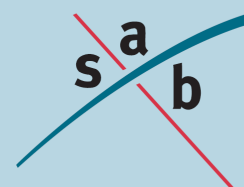


Bestemmingsplan

Plaszoom 2013

Gemeente Wormerland

Datum: 11 april 2013
Projectnummer: 130125
ID: NL.IMRO.0880.BP2013002007-0301



INHOUD

	Samenvatting	3
1	Inleiding	5
1.1	Aanleiding	5
1.2	Ligging plangebied	5
1.3	Vigerend bestemmingsplan	6
1.4	Opzet van het bestemmingsplan	7
2	Het plan	8
2.1	Inleiding	8
2.2	Huidige situatie	8
2.3	Planbeschrijving	8
2.4	Beeldkwaliteitplan	10
3	Haalbaarheid van het plan	11
3.1	Inleiding	11
3.2	Beleid	11
3.3	Milieu	17
3.4	Externe veiligheid	21
3.5	Water	22
3.6	Flora en fauna	24
3.7	Archeologie	27
3.8	Verkeer en parkeren	28
3.9	Economische uitvoerbaarheid	29
4	Wijze van bestemmen	30
4.1	Algemeen	30
4.2	Dit bestemmingsplan	31
5	Procedure	33
5.1	Inspraak en overleg	33
5.2	Zienswijzen	33

Bijlage 1: Luchtkwaliteit Plaszoom 2013

Bijlage 2: Quickscan Flora en Fauna Plaszoom 2013

Bijlage 3: Verkeer- en parkeeronderzoek Plaszoom 2013

Samenvatting

Voorliggend bestemmingsplan betreft de realisatie een nieuw dorpscentrum op de hoek van de Faunstraat - Talingstraat in de kern Wormer in de vorm van een Multifunctionele Accommodatie (MFA). In de MFA komen de bibliotheek, het dorps theater, een horecagelegenheid en sociaal cultureel werk worden gevestigd.

Op de locatie is in de huidige situatie een supermarkt en overige detailhandel in de vorm van het winkelcentrum Plaszoom aanwezig. Deze zal deels worden geamoveerd en deels gerenoveerd. Op de locatie van de te amoveren supermarkt zal het nieuwe MFA gerealiseerd worden. Voor het overige wordt het winkelcentrum Plaszoom aangepakt en gemoderniseerd. De locatie heeft in het vigerende bestemmingsplan "Wormer West" de bestemming 'Centrum'. Omdat de ontwikkeling van het plan binnen deze bestemming niet mogelijk is, is er een nieuwe planologische regeling nodig, waar dit bestemmingsplan in voorziet.

Het bestemmingsplan wordt, gelet op het navolgend gestelde, als haalbaar en gewenst beschouwd.

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Reeds vele jaren wordt er gesproken over de invulling van het 'dorpshart' in Wormer. De gemeente is al vele jaren in overleg met wisselende partners over de invulling van een locatie in het centrum van in Wormer. Zo is vorig jaar het bestemmingsplan 'Dorpscentrum Wormer - Kempphaanstraat / Faunastraat' in procedure gebracht om op de locatie van het voormalig terrein van de school 'De Wegwijzer' een nieuw dorpscentrum te realiseren.

Inmiddels is duidelijk dat op deze locatie wel de nieuwe supermarkt gerealiseerd wordt, maar niet de MFA. Deze wordt namelijk gerealiseerd op de oude locatie van de supermarkt in het winkelcentrum Plaszoom op de hoek Faunastraat - Talingstraat. Hiermee is er na vele jaren van planvorming nu een plan dat voorziet in de realisatie van het nieuwe dorpscentrum voor Wormer.

Het nieuw te realiseren MFA zal worden gerealiseerd op het terrein van de te verplaatsen supermarkt in het winkelcentrum Plaszoom. Hiervoor zal een deel van het winkelcentrum worden geamoveerd en wordt het winkelcentrum Plaszoom verder aangepakt en gemoderniseerd. In de MFA komen naast een aantal kleinere winkels, de bibliotheek, het dorps theater, een horecagelegenheid en sociaal cultureel werk. Aangezien de ontwikkeling van het plan binnen de huidige bestemming niet mogelijk is, voorziet voorliggend plan in een nieuwe planologische regeling.

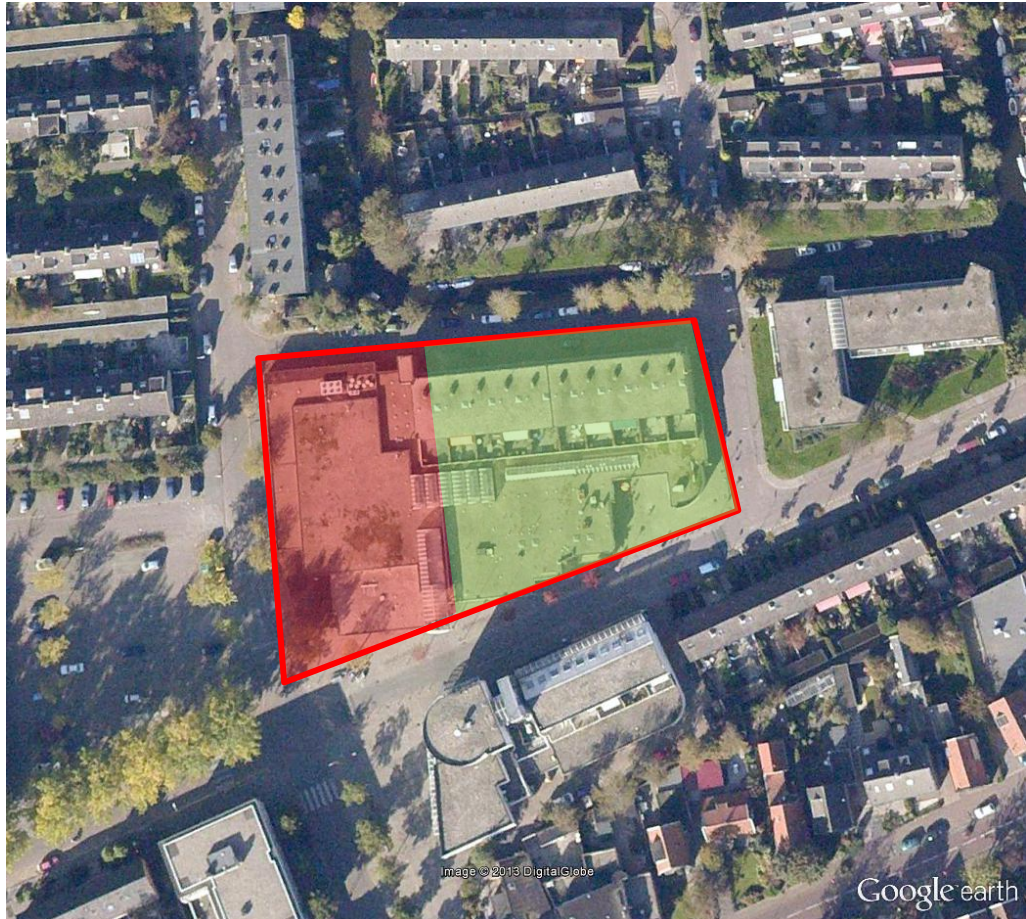


Figuur 1: Weergave plangebied vanaf Faunastraat

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied van voorliggend bestemmingsplan is gelegen op de hoek van de / Faunastraat – Talingstraat in de kern Wormer van de gemeente Wormerland. Het plangebied wordt globaal omsloten door de Faunastraat in het zuiden, de Talingstraat en het parkeerterrein in het westen, de woonbebouwing aan Fuutstraat in het noorden en de Gruttostraat in het oosten.

