

Bestemmingsplan Herenlaan 2 en 6 Toelichting

projectnr. 204802
revisie 05

auteur(s)

E. Bouma
I. Nikkels

Opdrachtgever

Gemeente Wormerland
Koetserstraat 3
1531 NX WORMER

datum vrijgave

12 juni 2012

beschrijving revisie 05

Vastgesteld bestemmingsplan

goedkeuring

I. Nikkels

vrijgave

A. van Dongen

Projectgroep bestaande uit:

E. Bouma
I. Nikkels
S. Israel

Datum van uitgave: 12 juni 2012

Contactadres:

Monitorweg 29
1322 BK Almere
Postbus 10044
1301 AA Almere Stad

Copyright ©

Ingenieursbureau Oranjewoud

Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd en/of openbaar worden gemaakt door middel van druk, fotokopie, elektronisch of op welke wijze dan ook, zonder schriftelijke toestemming van de auteurs.

Inhoud

blz.

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Ligging plangebied	3
1.3	Vigerend bestemmingsplan	3
1.4	Leeswijzer toelichting.....	3
2	Het plan	4
2.1	Inleiding.....	4
2.2	Bestaande ruimtelijke situatie.....	4
2.2.1	<i>Functionele structuur</i>	<i>4</i>
2.2.2	<i>Ruimtelijke structuur.....</i>	<i>4</i>
2.3	Toekomstige situatie.....	5
2.4	Beheer van de bestaande ruimtelijke situatie.....	5
3	Uitvoerbaarheid	6
3.1	Inleiding.....	6
3.2	Beleid	6
3.2.1	<i>Rijksbeleid</i>	<i>6</i>
3.2.2	<i>Provinciaal beleid.....</i>	<i>8</i>
3.2.3	<i>Gemeentelijk beleid</i>	<i>8</i>
3.3	Milieu	10
3.3.1	<i>Bodem</i>	<i>10</i>
3.3.2	<i>Luchtkwaliteit</i>	<i>11</i>
3.3.3	<i>Akoestiek.....</i>	<i>12</i>
3.3.4	<i>Externe Veiligheid</i>	<i>14</i>
3.4	Water	14
3.4.1	<i>Waterparagraaf.....</i>	<i>15</i>
3.5	Duurzaamheid	16
3.6	Ecologie	17
3.7	Cultuurhistorie en Archeologie.....	18
3.7.1	<i>Cultuurhistorie</i>	<i>18</i>
3.7.2	<i>Archeologie.....</i>	<i>18</i>
3.7.3	<i>Bedrijven- en milieuzonering</i>	<i>19</i>
3.8	Verkeer en Parkeren	20
3.9	Economische haalbaarheid.....	20
3.10	Handhaafbaarheid	20
4	Wijze van bestemmen	21
4.1	Algemeen	21
4.2	Methodiek.....	21
4.2.1	<i>Verbeelding</i>	<i>21</i>
4.3	Bestemmingen.....	22
4.4	Dubbelbestemming.....	23

5	De procedure	24
5.1	Inspraak.....	24
5.2	Overleg.....	24
5.3	Zienswijzen	24
 Bijlage 1: Wro-toets wegverkeerslawaaï		1
 Bijlage 2: Waterparagraaf		2
 Bijlage 3: Archeologisch onderzoek.....		3
 Bijlage 4: Rapport geur, onderzoek geur en geuronderbouwing, Bestemmingsplan Herenlaan 2 en 6 te Wormer.....		4
 Bijlage 5: Nota inspraak en vooroverleg		5

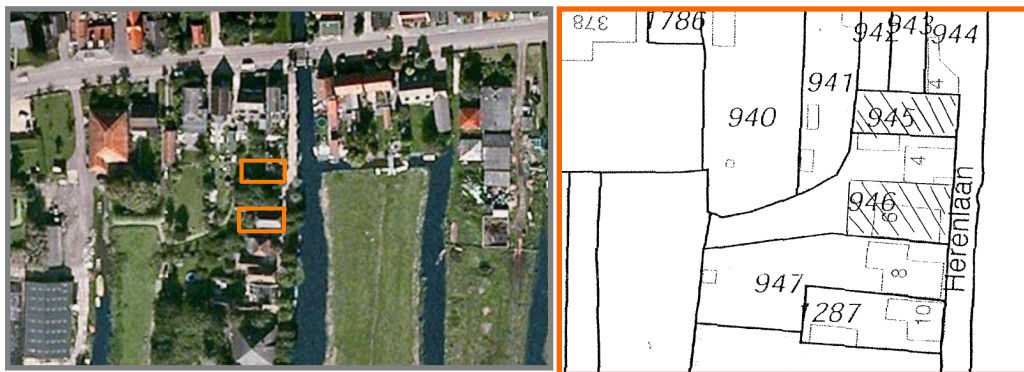
1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De initiatiefnemer wil de realisatie van twee vrijstaande woningen mogelijk maken aan Herenlaan 2 en 6 (kadastraal bekend gemeente Wormer, sectie G, nummers 945 en 946). Het vigerende bestemmingsplan maakt de realisatie van deze twee woningen niet mogelijk. Om de nieuwbouw van deze twee woningen mogelijk te maken wordt een nieuwe juridisch- planologische regeling opgesteld. Het voorliggende bestemmingsplan voorziet hierin.

1.2 Ligging plangebied

Op figuur 1.1 is het plangebied aan Herenlaan weergegeven met kadastrale nummers 945 en 946.



Figuur 1.1 Ligging plangebied Herenlaan 2 en 6 (kadastrale nummers 945 en 946)

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het voorliggende bestemmingsplan vervangt, nadat het van kracht wordt, de vigerende regeling uit het bestemmingsplan Wormer Oost en Midden. Tot op dat moment geldt voor het plangebied dus hetgeen planologisch is geregeld in dit bestemmingsplan.

1.4 Leeswijzer toelichting

De toelichting van dit bestemmingsplan is opgebouwd uit vijf hoofdstukken. Na dit inleidende hoofdstuk volgt in hoofdstuk 2 de beschrijving van het plan. In hoofdstuk 3 komt de uitvoerbaarheid van het plan aan de orde. Vanuit de verschillende van invloed zijnde haalbaarheidsaspecten zoals bijvoorbeeld milieu wordt in dit hoofdstuk beschreven waarom het beheergedeelte van voorliggend bestemmingplan kan worden uitgevoerd.

In hoofdstuk 4 is de wijze van bestemmen aangegeven. Er wordt een antwoord gegeven op de vraag hoe hetgeen in voorliggend plan juridisch wordt geregeld. Er wordt beschreven hoe de verbeelding en de regels zijn opgebouwd en welke bestemmingen er in het plan voorkomen. Ook wordt in dit hoofdstuk aangegeven hoe de regels moeten worden geïnterpreteerd en uitgelegd.

In het laatste hoofdstuk van dit bestemmingsplan wordt ingegaan op de procedure die voorliggend bestemmingsplan doorloopt.

2 Het plan

2.1 Inleiding

Het voorliggende bestemmingsplan wordt opgesteld ten behoeve van een bestemmingswijziging van de percelen aan Herenlaan 2 en 6. De huidige bestemming is wonen zonder bouwvlak. Dit bestemmingsplan voorziet in een bestemmingswijziging naar wonen met bouwvlak.

2.2 Bestaande ruimtelijke situatie

2.2.1 *Functionele structuur*

Wonen

Wonen vormt de belangrijkste en meest omvangrijke functie rondom het plangebied. Het plangebied maakt onderdeel uit van een van de linten van de gemeente Wormerland (oostzijde) met aansluitend een meer tot de kern behorende woonbuurt, namelijk Middentil (westzijde). In de paragraaf “ruimtelijke structuur” wordt hier nader op ingegaan. Naast woningbouw zijn de woonboten aan de noordzijde van de Dorpsstraat, aan de westzijde van de begraafplaats, een bijzondere woonvorm.

2.2.2 *Ruimtelijke structuur*

Het lint

Het oostelijk plangebiedsdeel bestaat uit de Dorpsstraat/Oosteinde/Weiver met lintbebouwing. De ruimtelijke structuur van het lint bestaat uit een tweezijdig bebouwde lineaire structuur. Haaks op de lineaire structuur heeft het lint een aantal zijstraten (Mariastraat, Willem de Grootstraat, Herenlaan) met aanliggende bebouwing. Het plangebied is gelegen aan de Herenlaan. De Herenlaan is één van de hierboven genoemde zijstraten.

