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. Onderdeel van het nieuwe beleid is de "watertoets": de check van ruimtelijke plannen aan de gevolgen voor het watersysteem.

6.6.2 Wettelijk kader

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) ondertekend) Onderdeel van het nieuwe waterbeleid is de "watertoets": de check van ruimtelijke plannen aan de gevolgen voor het watersysteem. Hiertoe is er door SAB een watertoets aangevraagd en de resultaten zijn in deze paragraaf opgenomen.

6.6.3 Europees beleid

Europese Kaderrichtlijn

De Europese Kaderrichtlijn is gericht op het bereiken van een goede ecologische waterkwaliteit in alle Europese wateren. In 2015 moet dat gerealiseerd zijn. De lidstaten moeten in 2009 (inter)nationale stroomgebiedbeheersplannen vaststellen waarin zij aangeven welke maatregelen zij gaan nemen om de doelstelling te halen. De provincie Noord-Holland maakt volledig deel uit van het deelstroomgebied Rijndelta en het daarbinnen begrensde deelstroomgebiedsdistrict Rijn-West. Binnen Rijn-West werkt Noord-Holland samen met alle betrokken waterbeheerders (Rijkswaterstaat, buurprovincies, waterschappen en gemeenten) aan het opstellen van het regionale deel van het genoemde stroomgebiedbeheersplan Rijndelta.

6.6.4 Rijksbeleid

Nationaal Bestuursakkoord Water 2003

In het Nationaal Bestuursakkoord Water hebben Rijk, provincies, waterschappen en gemeenten afgesproken dat in 2015 het watersysteem op orde moet zijn en blijven. Water moet weer de ruimte krijgen en is medesturend voor het ruimtelijk beleid. Als een van de eerste stappen is afgesproken dat de waterschappen in beeld brengen hoeveel waterberging er nodig is om aan de zogenaamde werknormen te kunnen voldoen. Voor stedelijk gebied houdt dit bijvoorbeeld in de hoeveelheid wateroppervlak die nodig is om te zorgen dat bij neerslag het waterpeil maar eens in de 100 jaar tot aan het maaiveld kan stijgen.

6.6.5 Provinciaal beleid

Ontwikkelingsvisie Noord-Holland Noord (2004)

Het algemene uitgangspunt voor het waterbeleid is het streven naar een robuust watersysteem. Een robuust watersysteem is een systeem dat in staat is om pieken in neerslag op te vangen. Het gaat hierbij om zowel wateroverlast als watertekort.

Uitgangspunt voor het opstellen van waterbeleid is dat problemen zoveel mogelijk worden opgelost waar ze ontstaan. Dit betekent dat de initiatiefnemer van een activiteit óók verantwoordelijk is voor de oplossing van eventuele waterproblemen. Dit geldt overigens ook voor problemen van waterkwaliteit. De provincie gaat uit van waterneutraal bouwen voor nieuwe uitleglocaties stedelijk gebied en een vermindering van de wateropgave bij herinrichting van bestaand stedelijk gebied. Waterneutraal bouwen betekent dat functieverandering van het gebied niet leidt tot een grotere aan- en afvoer van water en tot verslechtering van de waterkwaliteit.

Waterneutraal bouwen geldt zowel voor het oppervlaktewater- als het grondwatersysteem. Bij herinrichting van stedelijk gebied zal de wateropgave moeten worden verminderd ten opzichte van de voorafgaande situatie. Waterproblemen mogen niet worden afgewenteld. De oplossing moet daarbij in eerste instantie binnen het bestaand stedelijk gebied of het plangebied worden gezocht. Het uitgangspunt voor de oplossing van watertekort is dat gebiedsgericht maatwerk oplossingen boven grootschalige oplossingen gaan. In tijden van droogte is het noodzakelijk om over

voldoende (zoet)water te kunnen beschikken. Over de omvang van het watertekortprobleem is nog veel onbekend. De wateropgave voor droogte wordt momenteel landelijk en regionaal onderzocht. Voor de oplossing van zoetwatertekorten zijn zowel grootschalige oplossingen met ruimtelijke consequenties als gebiedsgericht maatwerk denkbaar. (Extra) aanvoer van water van buiten (IJsselmeer-Markermeer) is eveneens een optie.