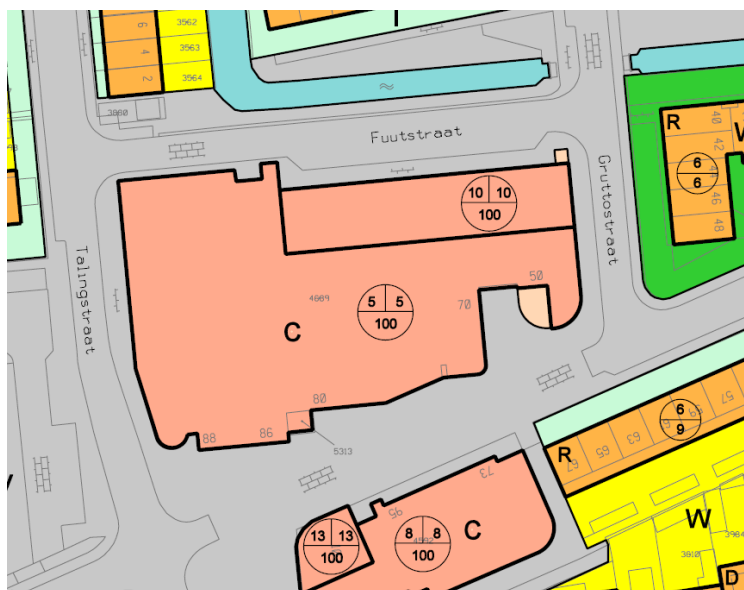
Het plangebied betreft het winkelcentrum Plaszoom met de daar aanwezige woningen boven winkels. In de huidige situatie is er bebouwing aanwezig die, zoals eerder aangegeven, deels zal worden geamoveerd en deels gerenoveerd. In onderstaande figuur is globaal in rood aangegeven welke deel geamoveerd zal worden en waar nieuwbouw zal worden gerealiseerd en in groen het deel dat gerenoveerd zal worden. Verder is de globale ligging van het plangebied weergegeven. Voor de exacte begrenzing van het plangebied wordt verwezen naar de verbeelding behorende bij dit bestemmingsplan.



Figuur 2: Globale ligging plangebied en weergave te amoveren en renoveren deel

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Voor het voorliggende plan geldt het vigerende bestemmingsplan “Wormer West” (goedgekeurd op 27 mei 2007). De beoogde gronden hebben hierin de bestemming ‘Centrum’. Volgens artikel 5 van de planvoorschriften zijn deze gronden bestemd voor detailhandel, kantoren, maatschappelijke voorzieningen, horeca en woningen op de verdieping met bijbehorende gebouwen, bouwwerken geen gebouw zijnde, wegen en paden, parkeervoorzieningen, speelvoorzieningen, water en voorzieningen voor de waterhuishouding, tuinen en erven en onbebouwde gronden. Aangezien voornoemde ontwikkeling voor wat betreft het bebouwingsvlak en de bouwhoogte niet binnen deze bestemming mogelijk is, wordt een nieuw bestemmingsplan opgesteld.



Figuur 3: Uitsnede plankaart Wormer West 2006

1.4 Opzet van het bestemmingsplan

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

2 Het plan

2.1 Inleiding

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de ontwikkeling van een nieuw dorpscentrum in de kern Wormer in de vorm van een gerenoveerd winkelcentrum met bovenwoningen en een MFA.

2.2 Huidige situatie

In het dorpscentrum van de kern Wormer bevindt zich een belangrijk deel van de plaatselijke winkelveorzieningen en een deel van de maatschappelijke voorzieningen. Wormer heeft een compleet aanbod food¹, met twee volwaardige supermarkten en aanverwante versspeciaalzaken. Naast het aandeel food is ook non-food vertegenwoordigd. De detailhandel en horecagelegenheden zijn met name in de Dorpsstraat-Faunastraat gevestigd, ter hoogte van de kruising met de Zaandammerstraat. De onderlinge afstand tussen de diverse centrumvoorzieningen is evenwel relatief groot. Het plangebied komt reeds geruime tijd in aanmerking voor herontwikkeling tot een volwaardig dorpscentrum.

In de directe omgeving van het plangebied is een aantal maatschappelijke voorzieningen aanwezig; onder andere een bibliotheek (Mercuriusweg), SCWO (Dorpstraat) en dorps theater (Robstraat).

Voorliggend plan voorziet in de ontwikkeling van een nieuw dorpscentrum, waarbinnen een aantal van bovengenoemde functies geclusterd worden in een zogeheten MFA.

2.3 Planbeschrijving

2.3.1 Programma

Het grootste deel van het winkelcentrum blijft behouden en wordt gerenoveerd. Alleen ter plaatse van het westelijke deel vindt sloop en nieuwbouw plaats. In het te renoveren deel blijven de woningen aan Fuutstraat gehandhaafd. Aan de zuidzijde is er na de renovatie plaats voor een winkelpassage, een aantal winkelruimten en opslag.

Het nieuw te bouwen deel biedt grotendeels ruimte aan de MFA, dat in twee bouwlagen wordt ondergebracht. Op de begane grond bevindt zich een entree met balie en garderobe en is er plaats voor zalen (dorps theater) en een horecagelegenheid. De zuidelijke hoek wordt ingevuld met een wat grotere winkelruimte. De verdieping wordt in zijn geheel door de MFA in beslag genomen. Hier komen het SCWO en de bibliotheek. De nieuwbouw bestaat in totaal uit circa 1900 m² voor de MFA en 360 m² aan winkelruimte. In het plan is een optie opgenomen om op de verdieping zes woningen

¹ Gemeente Wormerland, distributieve mogelijkheden supermarktsector, actualisatie 2010, WPM Advies, december 2010.

van ieder 94 m² te realiseren, voor het geval er in de toekomst minder ruimte nodig is voor de MFA. Dit heeft ook zijn vertaling gekregen in de regels.

2.3.2 Stedenbouwkundige opzet

De nieuwbouw sluit aan op de rooilijn van de woningen aan de Talingstraat en vormt een geheel nieuw front aan de westzijde, grenzend aan de openbare ruimte tussen vlek A en B. Het nieuwe gebouw wordt sterk op die openbare ruimte georiënteerd. Ten eerste doordat er zich hier een nieuwe entree van het winkelcentrum bevindt. Daarnaast krijgt ook de entree naar de MFA hier een plaats, evenals de entree naar de nieuwe winkelruimte. Bovendien bestaat de begane grond voor een groot deel uit een transparante gevel en zijn er op beide verdiepingen diverse gevelopeningen gesitueerd.

Ook aan de zuidzijde grenst het gebouw aan een belangrijke openbare ruimte van het centrum (Faunastraat), en ook hier ontstaat een nieuw beeld. Ter plaatse van het te renoveren deel wordt de grillige gevellijn vervangen door een nieuwe gevel, in rechte lijn met de nieuwbouw en evenwijdig aan de straat. De bouwhoogte blijft hier één laag hoog. De tweelaagse nieuwbouw op de westelijke kop vormt hierdoor dus een hoogteaccent.

De nieuwbouw krijgt de entree aan de Talingstraat, en is op de buitenruimte georiënteerd door de transparante gevel en diverse gevelopeningen. Het te renoveren deel krijgt drie entrees aan de Faunastraat. De meest westelijke van de twee bestaande entrees naar het winkelcentrum wordt verplaatst naar de nieuwe westgevel, de oostelijke entree blijft wel bestaan.

De oostzijde en de noordzijde grenzen niet aan de openbare ruimte van het centrumgebied maar aan woonstraten. Hier vinden dan ook geen ingrepen plaats.

2.3.3 Verschijningsvorm

De nieuwbouw bevat een lichte verhoging aan de noordzijde, waardoor het volume enigszins wordt opgedeeld. Die opdeling wordt versterkt door de materialisering. De noordelijke kop, waarachter de zalen zich bevinden, is robuust en bestaat uit een gevel van metselwerk. Het zuidelijke deel vormt hiermee een contrast en bestaat grotendeels uit een transparante gevel. Bij de entree van de MFA loopt deze transparante gevel door over de volledige gevelhoogte. Ten zuiden van die entree kent de gevel een horizontale opdeling. Op de verdieping is namelijk gewerkt met lichtbouwelementen, waarvoor geperforeerde schermen of lamellen geplaatst worden. De driedeling in materialisering zorgt voor een gevarieerd gevelbeeld.

Aan de zuidzijde van het te renoveren deel wordt een nieuwe gevel geplaatst, waardoor het bestaande grillige, rommelige beeld verdwijnt. Dit wordt een transparante gevel, in dezelfde materialisering en direct aansluitend op de gevel van de nieuwbouw. Boven de gevel is een frame voorzien ten behoeve van reclame uitingen. Door het plaatsen van gevel en frame gaat het gebouw één samenhangende eenheid vormen. Het dak van de bestaande bebouwing wordt ook aangepakt en zal als een mos- of sedumdak uitgevoerd worden.