De bebouwing komt in het hele lint in een regelmatig patroon voor: de bebouwing staat langs de weg en oriënteert zich daarop. De panden staan gescheiden door een voortuin of (klein) voorerf op een redelijke afstand van de straat. Onderling staat de bebouwing dicht op elkaar, waardoor de transparantie naar het achterliggende landschap beperkt is. Van invloed hierop is ook de beplanting op erven en in de openbare ruimte en achterwaartse uitbreiding van de bebouwing. Deze achterwaartse uitbreiding (tweedelijnsbebouwing) bestaat in een aantal gevallen uit woningbouw. In een aantal gevallen bestaat de tweedelijnsbebouwing uit schuren en stallen.

De plaatsing van gebouwen is haaks op of parallel aan de Dorpsstraat/Oosteinde. Van de historische relatie en oorspronkelijke relatie tussen verkaveling en het daarop plaatsen van de bebouwing is nog maar nauwelijks iets terug te vinden. Vaak is dan ook sprake van strakke, doorlopende rooilijnen en nauwelijks van een zigzaggende verkaveling.

Het gevarieerde verloop van de rooilijn en de verschillende typen bebouwing zorgen samen voor bebouwingsstroken met een gevarieerd beeld. De ruimtelijke karakteristiek in enkele dwarsstraten wijkt hier dikwijls van af. Deze gebieden zijn planmatiger van opzet en er is bijna alleen sprake van doorlopende rooilijnen.

De bebouwing heeft meestal één laag met kap. In de verschijningsvorm zit veel variatie. Er staat zowel woonbebouwing in de vorm van vrijstaande woningen, twee-onder-éénkappers en enkele rijwoningen als enkele stolpboerderijen en bungalows. De bebouwing heeft veelal een kap, maar de kapvorm en kaprichting van de bebouwing varieert. Kenmerkend is wel dat de entree zich doorgaans aan de voorzijde van de woning bevindt. De architectuur is van alle tijden en bezit verschillende kwaliteiten, maar heeft over het algemeen een sobere tot zeer sobere uitstraling. Slechts enkele oudere panden (voornamelijk stolpboerderijen en aanwezige Zaanse huizen) zijn rijk(er) gedetailleerd en verwijzen tegelijkertijd naar de oorspronkelijke bebouwingskarakteristieken van Waterland en Zaanstreek. Deze bebouwing bezit vaak rijkere opmaak van kroonlijsten, raampartijen en de entree.

Cultuurhistorie en archeologie

Op de cultuurhistorische waardenkaart Noord-Holland is het lint van Wormer aangemerkt als historische stads- of dorpskern met een hoge cultuurhistorische waarde. Het lint is ontstaan in de late Middeleeuwen -Nieuwe tijd. De begrenzing van deze historische kern is bepaald op grond van de historische kaart uit 1849-1859. De archeologische waarde van historische kernen bestaat uit de reeds aangetroffen of te verwachten aanwezigheid, boven of onder de grond, van bouwhistorische resten en archeologische sporen en voorwerpen. Samen bevatten zij een veelheid aan historische informatie over ouderdom en ruimtelijke ontwikkeling van de kern.

Rondom het plangebied is één archeologische vindplaats bekend, namelijk het perceel achter Oosteinde 27. Het gaat hier om een huisterp uit de late Middeleeuwen/nieuwe tijd. Het betreft een huisplaats, die nogal verstoord is bij het graven van een naderhand met huisvuil opgevulde sloot. De nog aanwezige overblijfselen bevinden zich op een diepte van meer dan 50 cm onder het maaiveld en bestaan onder meer uit grondsporen, oude funderingen en afgedankt huisraad. Omdat ze een bijdrage leveren aan de bewoningsgeschiedenis van het gebied, wordt in principe behoud van dit terrein nagestreefd. Ook is er een aantal vindplaatsen nabij het plangebied (onder andere een laat middeleeuwse huisterp aan de achterzijde van Dorpsstraat 219 t/m 225).

2.3 Toekomstige situatie

Het voornemen is om het terrein te bestemmen naar een woonbestemming met bouwmogelijkheden. Voor het realiseren van de bebouwing is het voornemen om op elk perceel een bouwvlak met een oppervlakte van $7,5 \times 12,5 = 93,7 \text{ m}^2$ te realiseren. Het verhard oppervlak neemt derhalve toe met circa 188 m^2 .

2.4 Beheer van de bestaande ruimtelijke situatie

In deze paragraaf wordt ingegaan op de planologische afwegingen die zijn gemaakt bij het opstellen van dit bestemmingsplan voor de woonfunctie, welke met dit bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt.

Wonen

Bij de nieuwbouw van een woning dient vanuit stedenbouwkundig oogpunt, de voorgevel van de woning op de bouwgrens van het bouwvlak gesitueerd te worden. Dit sluit aan bij het algemene beleid van de gemeente om woningen, bij nieuw of herbouw, in de voorgevelrooilijn te bouwen.

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

Dit plan biedt ook de mogelijkheid om 'aan huis verbonden bedrijvigheid' toe te staan bij de woning. Gedacht zou bijvoorbeeld kunnen worden aan een elektricien die zelfstandig opereert. In de garage bij de eigen woning is een kleine voorraad aan spullen gelegen welke nodig zijn voor het werk. Voorts bezit deze bedrijfsvoerder ook een busje waarmee hij/zij naar de klant toegaat waar de werkzaamheden worden verricht. Dit bedrijf kan (onder specifieke voorwaarden en omstandigheden) best gevoerd worden in een woonwijk. Omdat bij aan huis verbonden bedrijvigheid de risico's voor de inpasbaarheid in de omgeving groter zijn dan bij aan huis verbonden beroepen is er voor gekozen deze bedrijvigheid pas toe te staan na een afwegingsproces. Dit afwegingsproces vindt plaats via een ontheffing ex artikel 3.6 Wro.

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

3 Uitvoerbaarheid

3.1 Inleiding

Het al dan niet voldoen aan verschillende randvoorwaarden en uitgangspunten is bepalend voor de vraag of een nieuw bestemmingsplan ook daadwerkelijk uitvoerbaar is.

Hierbij moet worden gedacht aan onder meer het ruimtelijke beleid van de hogere overheden en de gemeente zelf, milieuaspecten als geluid, bodem en hinder van bedrijven, archeologie en economische haalbaarheid. Voor de ontwikkeling aan de Herenlaan geldt dat in dit hoofdstuk ingegaan wordt op relevante milieuaspecten ten behoeve van de haalbaarheid van het plan.

3.2 Beleid

Alvorens een bestemmingsplan te kunnen opstellen is het noodzakelijk te bekijken welke beleidslijnen zowel de gemeente als ook andere overheden uitgestippeld hebben.

3.2.1 *Rijksbeleid*

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 22 november 2011 is onder aanvaarding van een aantal moties door de Tweede Kamer de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) aangenomen. De SVIR is op 14 maart 2012 in werking getreden. De SVIR geeft een totaalbeeld van het huidig ruimtelijk en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. De SVIR kent een realisatieparagraaf, waarin per nationaal belang de aanpak is uitgewerkt op basis van lopende en voorziene projecten.

Het Rijk kiest drie doelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- het verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Binnen het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland past bijvoorbeeld het plan om de Olympische en Paralympische Spelen in 2028 in Nederland te organiseren.

Het Rijk laat de ruimtelijke ordening meer over aan gemeenten en provincies. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op 13 nationale belangen. Een opsomming van de 13 nationale belangen:

1. Een excellente ruimtelijk-economische structuur van Nederland door een aantrekkelijk vestigingsklimaat in en goede internationale bereikbaarheid van de stedelijke regio's met een concentratie van topsectoren (nationaal belang 1);
2. Ruimte voor het hoofdnetwerk voor (duurzame) energievoorziening en de energietransitie (nationaal belang 2);
3. Ruimte voor het hoofdnetwerk voor vervoer van (gevaarlijke) stoffen via buisleidingen (nationaal belang 3);
4. Efficiënt gebruik van de ondergrond (nationaal belang 4);
5. Een robuust hoofdnet van wegen, spoorwegen en vaarwegen rondom en tussen de belangrijkste stedelijke regio's inclusief de achterlandverbindingen (nationaal belang 5);
6. Betere benutting van de capaciteit van het bestaande mobiliteitssysteem (nationaal belang 6);
7. Het instandhouden van het hoofdnet van wegen, spoorwegen en vaarwegen om het functioneren van het mobiliteitssysteem te waarborgen (nationaal belang 7);
8. Verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water) en bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's (nationaal belang 8);

9. Ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en kaders voor klimaatbestendige stedelijke (her)ontwikkeling (nationaal belang 9);
10. Ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten (nationaal belang 10);
11. Ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten (nationaal belang 11);
12. Ruimte voor militaire terreinen en activiteiten (nationaal belang 12);
13. Zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten (nationaal belang 13).

Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Het Rijk richt zich met de Structuurvisie op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van de belangen voor Nederland als geheel, zoals de hoofdnetwerken voor personen- en goederenvervoer, energie en natuur. Daarbij horen ook waterveiligheid en milieukwaliteit, evenals de bescherming van het werelderfgoed.

De ontwikkeling van de woningen aan de Herenlaan valt niet onder de genoemde nationale belangen in de SVIR en is niet strijdig met de uitgangspunten uit de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) regelt de doorwerking van nationale belangen op ruimtelijk gebied in gemeentelijke bestemmingsplannen door het stellen van de juridische kaders. Het Barro is ook wel bekend als de AMvB Ruimte. Het besluit is per 17 december 2011 in werking getreden, met uitzondering van de artikelen 2.3.6, 2.6.9, 3.2 en 3.5 en titel 2.13.

In het huidige Barro zijn opgenomen:

- Het Project Mainportontwikkeling Rotterdam;
- Militaire terreinen en -objecten;
- De Wadden;
- De kust (inclusief primaire kering);
- De grote rivieren;
- De Werelderfgoederen.

In de wijziging van het Barro dat in 2012 in werking zal treden, worden de volgende onderwerpen toegevoegd:

- Reserveringen uitbreidingen weg en spoor;
- Veiligheid vaarwegen;
- Het netwerk voor elektriciteitsvoorziening;
- De buitendijkse uitbreidingsruimte in het IJsselmeer;
- Bescherming van de (overige) primaire waterkeringen;
- Reservering voor rivierverruiming Maas;
- De Ecologische Hoofdstructuur (EHS).

Op voorliggende ontwikkeling is het Barro niet van invloed.

3.2.2 Provinciaal beleid

Structuurvisie en Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie

Door Provinciale Staten is op 21 juni 2010 de Structuurvisie Noord-Holland 2040 in combinatie met de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie vastgesteld. Dit beleid is onderverdeeld in drie provinciale hoofdbelangen: ruimtelijke kwaliteit, duurzaam ruimtegebruik en klimaatbestendigheid. De provinciale sturing richt zich op bovenlokale en regionale belangen.

De Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie Noord-Holland schrijft voor waar de inhoud van (gemeentelijke) bestemmingsplannen, een omgevingsvergunning voor een buitenplanse afwijking van het bestemmingsplannen en beheersverordeningen aan moeten voldoen. Alle ruimtelijke plannen in de Provincie Noord-Holland moeten sinds de vaststelling van de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie Noord-Holland hieraan voldoen.

In de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie Noord-Holland is het onderhavige gebied aangewezen als veenpolderlandschap en een gebied voor fijnmazige waterberging. Daarnaast valt het onder het Bestaand bebouwd gebied.

Doelstelling van de provincie Noord-Holland is het optimaal benutten van de steden en het open houden van de landschappen. Bij een verdere stedelijke verdichting worden gemeenten geholpen door het optimaliseren van het gebruik van het Bestaand bebouwd gebied. Het toevoegen van twee vrijstaande woningen aan het Bestaand bebouwd gebied voldoet aan het provinciale beleid, mede door het duurzame ruimtegebruik. De Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie Noord-Holland bevat geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling.

3.2.3 Gemeentelijk beleid

Structuurplan Wormerland

Op 19 november 2002 is het Structuurplan Wormerland: 'beleidsvisie voor vitaal en duurzaam groen Wormerland' vastgesteld. Aanleiding voor dit structuurplan was om antwoorden te kunnen geven op de ruimtelijke toekomst.

Het doel van het structuurplan is het vastleggen van een visie en koersbepaling op hoofdlijnen voor de toekomstige ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente tot omstreeks 2015.

Ten aanzien van het thema wonen wordt aangegeven dat gestreefd wordt naar de realisatie 'kwaliteits' inbreidingslocaties. De provincie wil geen dorpsuitbreidingen meer.

De motieven om ook op de lange termijn woningen bij te bouwen zijn:

- het op peil houden van het inwonertal;
- tegengaan van vergrijzing;
- blijven bouwen voor de 'eigen' woningbehoefte;
- bevorderen van doorstroming in huidige woningvoorraad.

De globale indicatie voor de periode 2005/2010 bestaat uit een toename in de woningvoorraad van circa 30 á 60 woningen per jaar.

Randvoorwaarden voor deze doorgaande uitbreiding van de voorraad heeft betrekking op het ruimtelijke aspect en op het woningmarktaspect:

- ruimtelijke aspect;
- vasthouden aan de huidige streekplancountouren stelt beperkingen voor verdere woningbouw;
- woningmarktmotief;
- een eventueel overaanbod van woningen elders in de regio (Zaandstad, Purmerend) kan een reden zijn om in Wormerland pas op de plaats te maken.

Het plan aan de Herenlaan 2 en 6 maakt de bouw van twee woningen mogelijk. Hierbij gaat het om een 'kwaliteits' inbreidinglocatie. Ten aanzien van de randvoorwaarden die gesteld zijn kan gesteld worden dat het plan voldoet aan het ruimtelijke aspect en dat het past binnen de huidige streekplan contouren. Hiermee past het plan binnen het gemeentelijke beleid.

Woonvisie Wormerland 2007-2020

'Vitaal en Groen', dat is de ondertitel van de Woonvisie Wormerland 2007-2020 die op 1 juli 2008 door de gemeenteraad is vastgesteld. De gemeente wil nu en in de toekomst vitaal blijven met een evenwichtige samenstelling van de bevolking en met kansen voor jong en oud, voor arm en rijk. Wormerland wil groeien maar met behoud van het landelijke en groene karakter.

De woonvisie geeft inzicht in de ontwikkelingen op de woningmarkt, verwoordt de ambities van de gemeente en vormt een kader voor ontwikkelingen.

Kernelementen van de visie zijn:

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

De ontwikkeling ziet op groei van het woonaanbod met respect voor het groene en rustige karakter. Het betreft hier immers een inbreidingslocatie.

Gemeentelijk Verkeer- en Vervoerplan

De gemeenteraad van Wormerland heeft het gemeentelijk Verkeer- en Vervoerplan (hierna: GVVP) op 9 december 2008 vastgesteld. In het GVVP is het beleid van de gemeente ten aanzien van het verkeer en vervoer voor de planperiode 2008-2015. In het beleid is opgenomen dat de (toekomstige) problemen met betrekking tot het verkeer en vervoer in de gemeente zoveel mogelijk dienen te worden beperken en waar mogelijk op te lossen. Hiervoor zijn de volgende speerpunten geformuleerd:

- Verkeersveiligheid. De veiligheid voor fietsers en voetgangers moet worden vergroot, de auto is hierin ondergeschikt en zal eventueel moeten inleveren
- Schoolomgevingen. Specifiek moet aandacht worden besteed aan de verkeersveiligheid in schoolomgevingen.
- Fietsnetwerk. De fiets moet een goed alternatief zijn voor de auto, met name op de verbindingen in Zaanstad, hiervoor is een goed fietsnetwerk nodig.
- Bereikbaarheid. De kernen in Wormerland moeten goed bereikbaar zijn voor de eigen bewoners, sluipverkeer moet worden tegen gegaan.
- Karakter. Bij de te nemen maatregelen is het behoud van het unieke karakter van de gemeente belangrijk.

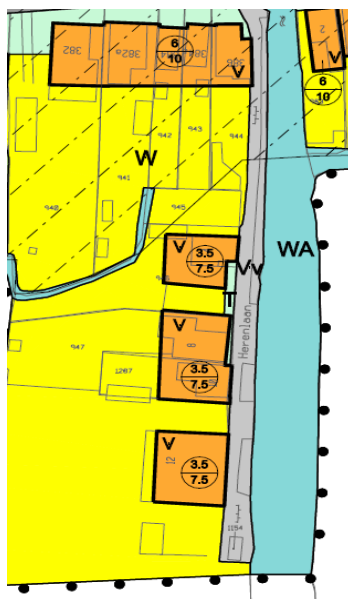
De invloed op de verkeersafwikkeling door de toevoeging van twee woningen is gering. Het GVVP is herzien ten aanzien van de parkeerkencijfers en parkeernormen. Deze normen zijn in dit bestemmingsplan overgenomen. Naast het uitgangspunt dat parkeren op eigen terrein moet worden gerealiseerd, is het noodzakelijk dat voldoende parkeerplaatsen worden gerealiseerd.