Het uitgangspunt voor de oplossing van waterkwaliteitsproblemen is dat verbetering van de waterkwaliteit een randvoorwaarde is bij de verdere uitwerking van de wateropgave. Een brongerichte benadering heeft hierbij de voorkeur. Als dit onvoldoende effect sorteert zijn effectgerichte maatregelen zoals helofytenfilters en scheiding van watersystemen noodzakelijk. Bij het tegengaan van de toevoer van gebiedsvreemd water richt de provincie zich primair op gebieden met de functie natuur. Water vasthouden is hiervoor een van de middelen.

Provinciaal Waterplan Noord-Holland 2006-2010

In dit provinciaal Waterplan is het Europese en nationale beleid vertaald naar wat er binnen de provincie moet gebeuren om het water zo goed mogelijk te blijven beheren in de periode 2006-2010 en daarna. Het Waterplan staat niet op zichzelf. Water heeft met heel veel zaken te maken, variërend van landbouw tot recreatie en van stadsuitbreidingen tot gezond drinkwater. Daarom is het Provinciaal Waterplan afgestemd met het beleid op het gebied van natuur, recreatie, landschap cultuurhistorie, milieu, landbouw, ruimtelijke ordening en verkeer en vervoer. In het Provinciaal Waterplan staat het waterbeleid beschreven aan de hand van de thema's veiligheid, wateroverlast en watertekort, waterkwaliteit en grond/ en drinkwater. Het Provinciaal Waterplan is het kader voor de uitvoering: het is de basis voor allerlei te nemen maatregelen door de Provincie, waterschappen en gemeenten gedurende de looptijd van het plan. Het is dus geen uitvoeringsprogramma. Er zal een apart uitvoeringsprogramma worden opgesteld dat jaarlijks wordt aangepast.

6.6.6 Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier

Door het Hoogheemraadschap wordt gebruik gemaakt van diverse planinstrumenten. Deze plannen bevatten het door het Hoogheemraadschap te voeren beleid.

Waterbeheersplan 4

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

Het kerndoel is vierledig:

- 1 het op orde houden van het watersysteem en dit onder dagelijkse omstandigheden doelmatig en integraal beheren;
- 2 de verontreiniging van het watersysteem door directe en indirecte lozingen voorkomen en/of beheersbaar te houden;
- 3 het op orde houden van de primaire waterkeringen en overige waterkeringen met een veiligheidsfunctie en deze onder dagelijkse omstandigheden doelmatig beheren;
- 4 het in stand houden en ontwikkelen van een calamiteitenorganisatie die onder bijzondere omstandigheden onmiddellijk operationeel is en die beschikt over

actuele calamiteitenbestrijdingsplannen voor veiligheid, wateroverlast en waterkwaliteit.

Het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier 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.

Watercompensatie Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier

In het Waterbeheersplan 4 is vastgelegd dat het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier “bij ruimtelijke ontwikkelingen adviseert over maatregelen die nodig zijn om het watersysteem op orde te houden. Hierbij is het uitgangspunt dat toename van het verhard oppervlak en gedempte watergangen zal worden gecompenseerd”. Daarnaast is in de vastgestelde Keur van het hoogheemraadschap het volgende artikel opgenomen:

4.2 Verbod versnelde afvoer door verhard oppervlak.

Het is zonder vergunning van het dagelijks bestuur verboden neerslag versneld tot afvoer te laten komen:

- 1 door bebouwing of verharding van 800 m² of meer onverharde grond;
- 2 door realisatie van verscheidene min of meer aaneengesloten bouwplannen met een gezamenlijke oppervlakte van 800 m² of meer;
- 3 door aanleg van nieuw verhard oppervlak dat meer dan 10% van het oppervlak van het desbetreffende peilvak beslaat;
- 4 door uitbreiding van het verhard oppervlak met minder dan 800 m², indien het desbetreffende watersysteem de toename van de piekafvoer niet kan verwerken.