Figuur 4: Beeld van de nieuwe west- en zuidgevel

2.4 Beeldkwaliteitplan

In 2012 is er een beeldkwaliteitplan opgesteld om alle ontwikkelingen van het nieuwe dorpscentrum rond het kruispunt Faunastraat / Talingstraat in goede banen te leiden. Dit beeldkwaliteitplan bevat stedenbouwkundige richtlijnen, architectonische richtlijnen en richtlijnen voor de openbare ruimte. Speerpunten uit het plan zijn:

- oriëntatie op (en entrees van centrumfuncties aan) de gezamenlijke openbare ruimte en de winkelstraten;
- een circuit dat de verschillende kwadranten met elkaar verbindt;
- versterking van het lineaire karakter van de Faunastraat
- accentuering van de hoeken van het kruispunt;
- concentratie van de bouwmassa rond het kruispunt;
- eenheid en samenhang in de vormgeving van de ontwikkelingen in de verschillende kwadranten van het kruispunt.

Op al deze punten voldoet het plan aan het beeldkwaliteitplan. Het hiervoor beschreven plan is duidelijk op de gezamenlijke ruimte aan de westzijde gericht doordat de bestaande blinde gevel vervangen wordt door een gevel met meerdere entrees en gevelopeningen. Daarnaast blijft het pand in de nieuwe situatie ook op de Faunastraat georiënteerd. Door de nieuwe situering van de entree en de winkelpassage wordt een verbinding met vlek A gemaakt waardoor een circuit mogelijk wordt. De nieuwe gevel versterkt het lineaire karakter van de Faunastraat en door het hoogteverschil tussen nieuwbouw en bestaand gebouw wordt het kruispunt geaccentueerd. Tenslotte sluit het plan wat betreft materialisering aan op de voorgenomen ontwikkeling ter plaatse van vlek A; ook hier wordt gewerkt met combinatie van metselwerk, een transparante gevel en geperforeerde schermen.

3 Haalbaarheid van het plan

3.1 Inleiding

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

3.2 Beleid

3.2.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

Een actualisatie van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid is nodig gebleken omdat de verschillende beleidsnota's op het gebied van ruimte en mobiliteit gedateerd zijn door nieuwe politieke accenten en veranderende omstandigheden zoals de economische crisis, klimaatverandering en toenemende regionale verschillen onder andere omdat groei, stagnatie en krimp gelijktijdig plaatsvinden. Deze structuurvisie geeft een nieuw, integraal kader voor het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau.

De visie is vernieuwend in de zin dat ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur sterker dan voorheen met elkaar verbonden worden. De structuurvisie vervangt daarvoor de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de Mobiliteits-Aanpak, de Structuurvisie voor de Snelwgomgeving en de ruimtelijke doelen en uitspraken in de PKB Tweede structuurschema Militaire terreinen, de Agenda Landschap, de Agenda Vitaal Platteland en Pieken in de Delta. De Structuurvisie Nationaal Waterplan blijft in zijn huidige vorm als uitwerking van de SVIR bestaan.

In de structuurvisie schetst het Rijk de ambities voor concurrentiekracht, bereikbaarheid, leefbaarheid en veiligheid tot 2040 (lange termijn) en doelen, belangen en opgaven tot 2028 (middellange termijn).

De centrale visie wordt uiteengezet in drie hoofddoelstellingen voor de middellange termijn (2028), namelijk "concurrerend, bereikbaar en leefbaar&veilig". Voor de drie rijksdoelen zijn de onderwerpen van nationaal belang benoemd waarmee het Rijk aangeeft waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken. De drie hoofddoelstellingen zijn:

- 1 Concurrerend = Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economisch structuur van Nederland. Hiervoor zijn de volgende nationale belangen benoemd:
- 2 Bereikbaar = Het verbeteren, instandhouden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat. Hiervoor zijn de volgende nationale belangen benoemd:
- 3 Leefbaar & veilig = Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn:

De drie hoofddoelen van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid kennen nationale opgaven die regionaal neerslaan. Voor alle nationale opgaven worden rijksinstrumenten ingezet, waarbij financiering slechts één van de instrumenten is. Ook decentrale overheden en marktpartijen dragen bij aan de realisatie van nationale opgaven.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het kabinet heeft in de hiervoor genoemde SVIR vastgesteld dat voor een beperkt aantal onderwerpen de bevoegdheid om algemene regels te stellen zou moeten worden ingezet. Het gaat om de volgende nationale belangen: Rijksvaarwegen, Project Mainportontwikkeling Rotterdam, Kustfundament, Grote rivieren, Waddenzee en waddengebied, Defensie, Ecologische hoofdstructuur, Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, Hoofdwegen en hoofdspoorwegen, Elektriciteitsvoorziening, Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, Primaire waterkeringen buiten het kustfundament en IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte).

De SVIR bepaalt welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Ten aanzien daarvan is een borging door middel van normstelling, gebaseerd op de Wro, gewenst. Die uitspraken onderscheiden zich in die zin dat van de provincies en de gemeenten wordt gevraagd om de inhoud daarvan te laten doorwerken in de ruimtelijke besluitvorming. Zij zijn dus concreet normstellend bedoeld en worden geacht direct of indirect, d.w.z. door tussenkomst van de provincie, door te werken tot op het niveau van de lokale besluitvorming, zoals de vaststelling van bestemmingsplannen.

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken. Slechts daar waar een directe doorwerking niet mogelijk is, bij de Ecologische Hoofdstructuur (de artikelen worden later aan het Barro toegevoegd) en bij de Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde is gekozen voor indirecte doorwerking via provinciaal medebewind. Voor één onderwerp geregeld in dit besluit, voorziet het besluit niet in de (definitieve) begrenzing. Dit betreft de EHS. Ten aanzien van deze begrenzing is bepaald dat de provincies die grenzen (nader) bepalen.

Een deel van het Barro is gebaseerd op eerdere pkb's en beleidsnota's die in de SVIR worden herbevestigd. Deze onderdelen kunnen na vaststelling van de structuurvisie de procedure volgen en vervolgens in werking treden.

Het betreft de volgende onderdelen:

- Project Mainportontwikkeling Rotterdam;
- Kustfundament;
- Grote rivieren;
- Waddenzee en waddengebied;
- Defensie, en
- Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde.

Op 28 augustus 2012 is het besluit aangevuld met voorschriften voor de andere beleidskaders uit de SVIR, het Nationaal Waterplan en het Derde Structuurschema Elektriciteitsvoorziening. Het gaat hierbij om de volgende onderwerpen:

- rijksvaarwegen;
- hoofdwegen en hoofdspoorwegen;
- elektriciteitsvoorziening;
- buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen;
- ecologische hoofdstructuur;
- primaire waterkeringen buiten het kustfundament, en
- IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte).

De regels betreffende de Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde kunnen pas in werking treden, zodra de hiervoor bedoelde Spoedwet Wro in werking treedt. Door de nationale belangen vooraf in bestemmingsplannen te borgen, wordt met het Barro bijgedragen aan versnelling van de besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen en vermindering van de bestuurlijke drukte.

Natuurwetgeving

Natuurwetgeving kan worden opgedeeld in gebiedsbescherming, waarvoor de Natuurbeschermingswet van toepassing is en soortenbescherming, waarvoor de Flora- en faunawet geldt. Gebiedsbescherming in het kader van de Vogel- en Habitatrichtlijn kan aan de orde zijn als een gebied in of vlak bij een aangewezen Speciale Beschermingszone (SBZ) in het kader van Natura2000 ligt. In de Nederlandse wetgeving zijn/worden de kaders uit deze richtlijnen opgenomen in de Natuurbeschermingswet, waarin de bestaande Natuurmonumenten al werden beschermd.

In de directe omgeving van het plangebied is één relevant Natura2000 gebied. Dit betreft het Wormer- en Jisperveld & Kalverpolder. Het onderzoek naar de gevolgen van de ontwikkeling voor de Eilandspolder zijn in paragraaf 3.6 opgenomen.

Conclusie

De ontwikkeling is mogelijk binnen het Rijksbeleid. Er zijn geen belemmeringen vanuit het Rijksbeleid voor de uitvoering van dit bestemmingsplan.

3.2.2 Provinciaal beleid

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 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 twaalfstal onderliggende provinciale ruimtelijke belangen. Deze belangen zijn uitgewerkt en hieraan zijn instrumenten gekoppeld die door de provincie worden ingezet om deze tot uitvoering te brengen. De volgende belangen zijn onderscheiden:

- Ruimtelijke kwaliteit;
- Behoud en ontwikkeling van Noord-Hollandse cultuurlandschap;
- Behoud en ontwikkeling van natuurgebieden;
- Behoud en ontwikkeling van groen om de stad;

Duurzaam ruimtegebruik:

- Milieukwaliteiten;
- Behoud en ontwikkeling van verkeers- en vervoersnetwerken;
- Voldoende en op de behoefte aansluitende huisvesting;
- Voldoende en gedifferentieerde ruimte voor economische activiteiten;
- Voldoende en gedifferentieerde ruimte voor 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.

Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie

Bovengenoemde structuurvisie (voorheen streekplan) is uitsluitend bindend voor de provincie zelf en niet voor gemeenten en burgers. Om de provinciale belangen, die in de structuurvisie zijn gedefinieerd, door te laten werken, heeft de provincie de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie opgesteld. Hierin wordt een aantal algemene regels vastgesteld omtrent de inhoud van en de toelichting op bestemmingsplannen over onderwerpen in zowel het landelijk als het bestaand bebouwd gebied van Noord-Holland waar een provinciaal belang mee gemoeid is.

In de Provinciale Ruimtelijke Verordening is de doorwerking van de Structuurvisie Noord-Holland 2040 in bestemmingsplannen nader uitgewerkt. Deze verordening is gelijktijdig met de structuurvisie vastgesteld en in werking getreden. In de verordening zijn verschillende regels opgenomen. Er zijn regels voor zowel het bestaand bebouwd gebied als het landelijk gebied, regels voor uitsluitend het bestaand bebouwd gebied en regels voor uitsluitend het landelijk gebied.

Conclusie

Voor bestemmingsplannen voor gebieden binnen de bebouwingscontouren gelden in de structuurvisie geen aanvullende regels. Onderhavig plangebied ligt binnen Bestaand Bebouwd Gebied. Het provinciale beleid heeft dan ook geen consequenties voor onderhavig bestemmingsplan.

3.2.3 Regionaal beleid

Hoofdlijnennotitie Regiovisie 'Op weg naar 2040' / Regiovisie Waterland 2040 'Vitaal met Karakter' (2008)

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

Onderhavig plan voorziet in het toevoegen van centrumfuncties binnen de bestaande kern Wormer. Het plan voorziet niet in het toevoegen van nieuwe woningen.

Conclusie

De toekomstvisie van het Intergemeentelijk Samenwerkingsorgaan Waterland (ISW) biedt geen belemmeringen voor voorliggend bestemmingsplan.

3.2.4 Gemeentelijk beleid

Structuurplan (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 zo veel 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

Onderhavig plan voorziet in de toevoeging van centrumfuncties binnen de bebouwingscontour. Geconcludeerd wordt dat dit plan niet in strijd is met voornoemd structuurplan.

Wormerland vitaal en groen, woonvisie Wormerland 2007 – 2020 (2007)

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

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

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

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

Conclusie

Onderhavig plan voorziet niet in de toevoeging van nieuwe woningen. Geconcludeerd wordt dat dit plan niet in strijd is met de woonvisie.

Gemeentelijk Verkeers- en Vervoerplan (GVVP, 2008)

Het Gemeentelijk Verkeers- en Vervoerplan (GVVP) Wormerland is op 9 december 2008 door de Raad vastgesteld. In een GVVP wordt het verkeers- en vervoerbeleid van een gemeente omschreven. In hoofdlijnen is het beleid erop gericht om de (toekomstige) problemen met betrekking tot het verkeer en vervoer in de gemeente zo veel mogelijk te beperken en waar mogelijk op te lossen. Omdat hier doorlopend aan gewerkt wordt, kan voorliggend GVVP gezien worden als een actualisatie van het verkeers- en vervoersbeleid. In het GVVP worden mogelijke oplossingsrichtingen beschreven voor bestaande of te verwachten knelpunten. Dit zijn mogelijke oplossingen op hoofdlijnen die ontstaan door een consequente doorvoering van eerdere beleidsuitgangspunten. Het GVVP is een beleidsstuk op hoofdlijnen dat kaders schept voor verdere uitwerking en richting geeft voor te nemen maatregelen. Specifieke ruimtelijke en verkeerskundige uitwerkingen worden hierin niet gemaakt. Zowel de geschetste

mogelijke oplossingsrichtingen als mogelijke detailoplossingen voor wegen en locaties zullen pas in een later stadium op maat en toegespitst op de unieke situatie worden uitgewerkt. Dat is het moment waarop de gemeente en betrokkenen maatwerk op straat zullen ontwerpen en uitvoeren.

Verkeerssituatie plangebied

Het plangebied grenst aan de Faunastraat en de Kempphaanstraat. Deze beide wegen betreffen wegen waar ter plaatse een regime van 30 km/h geldt. Dit plan geeft geen aanleiding het regime te wijzigen.

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

De stedelijkheidscategorie van de gemeente Wormerland is 'matig stedelijk'. In het ASVV 2004 zijn per hoofdfunctie parkeercijfers vastgesteld. Deze geeft geen richtlijnen voor landelijk gebied. In paragraaf 3.8 van de toelichting wordt nader ingegaan op het aspect verkeer en parkeren.

3.3 Milieu

3.3.1 Wettelijk kader

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

3.3.2 Milieuzonering

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

- a Past de nieuwe bestemming in de omgeving?
- b Laat de omgeving de nieuwe bestemming toe?

Ad 1

Indien door middel van een plan nieuwe, gevoelige functies mogelijk worden gemaakt, moet worden aangetoond dat een goed leefmilieu mogelijk kan worden gemaakt. Hierbij moet rekening worden gehouden met omliggende functies en activiteiten.

Wat betreft de aanbevolen richtafstanden tussen functies met een milieuzone en gevoelige functies is de VNG publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' als leidraad voor milieuzonering gebruikt. In de VNG-publicatie zijn richtafstanden voor diverse omgevings- en gebiedstypen opgenomen. Het gaat onder andere om de volgende omgevings- en gebiedstypen: 'rustige woonwijk', 'rustig buitengebied' en 'gemengd gebied'. Het centrum van de kern Wormer kan als 'gemengd gebied' worden getypeerd. Het betreft hier het toevoegen van een aantal centrumfuncties. Deze functies kunnen milieuoverlast (zoals op het gebied van geluid, stof, gevaar et cetera) op gevoelige functies in de omgeving (zoals wonen) veroorzaken.

In het kader van voorliggend bestemmingsplan zijn voor de volgende functies met de volgende richtafstanden van belang;

- Winkels, grootste afstand 10 meter, categorie 1
- dorps theater, grootste afstand 30 meter, categorie 2
- bibliotheek, grootste afstand 10 meter, categorie 1
- kantoorruimte, grootste afstand 10 meter, categorie 1
- horecabedrijf, grootste afstand 10 meter, categorie 1

Het beoogde dorpscentrum wordt op afstand van meer dan 10 meter ten opzichte van milieugevoelige functies gerealiseerd. Ten behoeve van theaters wordt een afstand van 30 meter voorgeschreven. Conform de VNG-richtlijnen voor Bedrijven en milieuzonering geldt voor deze bedrijven een maximale hindercontour van 30 meter, welke in gemengde gebieden teruggebracht mag worden tot 10 meter. Hierdoor ontstaat dus geen belemmering. Verder zijn er boven de winkels reeds in de bestaande situatie woningen boven winkels aanwezig. Gezien de grootste afstand die aangehouden moet worden voor winkels en gezien het karakter van het gebied 'gemengd gebied' leidt dit niet tot belemmeringen. Daarbij wordt opgemerkt dat door het verdwijnen van de supermarkt de situatie ter plaatse verbeterd. Dit geldt ook voor nieuw te realiseren bovenwoningen. Deze zijn met een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid opgenomen. Hieraan is de voorwaarde verbonden dat deze geen hinder mogen ondervinden van de aanwezige functies in de MFA.

Ad2

Op locaties waar nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen zullen plaatsvinden, zoals in voorliggend bestemmingsplan het geval is, moet rekening worden gehouden met de hinder van bedrijven en bedrijfsactiviteiten. Voor voorliggend plan geldt dat er geen hinderlijke bedrijven (met milieuzoneringen) in de directe omgeving van het plangebied aanwezig zijn die door de realisatie van de beoogde functies belemmerd worden. Daarbij moet worden opgemerkt dat de beoogde ontwikkeling ook geen milieugevoelige functies betreft, zodat gesteld kan worden dat wat betreft dit aspect sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

Conclusie

Het aspect milieuzonering werpt geen belemmeringen op voor dit bestemmingsplan.