Bestemmingsplan Wormer Oost en Midden

Op 28 februari 2006 heeft de gemeente Wormerland het bestemmingsplan Wormer Oost en Midden vastgesteld. Het bestemmingsplan is vervolgens gedeeltelijk goedgekeurd door gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Holland op 15 augustus 2006. Het bestemmingsplan Wormer Oost en Midden is op 19 november 2007 onherroepelijk geworden. De percelen aan de Herenlaan 2 en 6 vallen binnen het goedgekeurde plan.

In het geldende bestemmingsplan zijn de gronden aan de Herenlaan 2 en 6 bestemd voor wonen. Op de percelen is geen bouwvlak aangegeven. Hierdoor is het niet mogelijk een woning te bouwen op deze percelen.

Aan weerszijden van de percelen aan de Herenlaan 2 en 6 geldt de woonbestemming met binnen het bouwvlak de mogelijkheid tot het realiseren van een vrijstaande woning.



*Figuur 3.1 Uitsnede verbeelding
bestemmingsplan Wormer
Oost en Midden*

3.3 Milieu

3.3.1 Bodem

Algemeen

Het nationale bodembeleid is geregeld in de Wet Bodembescherming (Wbb). Het doel van de Wbb is om te voorkomen dat nieuwe gevallen van bodemverontreinigingen ontstaan. Voor bestaande bodemverontreinigingen is aangegeven in welke situaties (omvang en ernst van verontreiniging) en op welke termijn sanering moet plaatsvinden. Hierbij dient de bodemkwaliteit tenminste geschikt te worden gemaakt voor de functie die erop voorzien is en moet verspreiding van verontreiniging zoveel mogelijk wordt voorkomen.

Situatie plangebied

Op 6 november 2009 is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd door 'De Vries & Van de Wiel'. De bevindingen zijn beschreven in de rapportage 'Verkennd bodemonderzoek Herenlaan ten noorden van nr. 4 Wormer, met projectnummer 09-8100-1107'.

Het doel van het onderzoek is inzicht verkrijgen in de milieuhygienische kwaliteit van de bodem evenals in de aan-/afwezigheid van asbest in de bodem. Voor de locatie is een NEN5740 onderzoek uitgevoerd. De hypothese ten aanzien van het onderzoek was onverdacht.

Resultaten

Grond

De puinhoudende bovengrond is licht tot sterk verontreinigd met diverse zware metalen en licht verontreinigd met PAK. De zintuiglijke schone ondergrond is licht en matig verontreinigd met diverse zware metalen.

Grondwater

Het grondwater is licht verontreinigd met barium, nikkel en zink.

Asbest

Tijdens de locatie-inspectie en het veldonderzoek zijn geen asbestverdachte materialen waargenomen op het maaiveld of in de opgeboorde en opgegraven grond.

Gevolgen

Gezien de aangetoonde licht tot sterk verontreinigingen in de grond en de aangetoonde lichte verontreiniging in het grondwater wordt de vooraf opgestelde hypothese 'onverdachte locatie' niet bevestigd. De aangetoonde verontreinigingen met zware metalen en/of PAK zijn tenminste ten dele te relateren aan de in de bodem aangetroffen puinbijmenging en komen (deels) overeen met de verhoogde gehalten zoals die vaker worden aangetroffen in ophooglagen in de regio.

Op basis van de zintuiglijke waarnemingen in de bovengrond bestaat de verwachting dat over de gehele onderzoekslocatie in de bovengrond sprake is van een matig tot sterke verontreiniging met lood, balium en/of zink met een heterogeen karakter. Om na te gaan of er sprake is van een 'geval van ernstige bodemverontreiniging' dient op grond van de 'Wet bodembescherming' formeel een nader onderzoek te worden uitgevoerd, ter bepaling van de omvang van de verontreinigde grond.

Echter gezien er een voldoende duidelijk beeld verkregen is omtrent de verontreinigingssituatie (m.b.t. zware metalen) op de onderzoekslocatie wordt aanbevolen om in eerste instantie in overleg te treden met het bevoegd gezag omtrent eventueel te nemen vervolgstappen.

Op basis van de uitgevoerde onderzoeken naar asbest in de bodem en op het maaiveld is de onderzoekslocatie onverdacht ten aanzien van het voorkomen van asbest.

Opgemerkt wordt dat bij eventuele afvoer van grond (in de toekomst) rekening gehouden dient te worden met toepassingsbeperkingen en verhoogde verwerkingskosten.

Conclusie

Voorafgaand aan de ontwikkeling wordt overleg met het bevoegd gezag gevoerd ten aanzien van de gevallen van ernstige bodemverontreiniging.

Indien de juiste stappen worden doorlopen ten behoeve van saneren van de grond vormt dit aspect geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

3.3.2

Luchtkwaliteit

Algemeen en situatie plangebied

Het plan aan de Herenlaan 2 en 6 behelst de mogelijkheid tot het ontwikkelen van twee woningen. De omvang van deze planontwikkeling past binnen een in de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen' aangegeven categorie (artikel 4 van deze regeling). Om deze reden is de ontwikkeling toetsingsvrij en kan een onderzoek naar de gevolgen voor de luchtkwaliteit achterwege blijven. De luchtkwaliteit staat op grond van artikel 5.16, lid 1, onder c Wet milieubeheer, besluitvorming niet in de weg.

3.3.3 Akoestiek

Wetgeving en beleid

De Wet geluidhinder (Wgh) is alleen van toepassing binnen de wettelijke vastgestelde zone van de weg. De breedte van de geluidzone langs wegen is geregeld in artikel 74 Wgh en is gerelateerd aan het aantal rijstroken van de weg en het type weg (stedelijk of buitenstedelijk). De ruimte boven en onder de weg behoort eveneens tot de zone van de weg. De betreffende zonebreedtes zijn in figuur 3.2 weergegeven.

Figuur 3.2 Zonebreedte wegverkeer

Aantal rijstroken	Zonebreedte [m]	
	Stedelijk gebied	Buitenstedelijk gebied
5 of meer	-	600
3 of meer	350	-
3 of 4	-	400
1 of 2	200	250

Het stedelijk gebied wordt in de Wgh gedefinieerd als 'het gebied binnen de bebouwde kom doch voor de toepassing van de hoofdstukken VI en VII met uitzondering van het gebied binnen de bebouwde kom, voor zover liggend binnen de zone van een autoweg of autosnelweg'. Dit laatste gebied valt onder het buitenstedelijk gebied.

Binnen de zone van een weg dient een akoestisch onderzoek plaats te vinden naar de geluidbelasting op de binnen de zone gelegen woningen en andere geluidgevoelige bestemmingen. Bij het berekenen van de geluidbelasting wordt de L_{den} -waarde in dB bepaald.

De L_{den} -waarde is het energetisch en naar de tijdsduur van de beoordelingsperiode gemiddelde van de volgende drie waarden:

- o het geluidniveau in de dagperiode (tussen 7.00 en 19.00 uur);
- o het geluidniveau in de avondperiode (tussen 19.00 en 23.00 uur) + 5 dB;
- o het geluidniveau in de nachtperiode (tussen 23.00 en 07.00 uur) + 10 dB.

De berekende geluidbelasting dient getoetst te worden aan de grenswaarden van de Wet geluidhinder. Indien de (voorkeurs)grenswaarde wordt overschreden, dient beoordeeld te worden of maatregelen ter beperking van het geluid mogelijk zijn. Als maatregelen niet mogelijk zijn, dient een hogere grenswaarde te worden vastgesteld door het college van Burgemeester en Wethouders.

In artikel 82 en volgende worden de grenswaarden vermeld met betrekking tot nieuwe situaties bij zones. In figuur 3.3 zijn deze waarden (voorkeursgrenswaarden en de maximaal toelaatbare hogere grenswaarde) opgenomen.

Figuur 3.3 Grenswaarden voor woningen langs een bestaande weg

Status van de woning	Voorkeursgrenswaarde [dB]	Maximale ontheffing [dB]	
		Stedelijk	Buitenstedelijk
nieuw te bouwen woningen	48	63	53
vervangende nieuwbouw	48	68	58*
nieuw te bouwen agrarische woning	48	58	58

*vervangende nieuwbouw langs auto(snel)weg binnen bebouwde kom 63 dB

Aftrek ex artikel 110g Wet geluidhinder

Artikel 110g van de Wet geluidhinder biedt de mogelijkheid het resultaat van berekening en meting van de geluidbelasting vanwege wegverkeer met maximaal 5 dB te verlagen alvorens de waarden te toetsen aan de (voorkeurs)grenswaarden. De werkelijk toe te passen aftrek wordt door de minister van VROM bepaald. Deze bepaling geldt telkens voor een bepaalde periode. De correctie biedt de mogelijkheid te anticiperen op het afnemen van de geluidproductie van de motorvoertuigen.

