

Gemeente Wormerland

1e partiële herziening

Bestemmingsplan IHP locatie Neck

Toelichting, regels en analoge verbeelding

1 oktober 2013

Kenmerk 0880-03-T01

Projectnummer 0880-03

Toelichting

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	1
1.1.	Aanleiding	1
1.2.	Relatie bestemmingsplan - partiële herziening	1
1.3.	Opzet van het bestemmingsplan	1
2.	Bestaande situatie	3
2.1.	Huidige situatie	3
2.2.	Toekomstige situatie	3
3.	Beleid	5
3.1.	Provinciaal beleid	5
3.2.	Gemeentelijk beleid	6
4.	Haalbaarheid van het plan	8
4.1.	Waterhuishouding	8
5.	Juridische planbeschrijving	9
5.1.	Algemeen	9
5.2.	Bestemmingsplan	9
6.	Maatschappelijke- en economische uitvoerbaarheid	11
6.1.	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	11
6.2.	Economische uitvoerbaarheid	11

1. Inleiding

1.1. Aanleiding

In het bestemmingsplan IHP locatie Neck dat op 21 juni 2011 door de gemeenteraad van de Wormerland is vastgesteld, faciliteert de thans in aanbouw zijnde Multifunctionele Accommodatie (MFA) met daar bovenop appartementen. In die MFA zullen de OBS Wijdewormer, de peuterspeelzaal, het dorpshuis en een gymzaal worden gehuisvest. Ten noorden van de MFA en op de huidige schoollocatie ten zuiden van de Noorderweg is woningbouw geprojecteerd.

Een aantal woningtypes dat ten noorden van de MFA was geprojecteerd, bleek ondanks zorgvuldig marktonderzoek in de huidige –snel veranderende- woningmarkt onverkoopbaar. Het ging daarbij om 4 vrijstaande en 2 twee-onder-een-kap woningen en 3 rijenwoningen. De ontwikkeling is na het faillissement van de oorspronkelijk ontwikkelaar overgenomen door Bot Bouw Initiatief. De nieuwe initiatiefnemer heeft een bouwplan ontwikkelt voor 9 vrijstaande woningen. Deze ontwikkeling past niet in de bestemmingsregeling.

De onderhavige partiële herziening van het bestemmingsplan maakt deze ontwikkelingen in planologisch-juridisch opzicht mogelijk.

1.2. Relatie bestemmingsplan - partiële herziening

Deze partiële herziening is een aanvulling op het vigerende bestemmingsplan en vervangt dit voor een klein deel. Voor het overgrote deel blijft dit plan echter in stand. Om na te gaan welke regeling geldt, zal de herziening steeds in samenhang met het oorspronkelijke plan moeten worden gelezen. Omdat het een partiële herziening van een recent vastgesteld bestemmingsplan betreft, dient de partiële herziening opgesteld te worden conform de vereisten voor digitale beschikbaarheid. Deze partiële herziening heeft uitsluitend betrekking op de percelen langs de noordgrens van het plangebied. Voor het overige deel blijft de verbeelding van het oorspronkelijk plangebied van het bestemmingsplan volledig intact.

De planregels zijn aangevuld en aangepast. Ook hiervoor geldt dat de planregels van het bestemmingsplan volledig intact blijven.

De toelichting is beknopt. Het beleid van de hogere overheden, is nog steeds van toepassing. Dit geldt eveneens voor het gemeentelijk beleid. In hoofdstuk 3 wordt daarom alleen ingegaan op het vigerende bestemmingsplan IHP locatie Neck. Ook de in het kader van het bestemmingsplan uitgevoerde onderzoeken kunnen nog steeds als basis voor deze partiële herziening worden gebruikt. Uiteraard worden de aanpassingen wel verantwoord in het hoofdstuk over de toekomstige situatie.

1.3. Opzet van het bestemmingsplan

De digitale 1e partiële herziening bestemmingsplan IHP locatie Neck is de verzameling geometrisch bepaalde planobjecten dat is vervat in een GML-bestand (NL.IMRO.0880.BP2013004007-0401) met bijbehorende regels.