Artikel 4.2 uit de vastgestelde Keur van het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier.

6.6.7 Watertoets

Met behulp van de watertoets wordt getoetst of binnen nieuwe plannen aan de waterhuishouding voldoende aandacht is besteed. Uitgangspunt van de watertoets is dat de initiatiefnemer en de waterbeheerder samen werken aan het ruimtelijk plan, waarbij het wateraspect volledig wordt ingevuld. In de dagelijkse praktijk van de ruimtelijke ordening is de positie van de waterbeheerder met de introductie van de watertoets sterker geworden. Zonder positieve watertoets is een bouwplan niet goed ruimtelijk onderbouwd. Bovendien is de goedkeuring van een bestemmingsplan zonder positieve watertoets onmogelijk. De provincie is de bevoegde instantie die het plan uiteindelijk goedkeurt. Uit de watertoets blijkt dat het verharde oppervlak door

uitvoer van het plan niet toeneemt. De sloop van de agrarische opstallen levert een plus in het aantal vierkante meters onverhard oppervlak op. Compensatie is daarom niet noodzakelijk. In het kader van het vooroverleg art 3.1.1 BRO zal het bestemmingsplan ter beoordeling worden toegezonden aan het Hoogheemraadschap. De resultaten van dit overleg zullen in deze paragraaf worden opgenomen.

6.7 Flora en fauna

6.7.1 Wettelijk kader

Bescherming in het kader van de natuur wet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming. Bij gebiedsbescherming heeft men te maken met de Natuurbeschermingswet en de Ecologische Hoofdstructuur. In het kader van de Natuurbeschermingswet (NB-wet) en de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) dient er getoetst te worden of de beoogde ontwikkelingen een negatieve invloed hebben op de beschermde gebieden. Soortenbescherming komt voort uit de Flora- en Faunawet. Door SAB is voor deze aspecten een Quick Scan flora en fauna² uitgevoerd. De resultaten daarvan zijn hieronder weergegeven. Daarnaast is er een oriënterende habitattoets uitgevoerd wegens de ligging dichtbij het Natura-2000 gebied 'Wormer- en Jisperveld & Klaverpolder'.

Gebiedsbescherming

Het plangebied ligt nabij een gebied dat is aangewezen in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998, te weten het Natura 2000-gebied "Wormer- en Jisperveld & Kalverpolder". Dit beschermde gebied ligt op ongeveer 70 meter afstand. Op voorhand zijn negatieve effecten van de plannen op het Natura 2000-gebied niet uit te sluiten. Om deze reden is een oriënterende habitattoets uitgevoerd. Het zuidelijke deel van het plangebied, het erf met de aangrenzende weidegrond, maakt onderdeel uit van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Bovendien is het plangebied en de directe en wijde omgeving aangewezen als weidevogelleefgebied. Directe negatieve effecten van de beoogde ontwikkelingen op de EHS worden niet verwacht, omdat dit gedeelte van het plangebied in de huidige situatie intensief in gebruik is. Vanwege het intensieve gebruik zijn er geen bijzondere natuurwaarden aanwezig. Uit de habitattoets blijkt dat met de plannen geen significante negatieve effecten op instandhoudingsdoelstellingen van aangewezen habitattypen, habitatsoorten en (broed)vogels worden verwacht. Wel wordt aanbevolen de werkzaamheden uit te voeren buiten het broedseizoen van vogels. De werkzaamheden dienen dan plaats te vinden van begin augustus tot en met medio maart.