De hoogte van de aftrek is geregeld in artikel 3.6 van het 'Reken- en Meetvoorschrift geluidhinder 2006'. Op basis van dit voorschrift mag voor wegen waarvoor de representatief te achten snelheid van lichte motorvoertuigen 70 km/uur of meer bedraagt, een aftrek van 2 dB worden toegepast. Voor de overige wegen bedraagt de aftrek 5 dB.

30 km/uur zone

Een weg waar de maximale snelheid 30 km/uur bedraagt, is in de zin van de Wet geluidhinder niet-zoneplichtig. Een akoestisch onderzoek is voor dergelijke wegen derhalve niet noodzakelijk.

Gelet op de jurisprudentie aangaande dit punt blijkt echter dat, bij het opstellen van een bestemmingsplan of een projectbesluit, de geluidbelasting wel inzichtelijk dient te worden gemaakt. Er dient sprake te zijn van een 'deugdelijke motivering' bij het vaststellen van een bestemmingsplan.

Vanuit het oogpunt van een 'goede ruimtelijke ordening' is derhalve akoestisch onderzoek gewenst. In de zin van de Wet geluidhinder zijn geen streef- en/of grenswaarden gesteld aan dergelijke wegen. De aftrek ex artikel 110g Wgh is eveneens niet van toepassing op wegen met een maximum snelheid van 30 km/uur.

Situatie plangebied

Door Advies & Ingenieursbureau Oranjewoud een akoestisch onderzoek uitgevoerd. De bevindingen zijn beschreven in de rapportage Akoestisch onderzoek 'Bouwplan aan de Herenlaan te Wormer', met projectnummer 204802, 12 maart 2010. Dit rapport is als bijlage 1 bij deze toelichting gevoegd.

In het akoestisch onderzoek is de geluidbelasting berekend vanwege wegverkeerslawaaai op de gevels van de nieuw te realiseren woningen.

De berekeningsresultaten zijn getoetst aan de volgens de Wet geluidhinder (Wgh) geldende grenswaarden.

Met betrekking tot de zoneplichtige wegen blijkt uit de berekeningsresultaten dat de geluidbelasting vanwege het wegverkeer op de Dorpstraat/Oosteinde ten hoogste 46 dB bedraagt (figuur 3.4), waarmee de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet wordt overschreden en nader onderzoek achterwege kan blijven.

Figuur 3.4 Geluidbelasting vanwege Dorpstraat/Oosteinde, inclusief aftrek ex artikel 110g Wgh

Punt	Omschrijving	Hoogte [m]	Geluidbelasting 2020 [dB]
K945_1	Noordzijde kavel 945	7,5	46
K945_2	Oostzijde kavel 945	7,5	44
K945_3	Westzijde kavel 945	7,5	43
K946_1	Noordzijde kavel 946	7,5	42
K946_2	Oostzijde kavel 946	7,5	41
K946_3	Westzijde kavel 946	7,5	42

Conclusie

Het aspect akoestiek vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

3.3.4 Externe Veiligheid

De externe veiligheid wordt bepaald door de aanwezigheid van gevaarlijke stoffen in en rond het plangebied. Veiligheidsafstanden tussen activiteiten met gevaarlijke stoffen en (beperkt) kwetsbare objecten, zoals woningen, moeten ervoor zorgen dat bij een eventuele calamiteit het aantal dodelijke 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. Voor het plangebied geldt dat er geen bedrijfsactiviteiten met gevaarlijke stoffen plaatsvinden in en/of in de nabijheid van het plangebied. Ook zijn er geen aangewezen routes voor transport van gevaarlijke stoffen over de weg aanwezig. Verder zijn er geen leidingen in het plangebied aanwezig die in het kader van externe veiligheid relevant zijn. Externe veiligheid vormt dan ook geen belemmering voor de bestaande situatie.

3.4 Water

Het bestemmingsplan zorgt voor de mogelijkheid tot het realiseren van twee woningen aan de Herenlaan 2 en 6 te Wormer. Hiermee dient een ruimtelijk situatie te worden vastgelegd. Water is één van de ruimtelijke aspecten die hierbij een rol speelt. Hiervoor is in maart 2010 een watertoets uitgevoerd. De resultaten hiervan staan beschreven in de rapportage 'Waterparagraaf Herenlaan 2 en 6' met projectnummer 204802.

Beleid

Provinciaal beleid

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

Het lint van Wormer maakt deel uit van de Veenweidegebieden. Deze gebieden staan onder druk. De bodem daalt en het karakteristieke veen zal, zonder ingrijpen, verdwijnen. De provincie wil, onder meer op basis van deelstroomgebiedsvisie, komen tot keuzes die de basis leggen voor een duurzame inrichting en beheer van de veenweidegebieden. Dit uit waterhuishoudkundig, agrarisch-economisch, landschappelijk en ecologisch oogpunt.

Beleid en taken Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier

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

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

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

Gemeentelijk beleid

Het gemeentelijk beleid is gericht op het scheiden van (afval)waterstromen. Relatief schoon regenwater hoeft niet te worden afgevoerd naar de zuivering. Bij vervangingswerkzaamheden van het gemengde riool, zal worden bezien in hoeverre afkoppeling van verhard oppervlak mogelijk is, eventueel door het aanleggen van een apart regenwaterriool. Daar waar afkoppeling van, in meer of mindere mate 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.

Bovengenoemd beleid is vastgelegd in het Gemeentelijk rioleringsplan.

Beheer bestaande situatie

Het conserverende deel van dit bestemmingsplan betreft het vastleggen van de bestaande situatie. Voor water geldt dat de watergangen in het plangebied een waterbestemming hebben gekregen.

Beleidsdoelstellingen ten aanzien van de waterkwantiteit en kwaliteit zijn binnen deze bestemming mogelijk. In dit bestemmingsplan wordt aan veel bestemmingen naast de waterbestemming onder de bestemmingsomschrijving ook water genoemd. Zo wordt het implementeren en uitvoeren van het waterbeleid van de diverse overheden, w.o. het hoogheemraadschap, ruim baan gegeven binnen dit bestemmingsplan.

Ontwikkelingen

Het plangebied kenmerkt zich door de vele kopsloten in het gebied, waarbij de uiteinden vaak niet meer zijn dan een wat bredere greppel. Voor de toekomst moet gekeken worden of door verbreding van deze uitlopers en het maken van dwarsverbindingen een betere waterkwaliteit wordt bewerkstelligd.

Anderzijds is het mogelijk deze stukken te dempen en binnen het plangebied/watersysteem te compenseren. Omdat er voor veel percelen oppervlaktewater beschikbaar is, streeft de gemeente naar afkoppeling van verhard oppervlak. Bij (ver)bouwaanvragen wordt nadrukkelijk aandacht besteed aan het afkoppelen van dakvlakken en verharde erven.

Voor ontwikkelingslocaties die in het plangebied liggen, geldt dat moet worden onderzocht wat de invloed is van de ontwikkeling op de huidige waterhuishouding en welke maatregelen (moeten) worden getroffen. In het overleg met het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier van 7 juli 2005 is afgesproken dat gezamenlijk zal worden uitgemaakt waar nieuw water moet worden gerealiseerd.

3.4.1 Waterparagraaf

Inventarisatie knelpunten en aandachtspunten

Bij de ontwikkeling van de waterparagraaf zijn mogelijke knelpunten en aandachtspunten geïnterpreteerd ten aanzien van de waterhuishouding en riolering. Dit is gedaan in samenwerking met het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK). Hiertoe zijn een aantal contactmomenten geweest. Het complete wateradvies is opgenomen in bijlage 2.

Conform de 'de wateraspecten in de watertoets van HHNK' zijn vervolgens aan de navolgende uitgangspunten invulling gegeven:

1. waterkwantiteit;
2. waterkwaliteit;
3. waterkeringen;
4. afvalwaterketen;
5. beheer en onderhoud nieuw oppervlaktewater.

Waterkwantiteit

Door de uitbereiding wordt het watersysteem naar verwachting niet noemenswaardig beïnvloed. Op een perceel heeft reeds bebouwing gestaan, op het andere perceel zijn bomen aanwezig. Het verharde oppervlak neemt in geringe mate toe, maar blijft ver onder de hoeveelheid verharding waarbij dient te worden gecompenseerd volgens de Keur (800 m²). Het hemelwater komt hierdoor mogelijk enigszins versnelt tot afvoer maar het is niet noodzakelijk om waterberging te realiseren. Gezien de ligging van het plangebied kan het hemelwater naar het omringende oppervlaktewater worden afgevoerd.