De analoge versie bestaat uit een toelichting, regels en een analoge verbeelding.

2. Bestaande situatie

2.1. Huidige situatie

Vanaf de zomer van 2011 zijn de (bouw)werkzaamheden aan de MFA gestart. In het plangebied van deze partiële herziening hebben nog geen nieuwe ontwikkelingen plaatsgevonden.

In de oorspronkelijke verkaveling was langs de Tjadenweg een twee-onder-één-kap woning geprojecteerd. Langs de noordrand van het plangebied konden drie vrijstaande woningen worden gebouwd. Aan de achterzijde van de MFA werd uitgegaan van een driekapper en een vrijstaande woning.

Afbeelding 1: Oude verkaveling.



2.2. Toekomstige situatie

Voor het plangebied van deze partiële herziening is een bouwplan met 9 vrijstaande woningen in ontwikkeling. Deze vrijstaande woningen zijn gesitueerd rondom het gesloten bouwblok met kleine koop-/ huurwoningen dat centraal in het plangebied ligt. Alle woningen hebben de entree naar de straat en met kleine voortuinen. Door de variatie van woningtypen en de positionering van de verschillende bouwmassa's ontstaat een kleinschalig dorps straatbeeld.

Er zijn twee woningtypen ontwikkeld. De architectuur van de woningen is uitgesproken landelijk en kleinschalig. Door de steile dwarskappen in combinatie met de kapbergachtige opbouwen, vormen de woningen een evenwichtig gevelbeeld tegenover het gesloten bouwblok. De beide woningtypen hebben niet alleen een traditionele hoofdvorm, maar ook in kleur en de materialisatie wordt aangesloten bij de sfeer van Neck. Gevels van baksteen afgewisseld met houten top-

gevels. Beide woningtypen zijn op alle percelen mogelijk. De toekomstige koper zal uiteindelijk bepalen welke woning hij of zij kiest.

Afbeelding 2: Nieuwe verkaveling.



3. Beleid

3.1. Provinciaal beleid

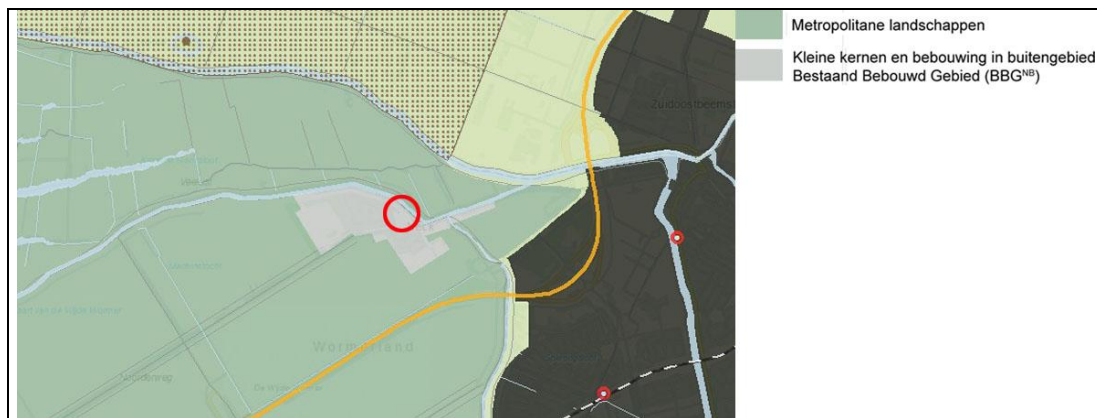
Structuurvisie Noord-Holland 2040

Na de inwerkingtreding van het bestemmingsplan "IHP locatie Neck" is de "Structuurvisie 2040: Kwaliteit door veelzijdigheid" op 23 mei 2011 partiel herzien. In die structuurvisie, geeft de provincie aan welke belangen een rol spelen bij de ruimtelijke ordening in Noord-Holland.