3.3.3 Geluid

Wettelijk kader

De Wet geluidhinder regelt de mate waarin geluid bepaalde functies mag belasten. Indien geluidgevoelige functies worden toegestaan, stelt de Wet geluidhinder de verplichting een akoestisch onderzoek te verrichten naar de geluidsbelasting ten gevolge van wegen en spoorwegen. Wonen is een geluidgevoelige functie. De geluidbelasting op woningen mag in principe de 48 dB niet overschrijden. Wegen met een 30 km/u zone zijn formeel uitgezonderd van akoestisch onderzoek.

Situatie plangebied

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de realisering van geluidgevoelige functies in de vorm van woningen. De omringende wegen zijn echter gelegen in een 30 km/u gebied. Om bovengenoemde redenen is een akoestisch wegverkeeronderzoek niet benodigd.

Conclusie

Het aspect geluid werpt geen belemmeringen op ten aanzien van onderhavig plan.

3.3.4 Bodem

In het kader van een bestemmingsplanprocedure moet zijn aangetoond dat de bodem en het grondwater geschikt zijn voor het beoogde gebruik. Hiertoe is het uitvoeren van een verkennend milieukundig bodem- en grondwateronderzoek noodzakelijk. Dit onderzoek moet uitwijzen of de locatie mag worden aangewend voor de gewenste ontwikkeling. Onderhavig plan betreft nieuwbouw op een locatie die in de huidige situatie bebouwd is. Om die reden is een verkennend milieukundig bodem- en grondwateronderzoek achterwege gelaten

Conclusie

Het aspect “bodem” vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

3.3.5 Luchtkwaliteit

De Wet luchtkwaliteit (verankerd in de Wet milieubeheer hoofdstuk 5, titel 5.2) is een implementatie van diverse Europese richtlijnen omtrent luchtkwaliteit, waarin onder andere grenswaarden voor vervuilende stoffen in de buitenlucht zijn vastgesteld ter bescherming van mens en milieu. In Nederland zijn stikstofdioxide (NO₂) en zwevende deeltjes als PM₁₀ (fijn stof) de maatgevende stoffen waarvan de concentratieniveaus het dichtst bij de grenswaarden liggen. Overschrijdingen van de grenswaarden komen, uitzonderlijke situaties daargelaten, bij andere stoffen niet voor.

Hoewel de luchtkwaliteit de afgelopen jaren flink is verbeterd, kan Nederland niet voldoen aan de luchtkwaliteitseisen die sinds 2010 van kracht zijn. De EU heeft Nederland derogatie (uitstel) verleend op grond van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Dit betreft een gemeenschappelijke aanpak van het Rijk en diverse regio's om samen te werken aan een schonere lucht waarbij ruimte wordt geboden aan noodzakelijke ruimtelijke ontwikkelingen. Projecten die in betekenende mate bijdragen aan luchtverontreiniging worden opgenomen in het NSL in de provincies c.q. regio's waar overschrijdingen plaatsvinden. Het maatregelenpakket in het NSL is hiermee in evenwicht en zodanig dat op termijn de luchtkwaliteit in heel Nederland onder de grenswaarden ligt. Projecten die 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan luchtverontreiniging hoeven niet langer individueel getoetst te worden aan de Europese grenswaarden, aangezien deze niet leiden tot een significante verslechtering van de luchtkwaliteit. Deze grens is in de AMvB NIBM gelegd bij 3% van de grenswaarde van een stof: Voor NO₂ en PM₁₀ betekent dit dat aannemelijk moeten worden gemaakt dat het project tot maximaal 1,2 µg/m³ verslechtering leidt. Voor een aantal functies (o.a. woningen, kantoren, tuin- en akkerbouw) is dit gekwantificeerd in de ministeriële regeling NIBM.

Uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening wordt afgewogen of het aanvaardbaar is het project op deze plaats te realiseren. Hierbij kan de blootstelling aan luchtverontreiniging een rol spelen, ook als het project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Er is sprake van een significante blootstellingsduur als de verblijfsduur die gemiddeld bij de functie te verwachten is, significant is ten op-

zichte van een etmaal. Volgens de toelichting op de “Handreiking Reken aan Lucht-kwaliteit, Actualisatie 2011” is dit onder andere het geval is bij een woning, school of sportterrein.

Resultaten luchtonderzoek

Het plan bestaat uit de realisatie van een MFA met daarin de bibliotheek, het dorps-theater, een horecagelegenheid en het sociaal cultureel werk wordt gevestigd. De mi-nisteriële regeling NIBM bevat geen kwantitatieve uitwerking voor een MFA. Dit bete-kent dat op een andere manier aannemelijk moet worden gemaakt dat het project niet in betekenende mate leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit. Dit wordt ge-daan door de toename van de luchtverontreiniging ten gevolge van extra verkeersbe-wegingen van het plan inzichtelijk te maken.

Berekening planbijdrage

De verkeersgeneratie van de MFA is berekend op basis van de kengetallen uit de CROW-publicatie: 317 “Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie”, hierbij is uitgegaan van een Centrum locatie in een matig stedelijk gebied. In de onderstaande tabel staat de verkeersgeneratie van de verschillende functies per 100 m² BVO weergegeven.

Functie	Verkeersgeneratie (voertuigbewegingen per dag per 100 m ² BVO)	
	Minimaal	Maximaal
Bibliotheek	2,2	7,0
Dorps-theater (kengetallen CROW van schouw-burg)	5,9	8,9
Horeca (kengetallen CROW van cafe)	4,0	6,0
Sociaal cultureel werk	Niet bekend	Niet bekend

De verkeersgeneratie van het Dorps-theater is het hoogst (8,9 mvt/e per 100 m² BVO). Wanneer van deze verkeersgeneratie wordt voor de berekening van de verkeersaan-trekkende werking dan bedraagt de planbijdrage 267 voertuigbewegingen per dag. In deze memo is ervan uit gegaan dat voor de bevoorrading maximaal 4 vrachtwagen per dag (iedere voorziening 1 vrachtwagen) nodig zijn. Dit zorgt voor 8 bewegingen van vrachtwagens. De totale planbijdrage bedraagt 275 voertuigen per dag.

Met behulp van de NIBM-rekentool² (versie oktober 2012) is de verslechtering van de luchtkwaliteit ten gevolge van het plan berekend. Een plan is in betekenende mate wanneer de toename van de luchtverontreiniging (NO₂ of PM₁₀) meer is dan 1,2 µg/m³. Wanneer een plan “niet in betekenende mate”(NIBM) bijdraagt aan de lucht-kwaliteit, is toetsing van het plan aan de grenswaarden op grond van de Wm niet noodzakelijk.

² Een rekenprogramma voor luchtkwaliteit, dat gebaseerd is op het luchtmodel CAR. Dit re-kenmodel is gepubliceerd op InfoMil, door het Ministerie van Infrastructuur en Milieu.

Bij het opstellen van de NIBM-rekentool is uitgegaan van een worstcase situatie: bij de berekening van de concentratietoename zijn de kenmerken van het verkeer, de straat en de omgeving zo gekozen dat een situatie ontstaat met een maximale luchtverontreiniging.

Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		275
Aandeel vrachtverkeer		2,9%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,30
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,08
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

Conclusie

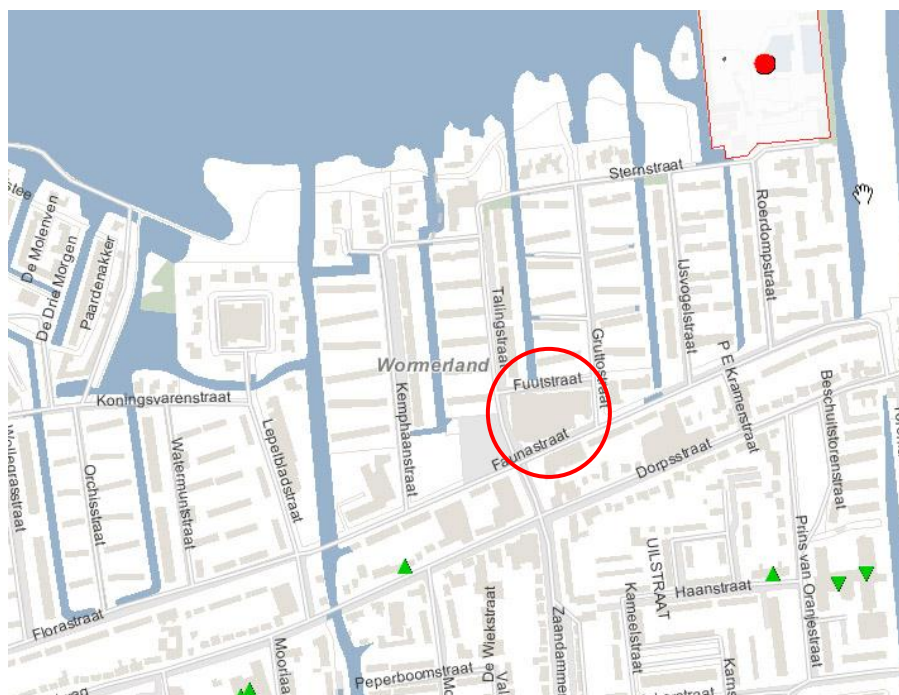
Uit de berekening met de NIBM-tool blijkt dat de planbijdrage van de gehele ontwikkeling kleiner is dan de NIBM-grens van 1,2 µg/m³, daardoor zal het plan 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Een toetsing aan de grenswaarden is op basis van de Wm niet noodzakelijk, aan gezien het plan NIBM is. In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt inzichtelijk gemaakt of er sprake van een dreigende grenswaarde overschrijding.