Waterkwaliteit

De toepassing van uitloogbare bouwmaterialen zal worden vermeden en er zal gebruik worden gemaakt van duurzame bouwmaterialen volgens de uitgangspunten zoals onder andere vastgelegd in de Nationale Pakketten Duurzame Stedebouw en Duurzaam Bouwen. Ook ten aanzien van de waterkwaliteit geldt voor de afwatering van hemelwater afkomstig van bestrating (opritten e.d.) de voorkeur uit naar het niet rechtstreeks afvoeren naar het oppervlaktewater. Gedacht kan worden aan bodempassage zodat eventuele verontreinigende stoffen de waterkwaliteit niet negatief zullen beïnvloeden.

Waterkeringen

Het plangebied ligt niet in de buurt van bestaande waterkeringen en/of waterstaatswerken.

Afvalwaterketen

Binnen het plangebied is een gemengd (separaat) rioleringsstelsel aanwezig. In de toekomstige situatie wordt het plangebied bestemd als wonen. Hierdoor ontstaan er aanvullende vuil- en hemelwaterstromen. Voor het behalen van de basisinspanning en voor een optimale afstemming tussen de waterketen en het watersysteem zullen deze afvoerstromen gescheiden worden aangelegd. Dit betekent dat de afvoer van vuilwater en hemelwater gescheiden worden uitgevoerd. Het schone hemelwater kan (vertraagd) worden afgevoerd op het naastgelegen oppervlaktewater.

Beheer en onderhoud nieuw oppervlaktewater

In het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig. Wel is langs de overzijde van de Herenlaan een watergang aanwezig. De watergang betreft een primaire waterloop met een Keurzone van 3 meter en een onderhoudsstrook van 5 meter. Voor werkzaamheden binnen de Keurzone dient een Watervergunning te worden aangevraagd. Voor zover bekend vinden er geen werkzaamheden plaats binnen deze zones ten behoeve van de ontwikkeling.

Status

Voorliggende waterparagraaf is definitief. Op basis van deze rapportage is een informeel wateradvies aangevraagd bij het waterschap. Het waterschap heeft aangegeven geen opmerkingen te hebben ten aanzien van hetgeen beschreven in de waterparagraaf.

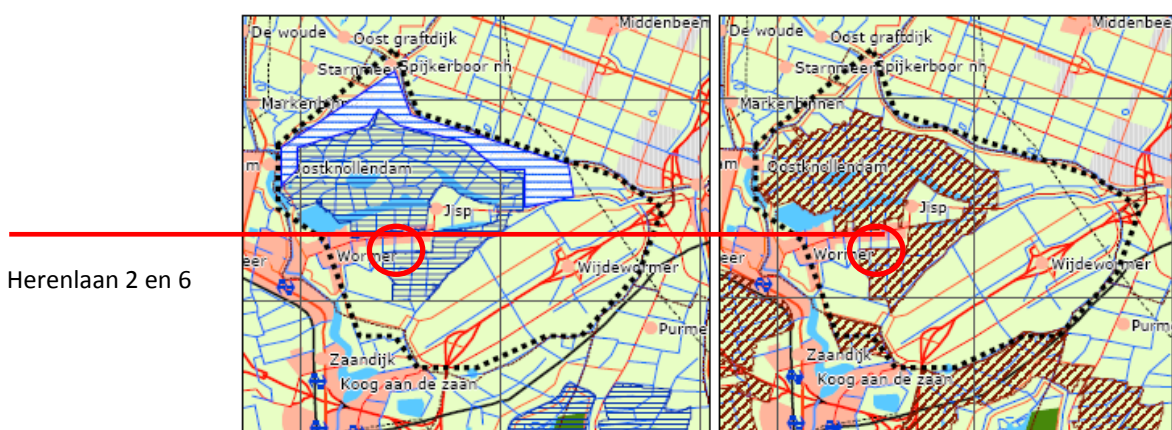
3.5 Duurzaamheid

Duurzaamheid is een van de speerpunten van het gemeentelijk (milieu)beleid. Het vertaalt zich in Duurzaam Bouwen, toepassen van FSC hardhouten beschoeiingen (gecombineerd met vuren) en het niet toepassen van chemische bestrijdingsmiddelen. Uitzondering hierop vormt het een keer per jaar behandelen van verhardingen met round up.

Het gemeentelijk beleid is gericht op het stimuleren van alternatieve energie, zoals bijvoorbeeld toepassing van zonnecollectoren of warmtepompen. In het gemeentelijk Milieubeleidsplan wordt tevens ingezet op maatregelen voor duurzaam bouwen. Bij realisatie van de woningen aan de Herenlaan, welke mogelijk gemaakt worden in dit bestemmingsplan, spelen deze aspecten een belangrijke rol.

3.6 Ecologie

Het plangebied is een binnenstedelijk gebied dat in de buurt ligt van een speciale beschermingszone als bedoeld in de Vogel- en Habitatrichtlijn, namelijk het Wormer- en Jisperveld. Het Wormer- en Jisperveld kwalificeert zich als Speciale Beschermingszone (SBZ) onder de Vogelrichtlijn vanwege het voorkomen van drempeloverschrijdende aantallen (meer dan 1% van de biografische populatie van die soort) van onder meer de Kemphaan, Lepelaar, Smient en Grutto, die het gebied benutten als overwinteringsgebied en/of rustplaats. Verder is het gebied van belang voor de Roerdomp, de Wulp en de Rietzanger. Het gebied omvat gronden die in eigendom van Vereniging Natuurmonumenten en particulieren zijn. Recent is de SBZ in westelijke, noordelijke en oostelijke richting uitgebreid tot aan respectievelijk de Oudelandsdijk en het Noordhollands Kanaal.



Figuur 3.5 ligging van het Vogelrichtlijngebied (links) en Habitatrichtlijngebied (rechts)

Bovendien is een deel van het Wormer- en Jisperveld in Brussel aangemeld, maar nog niet formeel aangewezen als SBZ, als bedoeld in de Habitatrichtlijn (Richtlijn inzake de instandhouding van de natuurlijke habitats). Het gebied is aangewezen als Habitatrichtlijngebied met name vanwege het voorkomen van de bepaalde habitats zoals Veenmosrietlanden en Ruigte en zomen. Verder is het gebied aangemeld vanwege de aanwezigheid van de Meervleermuis, Noordse woelmuis en de vissoorten Bittervoorn, Kleine modderkruiper en Rivierdonderpad.

Bestaande bebouwing met bijbehorende erven en tuinen, en verhardingen maken geen deel uit van de speciale beschermingszone, omdat deze geen wezenlijk deel uitmaken van het leefgebied van de vogelsoorten en overige beschermde soorten.

Het plangebied van dit bestemmingsplan ligt vlak bij de hiervoor genoemde gebieden tussen bestaande bebouwing. Rondom het plangebied zijn diverse functies aanwezig, maar geen van deze functies is verstorend op deze gebieden. De aanwezige bebouwing en functies in dit plangebied bieden juist aanvullende biotopen (tuinen, rommelhoeken, opgehoogde terreinen) die voor een aantal van de strikter beschermde soorten (bijvoorbeeld ringslang, rugstreeppad) ook geschikt zijn. Uit waarnemingen blijkt ook dat deze soorten zich ook in de randen van de linten ophouden. Van verstoring van de waarden in de speciale beschermingszone als gevolg van de (overwegend) woonfunctie is dan ook geen sprake. Deze wat striktere bestemmingen zijn overigens niet alleen opgenomen in het kader van de ecologische waardevolle gebieden, maar ook om een goed woon- en leefklimaat voor de omwonenden te waarborgen.

Wat betreft soortbescherming is de Flora- en Faunawet van toepassing. Binnen de beheerskaders van dit bestemmingsplan geldt ook het bepaalde in deze wet (deze wet geldt namelijk altijd en overal).

Het plangebied heeft reeds een woonbestemming en ligt in de bebouwde kom buiten de speciale beschermingszone. Dit bestemmingsplan is van dien aard dat eventuele ecologische waarde in of in de nabijheid van het plangebied niet worden verstoord als gevolg van de onderhavige procedure. De Natuurbeschermingswet en de Flora en faunawet vormen dan ook geen belemmering voor dit bestemmingsplan.

3.7 Cultuurhistorie en Archeologie

3.7.1 Cultuurhistorie

Het plangebied ligt nabij een molen. Ter bescherming van de werking van deze molen is in het bestemmingsplan een beschermende regeling opgenomen (molenbiotoop), net als in het bestemmingsplan Wormer Oost en Midden.