Noord-Holland blijft een mooie, veelzijdige en internationaal concurrerende provincie door in te zetten op klimaatbestendigheid, ruimtelijke kwaliteit en duurzaam ruimtegebruik. Om het geschetste toekomstbeeld ruimtelijk te realiseren heeft de provincie Noord-Holland op basis van de bovengenoemde criteria provinciale belangen benoemd. Deze vallen uiteen in drie hoofdbelangen en twaalf ondergeschikte belangen. Daarbij richt de provincie zich uitdrukkelijk op ruimtelijke vraagstukken die op regionale en bovenregionale schaal spelen en/of gevolgen hebben.

Voor de ruimtelijke ontwikkeling van stedelijke functies gaat de structuurvisie uit van de SER-ladder. Volgens dit principe moet eerst worden bekeken of er binnen bestaand bebouwd gebied (BBG) nog ruimte beschikbaar is, of er door herstructurering nog ruimte kan worden gemaakt en of het mogelijk is de ruimte effectiever te benutten. Het plangebied valt binnen het BBG. Woningbouw op deze locatie past derhalve binnen de uitgangspunten van de structuurvisie.

Afbeelding 3: Fragment kaart PRSV



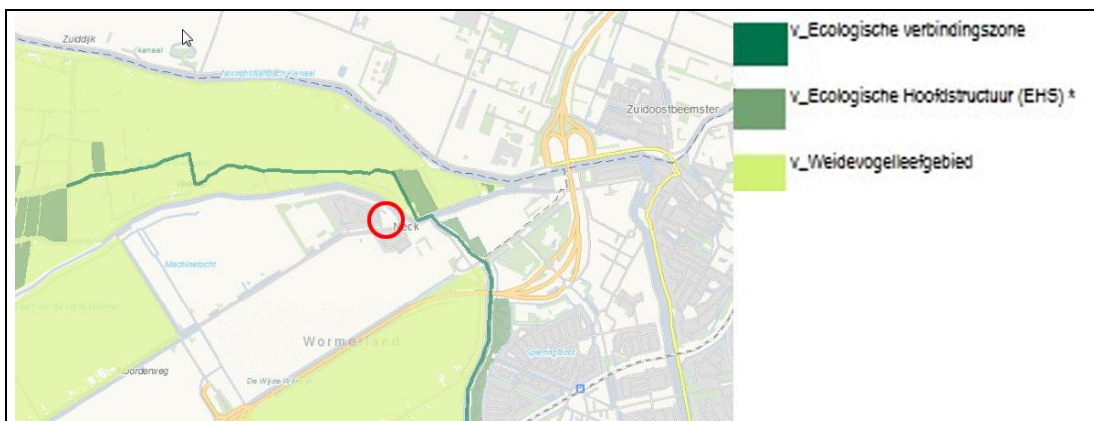
Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie

Gelijktijdig met de Structuurvisie Noord-Holland 2040 is de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie (PRVS) vastgesteld. De verordening, is sinds de vaststelling een aantal malen partiel herzien, schrijft voor waaraan de inhoud van (gemeentelijke) bestemmingsplannen, projectbesluiten en beheersverordeningen moeten voldoen.

De PRVS geeft onder meer invulling aan het provinciale beleid om onnodige verstedelijking in het landelijk gebied tegen te gaan. Belangrijk gegeven daarbij is de begrenzing van het Bestaand Bebouwd Gebied (BBG). Het plangebied maakt onderdeel uit van het BBG.

Een van de herzieningen van de verordening (PS, 23 november 2011) heeft onder meer betrekking op de ecologische hoofdstructuur (EHS) en weidevogelgebieden. Binnen de daarvoor aangewezen gebieden bevat de PRVS een aantal beperkingen van de ontwikkelingsmogelijkheden. De planlocatie ligt echter buiten de EHS en de aangewezen weidevogelgebieden. Derhalve zijn er vanuit dit aspect geen belemmeringen voor de herontwikkeling van woningbouw in het plangebied.

Afbeelding 4: PRVS - ecologie.