Het aspect "luchtkwaliteit" vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

3.4 Externe veiligheid

Wettelijk kader

De externe veiligheid wordt bepaald door de aanwezigheid van gevaarlijke stoffen (productie, gebruik, opslag en vervoer) in en rond het plangebied. Veiligheidsafstanden tussen activiteiten met gevaarlijke stoffen en beperkt kwetsbare objecten, zoals woningen, moeten ervoor 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. Risicovolle buisleidingen worden als aparte grootheid behandeld in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).



Figuur 5: Ligging plangebied ten opzicht van het dichtstbijzijnde risicovol object

Situatie plangebied

De dichtstbijzijnde risicovolle objecten bevinden zich op geruime afstand van het plangebied. Deze afstand is groter dan het invloedsgebied van deze objecten. Er hoeft derhalve niet aan het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) te worden getoetst. In de omgeving van het plangebied bevinden zich geen transportroutes van gevaarlijke stoffen. Toetsing aan de normen PR en GR is in dit kader dan ook niet relevant.

Conclusie

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

3.5 Water

3.5.1 Wettelijk kader en beleid

Beleid hogere overheden

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

Beleid en taken Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier

Het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier is verantwoordelijk voor het waterbeheer in het deel van Noord-Holland boven het Noordzeekanaal.

Het hoogheemraadschap heeft vier taken:

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

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

Gemeentelijk beleid

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

3.5.2 Bestaande en toekomstige situatie

In het kader van het Nationaal Bestuursakkoord Water moet bij ruimtelijke ontwikkelingen worden aangetoond, middels hydrologisch onderzoek, dat de waterhuishouding niet negatief wordt beïnvloed door de beoogde ruimtelijke ontwikkeling. Dit is vastgelegd in het procesinstrument de Watertoets. In de waterparagraaf van het bestemmingsplan moeten de resultaten van deze toets worden opgenomen, waaronder het wateradvies van de waterbeheerder.

De watertoets betreft een proces waarin ruimtelijke plannen in samenspraak met de waterbeheerder tot stand komen. Ten behoeve van de watertoets zal overleg plaatsvinden met Hoogheemraadschap Noorderkwartier (HHNK). Hiertoe wordt het voorontwerp van dit bestemmingsplan voorgelegd aan het HHNK in het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro. De resultaten van het overleg met het HHNK worden in deze paragraaf opgenomen.

Onderhavige ontwikkeling is kleinschalig van aard. In de huidige situatie is plangebied verhard en dat zal in de nieuwe situatie ook zo zijn. Het bebouwde/verharde oppervlak neemt dus niet toe. Om die reden zijn de waterhuishoudkundige gevolgen door onderhavig plan zeer beperkt. Een nader onderzoek is om die reden niet noodzakelijk. Het aspect water werpt geen belemmeringen op voor voorliggende ontwikkeling.

3.6 Flora en fauna

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 1998 en de Ecologische Hoofdstructuur. Soortenbescherming komt voort uit de Flora- en faunawet.

3.6.1 Voorliggend plan

In het kader van gebiedsbescherming en soortenbescherming zoals geregeld in de Natuurbeschermingswet 1998 en de Flora- en faunawet dient bij ruimtelijke ingrepen te worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op mogelijk aanwezige beschermde soorten. Het voorliggende plan betreft een ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied, te weten het centrum van de kern Wormer.

3.6.2 Onderzoek

De quick scan flora en fauna is gebaseerd op een biotoopinschatting door een eco-loog van SAB door middel van een eenmalig veldbezoek op 27 februari 2013. Bij het opstellen van de quick scan flora en fauna is verder gebruik gemaakt van de meest recente verspreidingsgegevens (zie literatuurlijst) van soorten. Op basis van deze methode zijn uitspraken gedaan over de mogelijke aanwezigheid van beschermde planten en dieren in het plangebied. Het veldbezoek heeft nadrukkelijk niet de status van een volledige veldinventarisatie; zowel tijdstip (deels buiten het groeiseizoen van planten en deels buiten het actieve seizoen van diverse diergroepen) als het eenmalige karakter zijn hiervoor niet toereikend. Deze quick scan is uitgevoerd op basis van de momenteel geldende uitwerking en interpretatie van beleid en wetgeving.

3.6.3 Gebiedsbescherming

Bij gebiedsbescherming is er onderscheid gemaakt tussen de Natuurbeschermingswet 1998 en de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). In de Natuurbeschermingswet 1998 worden Natura 2000-gebieden en beschermde Natuurmonumenten beschermd. De EHS is niet opgenomen in de natuurwetgeving, maar dient bij de planologische afweging te worden meegenomen.

Natuurbeschermingswet 1998

Het plangebied ligt niet in een gebied dat is aangewezen in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998, maar wel nabij. Het dichtstbijzijnde beschermde gebied betreft het Natura 2000-gebied Wormer- en Jisperveld & Kalverpolder. Dit Natura 2000-gebied ligt op ruim 300 meter afstand ten oosten en noorden van het plangebied. Tussen het Natura 2000-gebied en het plangebied liggen reeds versturende elementen zoals wegen en woningen (licht, geluid en trillingen). Deze versturende elementen schermen de verstoring afkomstig van het plangebied tevens van het Natura 2000-gebied af. Verder wijkt de toekomstige situatie niet aanzienlijk af van de huidige situatie. Het is daarom onwaarschijnlijk dat de plannen leiden tot waarneembare effecten in het Natura 2000-gebied. De plannen leiden niet tot aantasting van instandhoudingsdoelstellingen van het Natura 2000-gebied.

Ecologische Hoofdstructuur

Het plangebied ligt bovendien niet in de EHS. Het hetzelfde gebied dat aangewezen is als Natura 2000-gebied is aangewezen als EHS. Om de reden zoals hierboven genoemd zijn tevens geen waarneembare effecten te verwachten op de EHS. De plannen leiden niet tot aantasting van kernkwaliteiten van de EHS.

3.6.4 Soortenbescherming

Soortenbescherming is altijd van toepassing. In Nederland is de bescherming van soorten opgenomen in de Flora- en faunawet. De Flora- en faunawet is gericht op het duurzaam in stand houden van soorten in hun natuurlijk leefgebied. Als een ruimtelijke ingreep rechtstreeks kan leiden tot verstoring of vernietiging van bepaalde beschermde soorten of hun leefgebied, kan het project in strijd zijn met de Flora- en faunawet. Voor het beoordelen van de doorwerking van het aspect soortenbescherming moet worden nagegaan of het plangebied beschermde soorten (zowel planten als dieren) herbergt. De mogelijke negatieve effecten van de ingreep op betreffende soorten moeten worden beschreven.

Algemene soorten

De meeste van de mogelijk in het plangebied voorkomende soorten zoals Bruine kikker, Gewone pad, Egel, (spits)muizen, Konijn en Mol zijn beschermd volgens het lichte beschermingsregime van de Flora- en faunawet. Voor deze soorten geldt dat aantasting van vaste rust- en verblijfplaatsen op basis van een vrijstelling mogelijk is, zonder dat er sprake is van procedurele consequenties. Voor deze soorten is geen ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet noodzakelijk, wel geldt de algemene zorgplicht.

Strikt beschermde soorten

Een aantal van de mogelijk voorkomende soorten is meer strikt beschermd. Voor deze soorten moet bij aantasting van vaste rust- en verblijfplaatsen een ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet worden aangevraagd. Hieronder wordt een beschrijving gegeven per soortgroep van het (mogelijk) voorkomen van deze strikt beschermde soorten.