6.7.2 Soortenbescherming

In het kader van de Flora- en faunawet dient te worden nagegaan of vaste rust- en verblijfplaatsen door de ingreep worden aangetast (verwijderd, ongeschikt gemaakt). De beoogde ontwikkelingen kunnen biotoopverlies of verstoring (indirect biotoopverlies) tot gevolg hebben. Invloeden die leiden tot een verminderde geschiktheid van het plangebied als bijvoorbeeld foerageergebied zijn niet ontheffingsplichtig, tenzij het een zodanig belang betreft dat bij het wegvallen van deze functie ook de vaste rust- en verblijfplaatsen van soorten niet langer kunnen

² Flora- en faunarapportage inclusief voortoets Oosteinde 88, Wormer; SAB 100887; 10 januari 2011

functioneren. Door de werkzaamheden kunnen alle aanwezige soorten negatieve effecten ondervinden van de ingreep. Voor de meeste soorten is dit tijdelijk van aard. Ten tijde van de quick scan flora en fauna was er nog een plantaan in de voortuin aanwezig. Hiervoor was al een kapvergunning verkregen en deze is inmiddels gekapt. Er zijn in het plangebied geen habitats voor strikt beschermde soorten aanwezig.

6.7.3 Conclusie

Het aspect flora en fauna vormt geen belemmering voor de voorgenomen bestemmingwijziging. Er zijn geen habitats van beschermde soorten in het plangebied aanwezig en het plan zal geen negatieve effecten hebben op de instandhoudingsdoelstellingen van het naastgelegen Natura 2000 gebied.

6.8 Archeologie

6.8.1 Wettelijk Kader

Het Europees Verdrag inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed, kortweg “Het Verdrag van Malta” genoemd, is op 16 januari 1992 te Valetta tot stand gekomen. Uitgangspunt van het verdrag is het archeologisch erfgoed, waar mogelijk, te behouden. Bij het ontwikkelen van ruimtelijk beleid moet het archeologisch belang, beter nog het cultuurhistorisch belang, vanaf het begin meewegen in de besluitvorming. Hierdoor kan er in een vroegtijdig stadium van het planproces rekening worden gehouden met eventuele archeologievriendelijke alternatieven. De principes van het Verdrag van Malta zijn doorgevoerd in de Nederlandse wetgeving, op 1 september 2007 is de aangepaste Wet op de archeologische monumentenzorg in werking getreden.

6.8.2 Situatie plangebied

Het plangebied ligt in een gebied waar volgens het archeologisch beleid van de gemeente Wormerland, bij ontgravingen dieper dan 50 centimeter en groter dan 100m² een archeologisch onderzoek noodzakelijk is. Omdat nu nog niet exact bekend is waar en hoeveel er gebouwd gaat worden zal het archeologisch beleid in het bestemmingsplan worden opgenomen door middel van een dubbelbestemming. Dit houdt in dat indien er een omgevingsvergunning wordt aangevraagd er tevens een archeologisch onderzoek moet worden uitgevoerd.

6.8.3 Conclusie

Het haalbaarheidsaspect archeologie levert geen belemmeringen op ten aanzien van de uitvoerbaarheid van het onderhavige projectplan.

6.9 Verkeer en parkeren

Bij het realiseren van nieuwe functies dient gekeken te worden naar verkeersaspecten zoals ontsluiting, bereikbaarheid, verkeersveiligheid en parkeren. De ontsluiting en de bereikbaarheid van het oude en het nieuwe perceel zal geschieden via twee verschillende uitritten. De bestaande uitrit van Oosteinde 88 blijft behouden. De uitrit die nu wordt gebruikt om de achtergelegen percelen te bereiken zal ook gebruikt gaan worden om Oosteinde 88a te bereiken. Deze uitrit is meer naar het oosten gelegen. De situatie aan de openbare weg en de daarmee samenhangende verkeersveiligheid zal niet veranderen. Parkeren vindt plaats op het eigen erf. Het aspect verkeer en parkeren levert geen belemmeringen op voor het voorgenomen plan.

6.10 Economische uitvoerbaarheid

De ontwikkeling van voorliggend bouwplan is een initiatief van dhr. Van Diepen. De kosten voor de ontwikkeling van het bouwplan zijn voor rekening van de initiatiefnemer. Voor de gemeente zijn er geen kosten verbonden aan de realisatie van het bouwplan. De initiatiefnemer zal een exploitatieovereenkomst sluiten met de gemeente Wormerland.