3.2. Gemeentelijk beleid

Bestemmingsplan IHP locatie Neck

Het bestemmingsplan IHP locatie Neck is op 21 juni 2011 door de gemeenteraad van Wormerland vastgesteld. Het plangebied van deze partiële herziening heeft daarin de bestemmingen "Wonen", "Tuin" en "Verkeer - Verblijfsgebied". Binnen de bestemming "Wonen" zijn bouwvlakken aangegeven, waarin door middel van een aanduiding de woningtypologie is vastgelegd en de maximale goot- en bouwhoogte zijn aangegeven.

Daarnaast heeft vrijwel het gehele plangebied de bestemming "Waterstaat - Waterkering".

Afbeelding 5: Verbeelding bestemmingsplan IHP locatie Neck.



4. Haalbaarheid van het plan

4.1. Waterhuishouding

Sinds 1 november 2003 is de watertoets verplicht bij ruimtelijke plannen. De gemeente Wormerland heeft in dit kader overleg gevoerd met het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier over de waterhuishouding in het plangebied.

Ten behoeve van de ontwikkelingen in het plangebied is een watertoets uitgevoerd. De watertoets omvat een uitgebreide beschrijving van het beleid op nationaal, provinciaal en gemeentelijk niveau en uiteraard het beleid van het Hoogheemraadschap. De planontwikkeling die in deze partiële herziening mogelijk wordt gemaakt, heeft voor de waterhuishouding geen ingrijpende consequenties. De uitgangspunten voor de waterparagraaf zijn derhalve niet veranderd.

5. Juridische planbeschrijving

5.1. Algemeen

Op 1 juli 2008 is de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in werking getreden. In artikel 1.2.5 van het Bro is onder meer bepaald dat bestemmingsplannen en partiële herzieningen daarvan digitaal beschikbaar gesteld dienen te worden. Vanaf 1 juli 2013 is daarbij toepassing van de (Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP-2012) verplicht. Bij het opstellen van deze standaard is overigens ook rekening gehouden met het Informatiemodel Ruimtelijke Ordening 2008 (IMRO-2012) en de Praktijkrichtlijn Bestemmingsplannen 2012 (PRBP-2012). Deze partiële herziening past binnen die standaard.

5.2. Bestemmingsplan

De digitale 1e partiële herziening Bestemmingsplan IHP locatie Neck is de verzameling geometrisch bepaalde planobjecten dat is vervat in een GML-bestand (GML-bestand NL.IMRO.0880.BP2013004007-0401) met bijbehorende regels. Dit bestemmingsplan is via elektronische weg uitwisselbaar en raadpleegbaar. Het geeft de bestemming en de bebouwingsmogelijkheden van de gronden aan. De digitale 1e partiële herziening Bestemmingsplan IHP locatie Neck treedt gedeeltelijk in de plaats van het bestemmingsplan HP locatie Neck.

Regels

In artikel 1 is een aantal begrippen opgenomen, zodat duidelijk wordt wat onder het bestemmingsplan en de partiële herziening en de bijbehorende analoge verbeelding (plankaart) wordt verstaan.

In artikel 2 is de verhouding tussen de partiële herziening en het bestemmingsplan vastgelegd. De regels behorende bij het bestemmingsplan zijn onverminderd van toepassing voor de onderhavige partiële herziening, tenzij in deze partiële herziening anders wordt bepaald. De maatvoeringsaanduiding 'maximale goot - en bouwhoogte' uit de SVBP2008 is door de inwerkingtreding van SVBP2012 veranderd in 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)'. Derhalve is artikel 2 ook bepaald dat waar de oude naam van die aanduiding staat, de nieuwe naam gelezen moet worden.

In het bestemmingsplan IHP locatie Neck is in de bestemming "Wonen" bepaald dat bij een vrijstaande woning, één parkeerplaats op eigen erf dient te worden aangelegd en in stand gehouden. In de verkaveling van deze partiële herziening wordt voor een aantal woningen een 'gereserveerde' parkeerplaats in het openbaar gebied aangelegd. Daarom is in artikel 3 een bepaling opgenomen dat ter plaatse van de percelen met de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - geen parkeerplaats op eigen terrein' de aanleg van een dergelijke parkeerplaats op eigen terrein niet noodzakelijk is.