Vleermuizen

Volgens verspreidingsgegevens uit de 'Atlas van de Nederlandse Vleermuizen' (Limpen, 1997) en volgens www.waarneming.nl komen in de omgeving van het plangebied verschillende vleermuissoorten voor. Vleermuizen zijn strikt beschermd volgens tabel 3 van de Flora- en faunawet en bijlage IV van de Habitatrichtlijn. Vleermuizen verblijven in gebouwen en/of bomen.

Gebouwbewonende soorten worden aangetroffen in spouwmuren, achter gevelbetimmering, in schoorstenen, enz. In het plangebied staat bebouwing. Deze bebouwing bevat open stootvoegen en ruimtes onder de daktrim. Deze ruimtes bieden toegangen tot de achterliggende spouwmuur. De open stootvoegen zijn verder vrij van spinnerag, dit duidt op een eventueel gebruik van deze stootvoegen door dieren. Het is niet op voorhand uit te sluiten dat vleermuizen een verblijfplaats hebben in de te slopen bebouwing. De sloop van de bebouwing leidt mogelijk tot aantasting van verblijfplaatsen van vleermuizen. Om te bepalen of met de sloop van de bebouwing verblijfplaatsen van vleermuizen verloren gaan is het noodzakelijk een nader onderzoek uit te voeren

naar vleermuizen. Pas als bekend is wat het exacte gebruik van het plangebied door vleermuizen is kan worden bepaald of de plannen leiden tot overtreding van de Flora- en faunawet.

In het plangebied zijn bomen aanwezig zonder geschikte holten of loshangende schors. Het is onwaarschijnlijk dat boombewonende soorten een vaste rust- en verblijfplaats in het plangebied hebben. De kap van bomen leidt niet tot aantasting van vaste rust- en verblijfplaatsen van boombewonende soorten. Lijnelementen en daarmee belangrijke vliegroutes van vleermuizen zijn niet aanwezig in het plangebied. Mogelijk wordt het plangebied gebruikt als foerageergebied voor vleermuizen. De toekomstige situatie is op dezelfde manier weer geschikt als foerageergebied. De plannen leiden daarmee niet tot aantasting van belangrijk foerageergebied.

Vogels

Tijdens de veldverkenning zijn Merel, Vink, Kauw, Ekster en Huismus waargenomen. Alle vogels en hun actief gebruikte nesten zijn strikt beschermd. Broedende vogels mogen niet worden aangetast of verstoord. Voor de meeste vogels kan worden volstaan met ontzien van nesten in het broedseizoen (globaal van half maart tot half juli). Nestlocaties van enkele vogelsoorten zoals roofvogels, uilen en Huismus zijn buiten het broedseizoen ook jaarrond beschermd, zogenoemde jaarrond beschermde vogelsoorten.

Het plangebied is uitvoerig geïnspecteerd. Rondom en de te slopen gebouwen zijn geen sporen (nesten, ontlasting, veren) aangetroffen van uilen en de Huismus. Verder is de bebouwing tevens ongeschikt voor deze soorten. Het betreft bebouwing zonder pannendak en zonder toegankelijke gevelbetimmering. Het is daarmee onwaarschijnlijk dat deze soorten een nestlocatie hebben in de te slopen bebouwing. Zeer waarschijnlijk broedt de Huismus onder de pannendaken van het woonhuizen en de aangrenzende woningen. Deze potentiële verblijfplaatsen worden met de plannen niet aangetast of verstoord.

In de bomen in het plangebied zijn geen horsten of holten aanwezig. Het is daardoor onwaarschijnlijk dat boombewonende jaarrond beschermd vogelsoorten (roofvogels en uilen) in het plangebied broeden. Gezien de binnenstedelijke ligging, open karakter van het plangebied en afwezigheid van een verbinding met het buitengebied is het tevens onwaarschijnlijk. De plannen leiden niet tot aantasting van leefgebieden van jaarrond beschermde vogelsoorten. Nader onderzoek is niet noodzakelijk.

Overige soortgroepen

Strikt beschermde soorten uit overige soortgroepen (vaatplanten, grondgebonden zoogdieren, reptielen, amfibieën, vissen, insecten en ongewervelden) zijn niet aangetroffen in het plangebied. Gezien de afwezigheid van voor reptielen geschikte structuurrijke / ruige / zonnige elementen, voldoende geschikte voedselbomen voor de Eekhoorn, directe verbinding met bestaande bosgebieden en de afwezigheid van watervoerende elementen (amfibieën en vissen) worden deze strikt beschermde soorten ook niet verwacht in het plangebied. Verder staat het plangebied niet in verbinding met leefgebieden van strikt beschermde reptielen en zoogdieren. Het is daardoor onwaarschijnlijk dat de plannen leiden tot aantasting van leefgebieden van strikt beschermde vaatplanten, grondgebonden zoogdieren, reptielen, amfibieën, vissen, insecten en ongewervelden.

3.6.5 Resultaat

Gebiedbescherming in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 en de Ecologische Hoofdstructuur is gezien de tussenliggende bebouwing en afstand niet van toepassing. De plannen leiden niet tot aantasting van instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebieden of van kernkwaliteiten van de EHS.

Uit de quick scan is naar voren gekomen dat de te slopen bebouwing geschikt is voor vleermuizen. Om te bepalen of de plannen leiden tot aantasting van vaste rust- en verblijfplaatsen van vleermuizen is het noodzakelijk nader onderzoek uit te voeren. Pas als het exacte gebruik van het plangebied door vleermuizen bekend is kan worden bepaald of de Flora- en faunawet overtreden wordt. Onderzoekperiode voor vleermuizen loopt van medio mei – medio juli en van medio augustus tot eind september.

3.6.6 Vleermuisonderzoek

PM

3.6.7 Conclusie

PM

3.7 Archeologie

Wettelijk Kader

Op 16 januari 1992 is in Valletta (Malta) het Europees Verdrag voor de bescherming van het archeologisch erfgoed ondertekend. Het Nederlandse parlement heeft dit verdrag van Malta in 1998 goedgekeurd. Het verdrag ziet toe op de bescherming van het Europees archeologisch erfgoed. Een belangrijk uitgangspunt van het verdrag, en de nieuwe wet, is dat het archeologisch erfgoed zo veel mogelijk in de bodem (“in situ”) bewaard blijft. Alleen als het ongestoord bewaard blijven van de archeologische resten in de bodem niet mogelijk is, moet de in de bodem aanwezige informatie door middel van opgravingen worden veiliggesteld. Een belangrijk uitgangspunt van het verdrag is de integratie van archeologie en ruimtelijke ordening. Bij het ontwikkelen van ruimtelijk beleid moet het belang bij behoud van archeologische waarden vanaf het begin onderdeel zijn van de besluitvorming. Dit uitgangspunt is onder meer terug te vinden in de Cultuurnota 2001 - 2004, de Nota Belvédère uit 1999. In verband met de implementatie van het Verdrag van Malta zijn de Monumentenwet 1988 en per 1 september 2007 enkele andere wetten gewijzigd met de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz). In de wet is onder meer opgenomen dat de gemeenteraad bij het opstellen van bestemmingsplannen rekening houdt met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten monumenten.

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. Binnen het plangebied zijn geen archeologische vindplaatsen bekend. Voor archeologie geldt verder dat het plangebied volgens de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Noord-Holland (CHV-NH), niet van archeologisch waarde wordt geacht.



Figuur 6: Uitsnede CHV-NH

3.8 Verkeer en parkeren

Het autoverkeer krijgt toegang tot het plangebied vanaf de Faunastraat. Gezien de capaciteit van deze weg en de Zaandammerstraat, Rigastraat en Rouenweg (centrale ontsluitingswegen door Wormer) is de verwachting gerechtvaardigd dat het verkeer van en naar het plangebied zonder problemen kan opgaan in het huidige verkeersbeeld. Ervaringscijfers leren dat beneden de 8.000 mvt/etmaal er op een weg geen doorstromingsproblemen zijn; pas bij 12.000 mvt/etmaal worden deze voelbaar. Gezien de toekomstig te verwachten intensiteit op de Zaandammerstraat, Rigastraat en Rouenweg, welke ruim beneden de 8.000 mvt/etmaal ligt, zijn er geen doorstromingsproblemen te verwachten.

