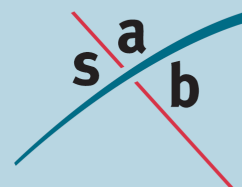


Bestemmingsplan

Molenpad 42, Jisp

Gemeente Wormerland

Datum: 4 oktober 2014
Projectnummer: 130336
ID: NL.IMRO.0880.BP2013004008-0301



Toelichting

INHOUD

1	Inleiding	3
1.1	Het plangebied	3
1.2	Vigerend bestemmingsplan	4
1.3	Het plan	6
2	Beleid	8
2.1	Inleiding	8
2.2	Rijksbeleid	8
2.3	Provinciaal beleid	11
2.4	Gemeentelijk beleid	13
3	Milieu	14
3.1	Wettelijk kader	14
3.2	Bedrijven en milieuzonering	14
3.3	Geur	14
3.4	Geluid	15
3.5	Bodem	16
3.6	Externe veiligheid	17
3.7	Water	18
3.8	Flora en fauna	22
3.9	Archeologie	24
3.10	Verkeer en parkeren	24
3.11	Economische uitvoerbaarheid	25
4	Wijze van bestemmen	26
4.1	Algemeen	26
4.2	Bestemmingen	27
5	Procedure	28
5.1	Inspraak en overleg	28
5.2	Zienswijzen	28

Bijlagen

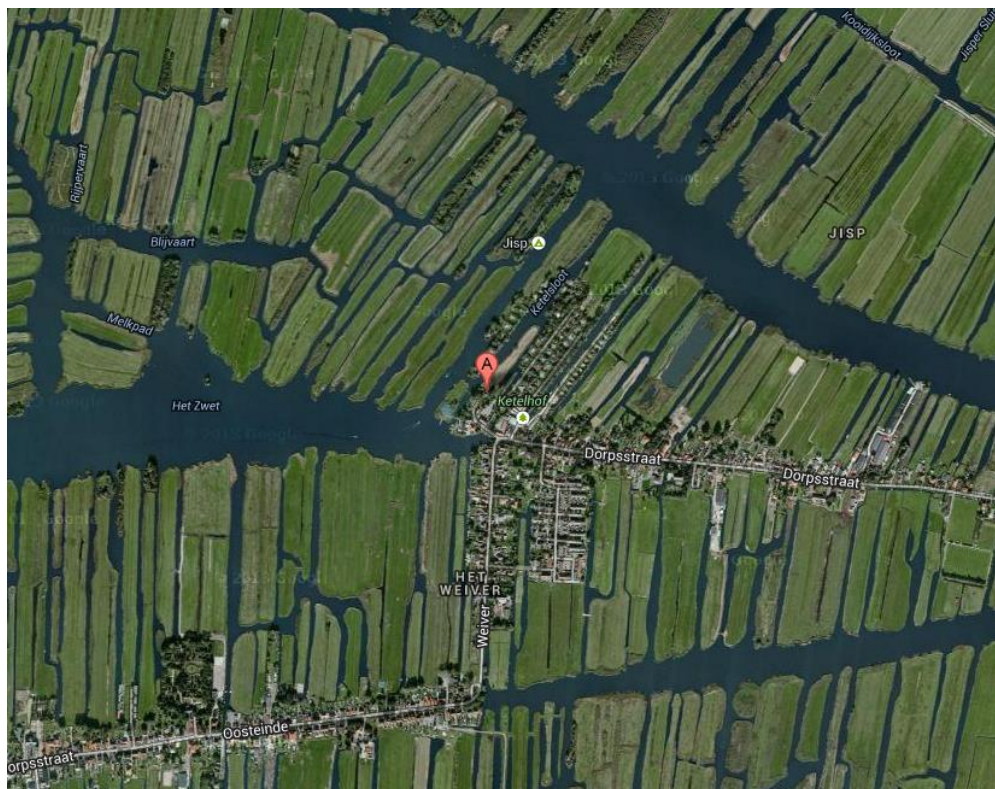
- Bijlage 1: Onderzoek geurhinder veehouderijbedrijven Molenpad 42, Jisp; SAB 130336; 04 oktober 2013
- Bijlage 2: Quickscan flora & fauna Molenpad 42 te Jisp; SAB 130336; 02 september 2013
- Bijlage 3: Verkennend bodemonderzoek Wareco