In de regels van de herziening is voorts een aantal algemene regels opgenomen. Er is een eigen antidubbeltelbepaling (artikel 4) opgenomen en eigen overgangsrecht (artikel 5). Het opnemen van deze bepalingen is volgens het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) voor elk plan ver-

plicht, dus ook voor een partiële herziening. De partiële herziening is van later datum dan het bestemmingsplan dat wordt herzien, waardoor niet teruggevallen kan worden op de soortgelijke bepalingen uit dat plan. De citeertitel staat tenslotte in artikel 6.

Verbeelding

Met de invoering van het digitale bestemmingsplan bestaat de plankaart (zoals die tot 1 juli 2008 bekend stond) formeel niet meer. Het digitale bestemmingsplan bestaat uit een GML-bestand met bijbehorende regels. De papieren plankaart (nu bekend als de analoge verbeelding van de voorliggende partiële herziening) is getekend op een schaal 1:1.000 en omvat 1 kaartblad (genummerd 0880-03-P01). Het kaartblad geeft de bestemming van de gronden aan. Waar nodig zijn aanduidingen op de kaart opgenomen waarvan de betekenis in de regels wordt verklaard.

De voortuinen van de woningen hebben de bestemming "Tuin". De parkeerplaatsen en trottoirs in het plangebied hebben de bestemming "Verkeer - verblijfsgebied". Binnen deze bestemming mogen ook groen, water en nutsvoorzieningen worden gerealiseerd. Voor zover de woonpercelen niet de bestemming "Tuin" hebben zijn ze bestemd voor "Wonen". In de bouwblokken is door middel van een aanduiding aangegeven dat uitsluitend vrijstaande woningen gerealiseerd mogen worden.

Op grond van de dubbelbestemming "Water – Waterkering" is uitsluitend bebouwing ten behoeve van de waterkering en doeleinden ten behoeve van de waterhuishouding toegestaan. Voor de overige bestemmingen kan alleen worden gebouwd als dit niet strijdig is met de belangen van de waterkering. Voorafgaand dient er de waterbeheerder te worden gehoord. De bestemming omvat ook een omgevingsvergunningstelsel waarin een aantal werkzaamheden in de bodem zijn aangegeven die alleen mogen worden uitgevoerd indien een omgevingsvergunning is verleend.

6. Maatschappelijke- en economische uitvoerbaarheid

6.1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De partiële herziening zal op de gebruikelijke manier ter visie gelegd. Gelet op de zeer marginale aanpassing, zijn in het kader van het wettelijk vooroverleg op grond van artikel 3.1.1 Bro de provincie Noord-Holland en het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier geïnformeerd. Naar aanleiding van de reactie van de provincie Noord-Holland is paragraaf 3.1 aangevuld.

6.2. Economische uitvoerbaarheid

Conform artikel 6.12. lid 1 Wro dient de gemeenteraad een exploitatieplan vast te stellen voor gronden waarop een bouwplan gerealiseerd wordt. Volgens artikel 6.2.1. van het Bro wordt hier in ieder geval de bouw van één of meerdere hoofdgebouwen onder verstaan. Ook voor de 1e partiële herziening bestemmingsplan IHP locatie Neck zal derhalve in principe een exploitatieplan vastgesteld dienen te worden. Conform artikel 6.12. lid 2 Wro kan de gemeenteraad besluiten om geen exploitatieplan vast te stellen indien het verhaal van de kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluiten begrepen gronden anderszins verzekerd is.

Het bestemmingsplan en dus ook de partiële herziening worden gerealiseerd door Bot Bouw Initiatief. Uit de (globale) exploitatieberekeningen van Bot Bouw Initiatief blijkt dat het onderhavige plangebied financieel uitvoerbaar is. De gemeente Wormerland heeft een samenwerkingsovereenkomst gesloten met Bot Bouw Initiatief. In deze overeenkomst heeft de gemeente het kostenverhaal geregeld. Het kostenverhaal is hierdoor anderszins verzekerd.

Derhalve hoeft geen exploitatieplan vastgesteld te worden bij vaststelling van het bestemmingsplan door de raad van de gemeente Wormerland.