De benodigde hoeveelheid parkeerplaatsen is globaal bepaald aan de hand van het "Parkeeronderzoek centrum Wormer³" (bijlage 3) en komt uit op circa 136 plaatsen. De beschikbare ruimte op het dak van de nieuw te realiseren supermarkt op de hoek Kempphaanstraat / Faunastraat en op het huidige parkeerterrein is ruim voldoende om te voldoen aan de parkeerbehoefte. Uitgegaan is van de maximale parkeerbehoefte die ontstaat als alle functies tegelijkertijd open zijn. De parkeerbehoefte neemt af als

³ Parkeeronderzoek centrum Wormer, d.d. 18 april 2006, kenmerk: WML016/Wrj/0161, opgesteld door Goudappel Coffeng.

de functie op verschillende tijdstippen geopend zijn en als bezoekers in het plangebied gebruik maken van 2 of meer functies. Bijvoorbeeld naast een bezoek aan de supermarkt wordt ook een bezoek gebracht aan de bibliotheek.

De gemeente zal zorg dragen voor een passende inrichting, met voldoende parkeerplaatsen, van het gebied tussen de planlocatie en het winkelcentrum Plaszoom.

Gesteld kan worden dat het aspect verkeer en parkeren geen belemmering vormt voor de realisatie van het project.

3.9 Economische uitvoerbaarheid

Bestemmingsplan en het exploitatieplan: gemeentelijk kostenverhaal

In artikel 6.12, lid 1 en 2 van de Wro is bepaald dat de gemeente bij een besluit tot vaststelling van een bestemmingsplan een exploitatieplan vaststelt voor gronden waarop een bouwplan is voorgenomen als bedoeld in artikel 6.2.1. Bro. Onderhavig bouwplan valt onder de opsomming van artikel 6.2.1 Bro. Indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins is verzekerd, dan kan de gemeenteraad besluiten om géén exploitatieplan vast te stellen.

De raad kan bij een besluit tot vaststelling van een bestemmingsplan, besluiten geen exploitatieplan vast te stellen, wanneer:

- het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd is (artikel 6.12 Wro);
- het totaal der exploitatiebijdragen dat met toepassing van kan worden verhaald, minder bedraagt dan € 10.000,-;
- er geen verhaalbare kosten zijn;
- de verhaalbare kosten uitsluitend de aansluiting van een bouwperceel op de openbare ruimte of de aansluiting op nutsvoorzieningen betreffen.

De 'grex-wet' is erop gericht dat de overheid kosten kan verhalen die gemaakt worden naar aanleiding van een bouwplan. Indien er geen kosten gemaakt worden, hoeven deze ook niet verhaald te worden. In onderhavig plan is sprake van te verhalen kosten, in de vorm van aansluiting op de openbare ruimte, sloop bestaande supermarkt, renovatie winkelcentrum en de aansluiting op nutsvoorzieningen. Deze kosten zijn anderszins verzekerd (artikel 6.12 Wro), derhalve behoeft geen exploitatieplan te worden vastgesteld.

Planschade

Ingevolge artikel 6.1 Wro kent de gemeente planschade toe aan degene die schade leidt in de vorm van inkomensderving of daling van een onroerende zaak als gevolg van een planologische maatregel. Over eventuele planschade door voornoemde planologische maatregel worden afspraken gemaakt in een nader op te stellen overeenkomst met de ontwikkelaar.

Het bestemmingsplan is naar verwachting en gelet op bovenstaande financieel- economisch uitvoerbaar.

4 Wijze van bestemmen

4.1 Algemeen

4.1.1 *Wat is een bestemmingsplan*

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

- a de grondgebruiker niet kan worden verplicht om een in het bestemmingsplan aangewezen bestemming ook daadwerkelijk te realiseren, en
- b 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 (omgevingsvergunning voor het bouwen) en regels voor het verrichten van 'werken' (omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden).

Een bestemmingsplan regelt derhalve:

1. het toegestane gebruik van gronden (en de bouwwerken en gebouwen);
2. en een bestemmingsplan kan daarbij regels geven voor:
 - het bebouwen van de gronden;
 - het verrichten van werken en werkzaamheden (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 Plaatselijke Verordening, de Wet milieubeheer en de bouwverordening zijn ook er belangrijk voor het uitoefenen van ruimtelijk beleid.

4.1.2 *Over bestemmen, dubbelbestemmen en aanduiden*

Op de 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 planregels worden gegeven. Die toegekende gebruikersmogelijkheden kunnen op twee manieren nader worden ingevuld:

- a 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.

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

4.1.3 Hoofdstukopbouw van de planregels

De regels zijn verdeeld over 4 hoofdstukken:

- 1 Inleidende regels. In dit hoofdstuk worden begrippen verklaard die in de regels worden gebruikt (artikel 1). Dit gebeurt om een eenduidige uitleg en toepassing van de regels te waarborgen. Ook is bepaald de wijze waarop gemeten moet worden bij het toepassen van de regels (artikel 2).
- 2 Bestemmingsregels. In dit tweede 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 bepalingen met betrekking tot het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden 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 afwijkingsregels met betrekking tot bouw- en/of gebruiksregels. Ten slotte zijn eventueel bepalingen met betrekking tot het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden 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 moet worden. Alleen zo ontstaat een volledig beeld van hetgeen is geregeld.
- 3 Algemene regels. In dit hoofdstuk zijn regels opgenomen met een algemeen karakter. Ze gelden dus voor het hele plan. Het zijn achtereenvolgens een anti-dubbeltelbepaling, algemene gebruiksregels, algemene afwijkingsregels en algemene procedureregels.
- 4 Overgangs- en slotregels. In het laatste hoofdstuk is het overgangsrecht en een slotregel opgenomen. Hoewel het hier in wezen ook algemene regels betreft, zijn deze vanwege hun meer bijzondere karakter in een apart hoofdstuk opgenomen.

4.2 Dit bestemmingsplan

4.2.1 Inleiding

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, 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.

4.2.2 Bijzonderheden in dit bestemmingsplan

Algemeen

De regels in dit bestemmingsplan zijn opgezet aan de hand van hetgeen in de voorgaande paragraaf beschreven is. Dit bestemmingsplan maakt een nieuw dorpscentrum in de kern Wormer mogelijk. Er is hierbij zo veel mogelijk aangesloten bij de uniforme regelingen uit regels van overige bestemmingsplannen van Wormerland, maar daarnaast geven SVBP2012 en IMRO 2012 richtlijnen over de wijze van bestemmen.

Bestemming 'Centrum'

De bestemming 'Centrum' is een mengbestemming. Dat houdt in dat diverse vormen van gebruik mogelijk worden gemaakt. Detailhandel, kantoren, maatschappelijke voorzieningen, horeca en voorzieningen voor verkeer en verblijf. Eveneens zijn de bestaande woningen boven de eerste bouwlaag positief bestemd en is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen om ook elders binnen de bestemming 6 woningen boven de eerste bouwlaag toe te staan.

Voor de gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde zijn bouwregels opgenomen. In de bouwregels wordt verwezen naar aanduidingen die op de verbeelding zijn aangegeven, zoals de maximaal toegelaten goot- en bouwhoogte.

Bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied'

De gronden met de bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied' zijn bestemd voor wegen, straten, wandel- en fietspaden met een functie gericht op zowel verblijf als op de ontwikkeling van het verkeer. Verder zijn de gronden bestemd voor parkeer- en groen- en speelvoorzieningen, waterhuishoudkundige doeleinden, waterberging en waterlopen en voorzieningen ten behoeve van openbaar nut.

Voor de bouwwerken, geen gebouwen zijnde zijn bouwregels opgenomen. Gebouwen zijn binnen de bestemming niet toegestaan. Wel is de aanduiding 'specifieke bouw-aanduiding - entree' opgenomen voor de realisatie van een entreeportaal tot maximaal de omvang van de aanduiding en een maximale hoogte van 5 meter.

5 Procedure

5.1 Inspraak en overleg

Het ontwerp voor de nieuwe MFA is reeds enkele malen met omwonenden besproken. Om die reden is besloten geen inspraak op het bestemmingsplan te verlenen, maar het ontwerp van het bestemmingsplan direct als ontwerp ter inzage te leggen. Verder is gezien het lokale karakter van het plan, besloten geen vooroverleg ex. artikel 3.1.1 Bro te voeren.

5.2 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan is op basis van artikel 3.8 Wro jo. afd. 3.4. Awb vanaf **PM** voor een periode van 6 weken ter inzage gelegd. Gedurende deze periode van de ter inzage legging zijn **PM** zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan ingediend.