3.7.2 Archeologie

In april 2010 is door Ingenieursbureau Oranjewoud B.V. een Archeologisch onderzoek uitgevoerd. De resultaten hiervan staan beschreven in de rapportage Archeologische Rapporten Oranjewoud 2010/24, Bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek (verkenkende fase) aan de Herenlaan 4 en 6 te Wormer, gemeente Wormerland (N.-H.), projectnummer 204802, 15 april 2010. Dit rapport is als bijlage 3 bij deze toelichting gevoegd.

Situatie plangebied

Op basis van het bureauonderzoek wordt het volgende geconcludeerd en geadviseerd. Het plangebied ligt in fysisch-geografisch opzicht in een veengebied. Dit gebied is bewoond vanaf de Volle Middeleeuwen. Er worden ter hoogte van het plangebied resten verwacht uit de periode Volle Middeleeuwen - Nieuwe tijd. Archeologische resten kunnen vanaf het maaiveld tot een diepte van 1,5 m -mv worden aangetroffen. De genoemde resten kunnen zich in het gehele plangebied bevinden.

Het plangebied is in elk geval vanaf de vroege 19e eeuw bewoond. Het is echter mogelijk dat het gebied al vanaf de Middeleeuwen bewoond werd, gezien de vele vondsten die in de nabijheid van het plangebied zijn gedaan. Aangezien het plangebied in de bebouwde kom van Wormer ligt, is het mogelijk dat archeologische resten zijn verstoord of vernietigd. De omvang van de verstoringen is echter niet bekend en dient nader te worden vastgesteld.

Ondanks de waarschijnlijk hoge mate van verstoring is het niet geheel uit te sluiten dat zich in het plangebied nog intacte zones bevinden. Indien dit het geval is, dan geldt ter plaatse een hoge archeologische verwachting ten aanzien van vindplaatsen uit de periode Volle Middeleeuwen - Nieuwe tijd. Meer specifiek worden resten verwacht die samenhangen met veenontginningen.

Het uitgevoerde booronderzoek bestond uit 5 boringen, waaraan er één op 50 cm -mv is gestaakt. De overige boringen zijn tot 2 m -mv gezet. Hierbij is een subrecente verstoorde (ophogings)laag van 60 tot 70 cm aangeboord. Hieronder is een veenpakket aangetroffen, waarvan de basis niet is bereikt (> 2 m -mv).

Conclusie

Er zijn tijdens het booronderzoek geen archeologische indicatoren aangetroffen die wijzen op een vindplaats. Ook is er geen aanwijzing gevonden voor de aanwezigheid van een veenterp. Waarschijnlijk lag het plangebied al te ver van het ontginningslint van Wormer, waarlangs de meeste bewoning zich heeft geconcentreerd. Het selectieadvies ten aanzien van de onderhavige locatie geeft het plangebied dan ook vrij wat betreft het aspect archeologie. Het aspect archeologie vormt dan ook geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

3.7.3 Bedrijven- en milieuzonering

De voorgenomen ontwikkeling vindt plaats binnen een afstand van 100 meter. De brochure Bedrijven en milieuzonering van de VNG geeft een indicatieve hinderafstand van 100 meter, als gevolg van geur.

Realisatie van de nieuwe woningen mag het gevestigde agrarisch bedrijf aan de Dorpsstraat 378 niet beperken in haar bedrijfsvoering. Door de aanwezigheid van diverse woning op korte afstand van de inrichting zijn er voor het agrarisch bedrijf al geen mogelijkheden tot het uitbreiden van de veestapel. De realisatie van een extra woning nabij de inrichting verandert hier niets aan. Ook leidt de realisatie van een nieuwe woning niet tot een andere juridische basis voor de bestaande activiteiten.

Woon- en leefklimaat

Of sprake is van een goed woon- en leefklimaat is nader onderzocht in het rapport 'Rapport geur, onderzoek geur en geuronderbouwing, Bestemmingsplan Herenlaan 2 en 6 te Wormer, Gemeente Wormerland. De Roever Omgevingsadvies, Documentnummer: 2012OVERG – D01, datum: 20 maart 2012). Dit rapport is als bijlage 4 toegevoegd.

De belangrijkste conclusies uit dit rapport zijn hieronder weergegeven:

De te realiseren woningen aan de Herenlaan 2 en 6 worden gezien als onderdeel van een bebouwde kom in termen van de Wgv. De aan te houden afstand tussen een emissiepunt van een stal met dieren waarvoor in de Rgv geen geuremissiefactoren zijn vastgesteld en de te bouwen woningen bedraagt 100 meter. De te realiseren woningen aan de Herenlaan 2 en 6 vallen binnen deze afstandscontouren. Dit wil niet per definitie zeggen dat geen sprake is van een goed woon- en verblijfsklimaat ter plaatse van de te realiseren woningen, hiervoor is gekeken naar de omvang van de veehouderij en het daadwerkelijk aantal geurgehinderden. De toevoeging van twee woningen in de omgeving zal niet leiden tot een onacceptabele stijging van het daadwerkelijk aantal geurgehinderden en het aantal geurklachten in de omgeving.

De Wgv biedt gemeenten de mogelijkheid om de aan te houden afstanden tot geurgevoelige objecten aan te passen (artikel 6 lid 3 Wgv). De aan te houden afstand van 100 meter tot een object in een bebouwde kom kan middels een gemeentelijke verordening worden teruggebracht naar 50 meter. Het geurrapport dient als onderbouwing voor het verkleinen van de afstanden.

De conclusie luidt dat, gezien het voorgaande, de geursituatie ter plaatse van de nieuw te realiseren woningen (op afstanden van meer dan 50 meter) acceptabel is en derhalve sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat.

Aangezien de plannen plaatsvinden buiten de worst-case geurcontour van de veehouderij en wat betreft voorgrondbelasting de belangen van de veehouderij niet worden geschaad, vormen de te realiseren woningen geen belemmering voor de veehouderij. Hierbij is eveneens van belang dat bestaande woningen (ook in de betreffende richting) al dichterbij zijn gelegen.

Conclusie

De bedrijven in de omgeving van de ontwikkellocatie vormen geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling. Het agrarisch bedrijf aan de Dorpsstraat 378 veroorzaakt geen ontoelaatbaar leefklimaat ter plaatse van de ontwikkellocatie aan de Herenlaan 2 en 4. De realisatie van de nieuwe woningen veroorzaken geen extra beperkingen voor het agrarisch bedrijf en vormt geen bedreiging voor het voortbestaan van het bedrijf.

3.8 Verkeer en Parkeren

Beheer bestaande situatie

De bestaande infrastructuur wordt in dit plan conform het huidige gebruik van de gronden bestemd. De huidige infrastructuur brengt geen bijzondere problemen met zich mee.

Ontwikkelingen

Bij het realiseren van een nieuwe functie dient gekeken te worden naar verkeersaspecten als bereikbaarheid, verkeersveiligheid en parkeren. In het kader van een goede leefbaarheid geldt dat hinder in de omgeving zoveel mogelijk moet worden voorkomen.

Voor het mogelijk maken van de mogelijkheid tot realiseren van twee woningen aan de Herenlaan kan gesteld worden dat de verkeersaantrekkende werking gering is waardoor er geen hinder ontstaat. Parkeren zal geschieden op eigen erf en vormt daarmee ook geen hinder. Hierbij moet aan de normen uit het Gemeentelijk Verkeers- en Vervoerplan van de gemeente Wormerland voldaan worden. De goede leefbaarheid wordt in het kader van het thema verkeer en parkeren dan ook niet aangetast.

3.9 Economische haalbaarheid

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

De ontwikkeling van het plangebied berust op particulier initiatief. De kosten die verband houden met het bestemmingsplan, alsmede de uitvoering van het plan, komen voor rekening van de initiatiefnemer.

De initiatiefnemer heeft de benodigde budgetten om dit plan te kunnen realiseren gereserveerd. Een exploitatieplan hoeft niet te worden opgesteld, omdat het verhaal van de kosten anderszins verzekerd is. Tussen de gemeente Wormer en initiatiefnemer is een planschadeovereenkomst opgesteld.

Op grond van bovenstaande inzichten wordt geconcludeerd dat het project economisch uitvoerbaar is.

3.10 Handhaafbaarheid

Het opstellen van één eenduidig bestemmingsplan met voor iedereen dezelfde (on)mogelijkheden maakt handhaving makkelijker; de rechtsgelijkheid is namelijk goed verzorgd op deze manier.