1 Inleiding

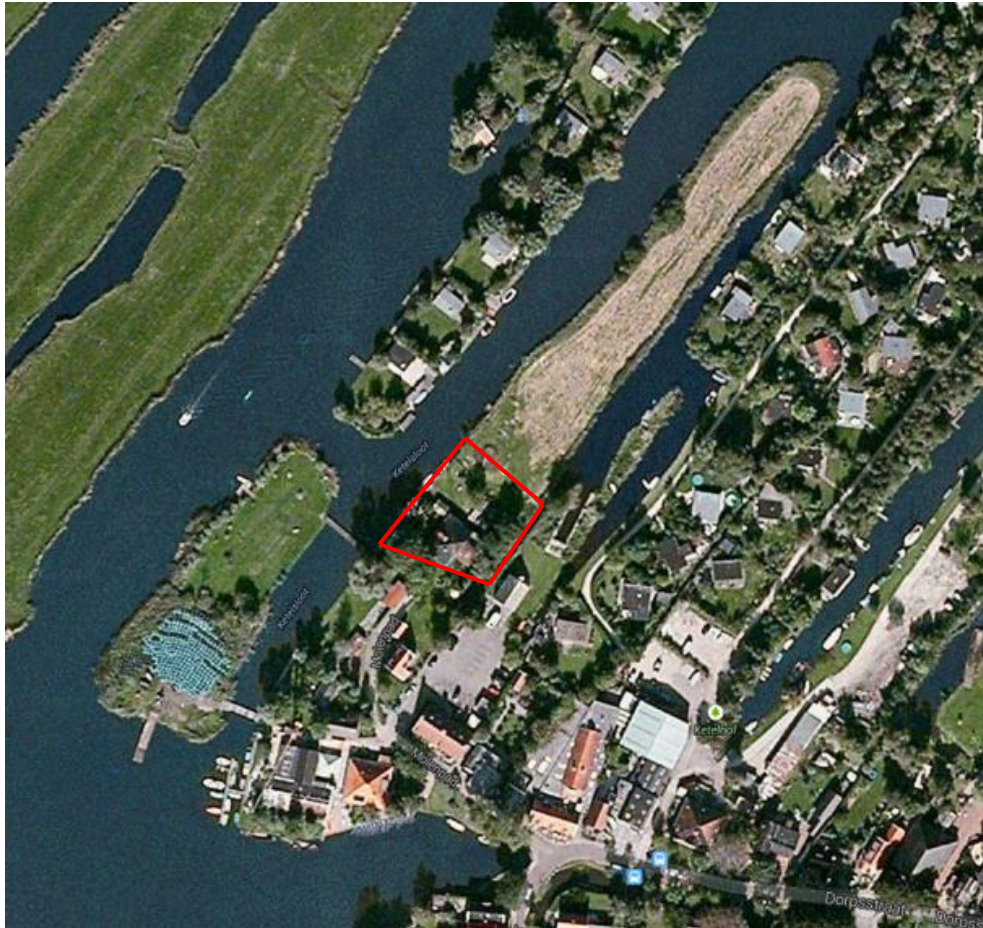
Op het perceel Molenpad 42 te Jisp bevindt zich een voormalige boerderij. De boerderij is al enkele jaren niet meer in gebruik en in de loop der tijd in verval geraakt. De huidige eigenaar van het perceel wil de bestaande agrarische bebouwing slopen en een woning bouwen op het perceel. De huidige agrarische bestemming zal moeten worden omgezet naar een woonbestemming en de bouwmogelijkheden op het perceel zullen worden aangepast aan het ontwerp van de nieuwe woning. Voorliggend bestemmingsplan is om die reden opgesteld.