7 Wijze van bestemmen

7.1 Algemeen

7.1.1 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.

7.1.2 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.

7.1.3 Hoofdstukopbouw van de planregels

De planregels zijn verdeeld over 4 hoofdstukken:

- a 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).
- b 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.
- c Algemene regels. In dit hoofdstuk zijn regels opgenomen met een algemeen karakter. Ze gelden dus voor het hele plan. Het zijn achtereenvolgens een anti-dubbeltelbepaling, algemene gebruiksregels, algemene afwijkingsregels en een bepaling inzake het uitsluiten van de aanvullende werking van de bouwverordening.
- d Overgangs- en slotregels. In het laatste hoofdstuk zijn respectievelijk overgangsregels en een slotregel opgenomen. Hoewel het hierin ook om algemene regels gaat, zijn deze vanwege hun meer bijzondere karakter in een apart hoofdstuk opgenomen.

7.2 Bestemmingen

Dit bestemmingsplan is ontwikkelingsgericht. De bestemmingsgrenzen en bouwvlakgrenzen zijn bepaald op grond van een vooraf opgesteld voorlopig bouwplanontwerp en hetgeen in voorgaande hoofdstukken is beschreven.

Dit bestemmingsplan kent drie bestemmingen en één dubbelbestemming, namelijk de bestemming Agrarisch, Tuin en Wonen en de dubbelbestemming Waarde - Archeologie.

Agrarisch

Het achterste deel van het perceel heeft de bestemming agrarisch gekregen. De grens tussen de bestemming wonen en agrarisch is getrokken op daar waar in de huidige situatie de achterste agrarische bebouwing staat. Zo blijft het achterste deel van het perceel ook in de toekomst gevrijwaard van bebouwing. Binnen de bestemming agrarisch zijn gebouwen niet toegestaan.

Tuin

De bestemming tuin staat geen bebouwing toe. De enige uitzondering is een aanbouw in de vorm van een erker. De ligging van de bestemming is bepaald op basis van het vooraf opgestelde voorlopig bouwplan.

Wonen

De situering en omvang van de bebouwing is in dit plan bepaald op basis van het vooraf opgesteld voorlopig bouwplanontwerp. In aansluiting daarop is in de planregels, in samenhang met de verbeelding, geregeld wat de maximale omvang en bouw- en goothoogte mag zijn van de te onderscheiden gebouwen. Aan huis verbonden beroepen zijn toegestaan.

Waarde - Archeologie

Zoals in paragraaf 6.8 reeds is weergegeven, blijkt uit het archeologisch beleid van de gemeente Wormerland dat er een *kans* is op het aantreffen van archeologische resten. Om te bepalen of ook daadwerkelijk archeologische resten aanwezig zijn, is nog nader onderzoek nodig. Dit is aanleiding om in het bestemmingsplan de dubbelbestemming “Waarde - Archeologie” op te nemen. Hiermee wordt geregeld dat: bij een omgevingsvergunning voor een bouwactiviteit kan worden bepaald dat in het belang van de archeologische monumentenzorg aan de vergunning de verplichting kan worden verbonden dat eerst een archeologisch rapport moet worden overlegd waaruit de archeologische waarden van de gronden zijn vastgesteld en dat, in het kader van de omgevingsvergunning vervolgens voorwaarden kunnen worden gesteld die toezien op:

- 1 het treffen van technische maatregelen waardoor monumenten in de bodem kunnen worden behouden (artikel 5.2 lid 1 sub a van het Besluit omgevingsrecht),
- 2 het doen van opgravingen (artikel 5.2 lid 1 sub b van het Besluit omgevingsrecht), of
- 3 laten begeleiden van de activiteit die tot de bodemverstoring leidt door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg (artikel 5.2 lid 1 sub b van het Besluit omgevingsrecht).