De regels die voor het plangebied opgesteld worden zijn flexibel en ruim waar mogelijk en zijn strak gesteld waar nodig. Bij de opzet van deze beheersregels is een ruimtelijke motivering opgenomen in de toelichting (met name § 2.4) die in de dagelijkse praktijk goed is uit te leggen. In deze motivering wordt ook ingegaan op de mogelijkheden om alsnog af te wijken van dit plan na een ruimtelijk-juridisch afwegingsproces. Zo wordt recht gedaan aan de praktijk dat een bestemmingsplan een momentopname is. De mogelijkheden voor een goede handhaafbaarheid van dit bestemmingsplan zijn daarmee gewaarborgd.

4 Wijze van bestemmen

4.1 Algemeen

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

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

4.2 Methodiek

4.2.1 Verbeelding

Op de verbeelding hebben alle gronden binnen het plangebied de bestemming wonen met een bouwvlak gekregen. Binnen de bestemming is de dubbelbestemming Waarde-Archeologie en de nadere aanduiding vrijwaringszone-molenbiotoop opgenomen.

De regels van het bestemmingsplan zijn ondergebracht in vier hoofdstukken.

- Hoofdstuk 1 bevat de inleidende regels. Deze regels beogen een eenduidige interpretatie en toepassing van de overige, meer inhoudelijke regels en van de verbeelding te waarborgen.
- Hoofdstuk 2 bevat de bestemmingsregels. Per op de verbeelding aangegeven bestemming bevat dit hoofdstuk regels die specifiek voor die bestemming gelden. Volledigheidshalve wordt hierbij opgemerkt dat de 'dubbelbestemming' die voor een bepaald gebied geldt tegenwoordig op grond van de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2008, in het hoofdstuk van de bestemmingen wordt opgenomen.
- Hoofdstuk 3 bevat de overige algemene regels zoals de anti-dubbeltelregel, de algemene gebruiksregels en algemene ontheffingsregels. Volledigheidshalve wordt hierbij opgemerkt dat in het plan gebieden aanwezig kunnen zijn waar specifieke regels gelden. De betreffende 'gebiedsaanduidingen' zijn dan opgenomen in hoofdstuk 3.
- Hoofdstuk 4 bevat de overgangs- en slotregels.

Regels in verband met de bestemmingen

De bestemmingsregels kennen allen een zelfde opbouw met de volgende leden:

- lid 1 bestemmingsomschrijving,
- lid 2 bouwregels,
- lid 3 nadere eisen (indien aanwezig),
- lid 4 ontheffing van de bouwregels (indien aanwezig),
- lid 5 specifieke gebruiksregels (indien aanwezig)
- lid 6 ontheffing van de gebruiksregels (indien aanwezig),
- lid 7 aanlegvergunning (indien aanwezig),
- lid 8 sloopvergunning (indien aanwezig),
- lid 9 wijzigingsbevoegdheid (indien aanwezig).

De bestemmingsomschrijving is de centrale bepaling van elke bestemming. In de bestemmingsomschrijving worden de binnen een bestemming toegestane functies genoemd. De bouwregels zijn gerelateerd aan de bestemmingsomschrijving. Ook het gebruik van grond en bebouwing is gekoppeld aan de bestemmingsomschrijving.

Over bestemmen, dubbelbestemmen en aanduiden

Op de verbeelding wordt aangegeven welke bestemming gronden hebben. Dit gebeurt via een bestemmingsvlak. Voor het op de verbeelding aangegeven bestemmingsvlak gelden de gebruiksmogelijkheden zoals die in de bijbehorende regels worden gegeven. Die toegekende gebruikersmogelijkheden zijn op de volgende manier nader ingevuld:

- via een aanduiding. Een aanduiding is een teken op de verbeelding. Dat teken kan bestaan uit een lijn, een figuur, of een lettercode etc.. Via een aanduiding wordt in de regels 'iets' geregeld. Dat 'iets' kan betrekking hebben op extra mogelijkheden of extra beperkingen voor het gebruik en/of de bebouwing en/of het aanleggen van werken. Aanduidingen kunnen voorkomen in een bestemmingsregel, in meerdere bestemmingsregels en kunnen ook een eigen artikel hebben.

4.3 Bestemmingen

Dit bestemmingsplan kent één bestemming, namelijk de bestemming 'Wonen'.

Bestemming 'Wonen'

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor een vrijstaande woning, met bijbehorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tuinen en erven.

Als algemene bouwregel is gesteld dat parkeren op eigen terrein plaats dient te vinden. Binnen de bouwregels wordt een onderscheid gemaakt tussen hoofdgebouwen, aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen. Van al deze bouwwerken is in artikel 1 een omschrijving opgenomen. Voor deze bouwwerken gelden maxima ten aanzien van goothoogten, bouwhoogten etc. Alleen voor hoofdgebouwen zijn goot- en bouwhoogte voorgeschreven. Voor de overige bouwwerken zijn de voorwaarden uitgeschreven in de regels. Deze normen beogen met name te voorkomen dat een bouwperceel volledig wordt bebouwd en dat stedenbouwkundig gezien ongewenste situaties ontstaan.

De regels bij deze bestemming bieden de mogelijkheid tot het uitoefenen van een aan huis verbonden beroep. Het gaat hierbij om dienstverlenende beroepen op zakelijk, maatschappelijk, juridisch, medisch, ontwerptechnisch of kunstzinnig gebied. Belangrijk is dat de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat de ruimtelijke uitwerking of uitstraling in overeenstemming met de woonfunctie is.

Ten slotte zijn nog enkele ontheffingsbevoegdheden opgenomen. Deze maken mogelijk:

- het toestaan van een aan huis verbonden bedrijf;
- het verkleinen van de voorgeschreven afstand van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen tot de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw;
- het vergroten van de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen (een verdere vergroting is mogelijk in verband met het bieden van mantelzorg);
- het vergroten van het toegestane bebouwingspercentage.

Aan al deze bevoegdheden zijn voorwaarden gesteld.

4.4 Dubbelbestemming

Dubbelbestemmingen zijn bestemmingen die dienen ter bescherming van een specifiek ruimtelijk belang. In dit geval de bescherming van een molenbiotoop en waarde - archeologie.

Dubbelbestemmingen vallen over 'onderliggende' inhoudelijke bestemmingen heen en houden beperkingen in voor de bouw- en/of gebruiksmogelijkheden van die bestemmingen. Het plan bevat twee dubbelbestemmingen.

Bestemming 'Waarde - archeologie'

De voor 'Waarde - archeologie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming van de aan de grond eigen zijnde archeologische waarden.

Voor deze bestemming geldt de bouwregel dat er geen nieuwe gebouwen gerealiseerd mogen worden met een oppervlakte groter dan 100 m². Ontheffing hierop kan verleend worden wanneer:

- de gronden voldoende archeologisch zijn onderzocht;
- er geen onevenredig afbreuk wordt gedaan aan de bestaande archeologische waarden in het gebied.

'Vrijwaringszone - Molenbiotoop'

Naast een dubbelbestemming bevat dit plan ook een gebiedsaanduiding ter bescherming van een specifiek ruimtelijk belang, namelijk 'vrijwaringszone - molenbiotoop'. In hoofdstuk 3 van de regels zijn onder de 'algemene aanduidingregels', regels opgenomen voor de bescherming van de molen (molenbiotoop).

5 De procedure

5.1 Inspraak

Ingevolge de inspraakprocedure zijn ingezetenen en belanghebbenden in de gelegenheid gesteld hun mening inzake het onderhavige bestemmingsplan kenbaar te maken. Het voorontwerpbestemmingsplan heeft daartoe vanaf 29 september 2011 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. Tevens is op datum een inloopbijeenkomst gehouden waar de aanwezigen de gelegenheid hebben gekregen om vragen te stellen. Gedurende bovenvermelde termijn zijn diverse inspraakreacties ontvangen. In nota inspraak en wijzigingen in bijlage 3 van deze toelichting zijn de reacties samengevat weergegeven en van een beantwoording voorzien. Hierin is tevens aangegeven op welke onderdelen het bestemmingsplan is gewijzigd.

5.2 Overleg

Het voorontwerpbestemmingsplan is in het kader van artikel 3.1.1 Bro voorgelegd aan de wettelijk aangewezen overleginstanties. In nota inspraak in bijlage 3 van deze toelichting zijn de reacties samengevat weergegeven en van een beantwoording voorzien. Hierin is tevens aangegeven op welke onderdelen het bestemmingsplan is gewijzigd.

5.3 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 19 april 2012 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn geen zienswijzen ontvangen.

Bijlage 1: Wro-toets wegverkeerslawaa

Bijlage 2: Waterparagraaf

Bijlage 3: Archeologisch onderzoek

**Bijlage 4: Rapport geur, onderzoek geur en geuronderbouwing,
Bestemmingsplan Herenlaan 2 en 6 te Wormer**

Bijlage 5: Nota inspraak en vooroverleg