1.1 Het plangebied

Het plangebied ligt in het dorp Jisp. Jisp ligt ten Oosten van Wormer in de polder Wormer en Jisperveld. De twee dorpen, Wormer en Jisp, zijn langgerekte lintdorpen die voornamelijk oost-west gericht zijn. Het Weiver is de verbinding tussen het Oosteinde, het einde van het dorpslint van Wormer en de Dorpsstraat in Jisp, welke enkele honderden meters noordelijker ligt. Daar waar de Weiver en de Dorpsstraat elkaar ontmoeten is in de loop der tijd het 'centrum' van het dorpje Jisp ontstaan. Dit is de enige plek in het dorp waar achter het lint enkele straten liggen. Het Molenpad is zo een straat welke een klein stuk naar het noordwesten loopt. Het Molenpad is een doodlopende straat waaraan zich enkele woningen en een agrarisch bedrijf bevinden.



Ligging plangebied te Jisp ter plaatse van A (bron: Google Earth)



Grens plangebied (bron: Google Earth)

1.2 Vigerend bestemmingsplan

De locatie maakt onderdeel uit van het bestemmingsplan 'Oostknollendam, Jisp en Neck'. Het bestemmingsplan is op 11 december 2007 vastgesteld door de gemeenteraad. Vervolgens is er op 21 januari 2009 onherroepelijk geworden. In het vigerende bestemmingsplan heeft de locatie de bestemming 'Agrarisch bedrijf' en de dubbelbestemming 'Zone archeologische waarde'. Door middel van een aanduiding is aangegeven dat er ter plaatse van het bouwvlak één dienstwoning is toegestaan. Het perceel heeft een bouwvlak met een goothoogte van 3,5 meter en een bouwhoogte van 11 meter. Alleen binnen dit bouwvlak mogen bedrijfsgebouwen en dienstwoningen worden gebouwd.

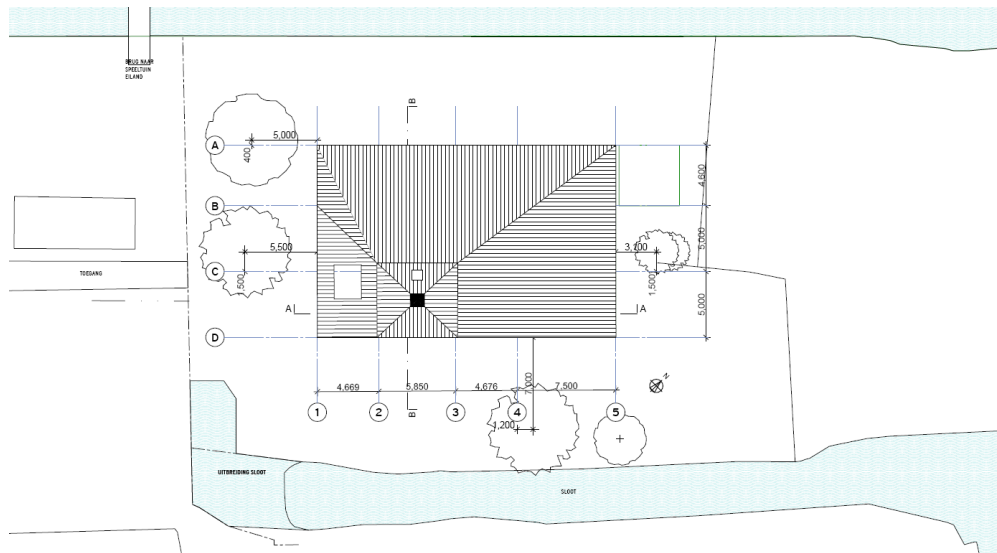
Het voorgestelde plan past niet binnen het vigerende bestemmingsplan, het bouwvlak komt niet overeen met het gewenste bouwvlak en het gebruik als woning is niet mogelijk binnen de bestemmingsomschrijving van de bestemming 'Agrarisch bedrijf'. Om de realisatie van de nieuwe woning toch mogelijk te maken is voorliggend bestemmingsplan opgesteld.



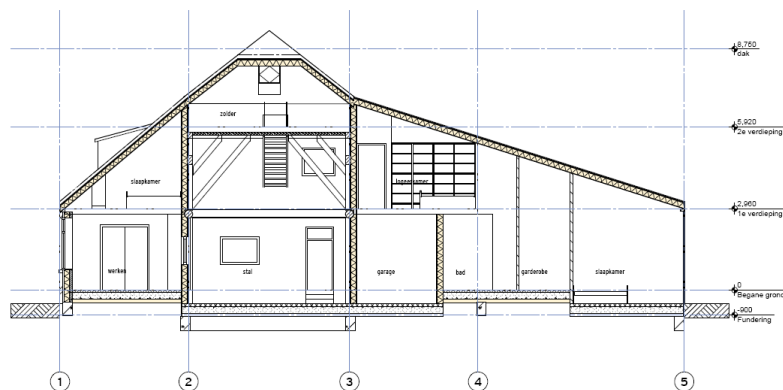
Uitsnede bestemmingsplan

1.3 Het plan

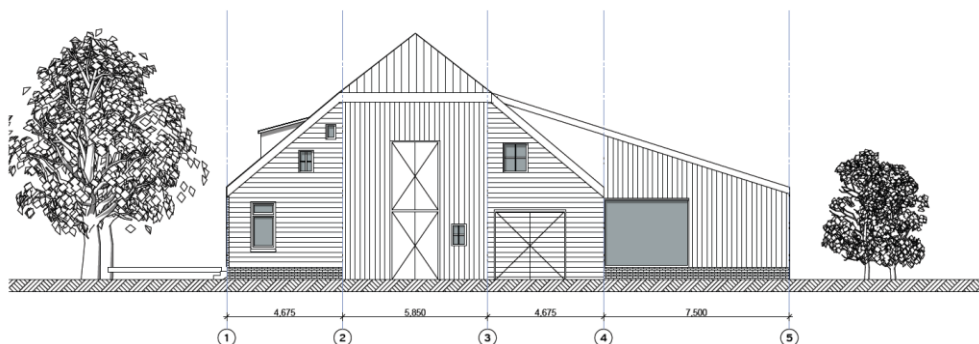
Het plan behelst de sloop van de bestaande bebouwing en realisatie van een nieuwe woning op het vrijkomende perceel. Het ontwerp betreft een vrijstaande woning welke is gebaseerd op een stomp. De gebruikte materialen en kleuren refereren aan in de streek gebruikelijke woningen. De hierna volgende afbeeldingen pagina geven een impressie van de bouwplannen, dit zijn uitdrukkelijk nog niet de definitieve bouwtekeningen.



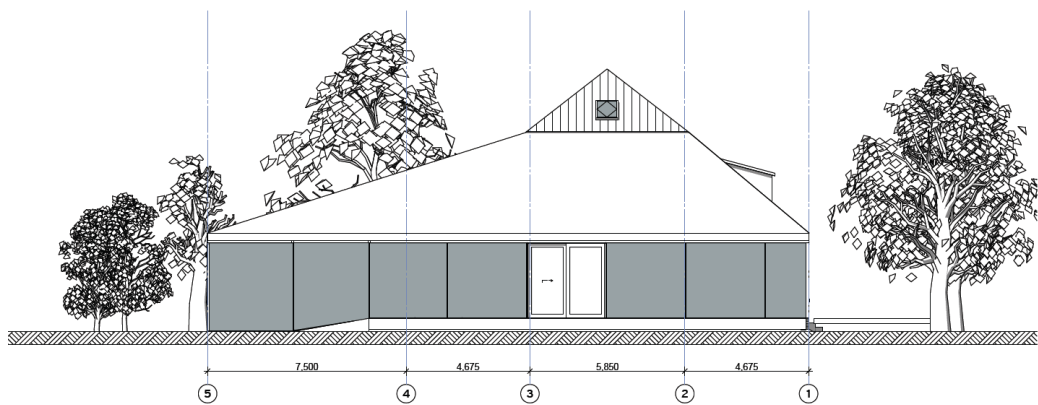
Situatie



Doorsnede



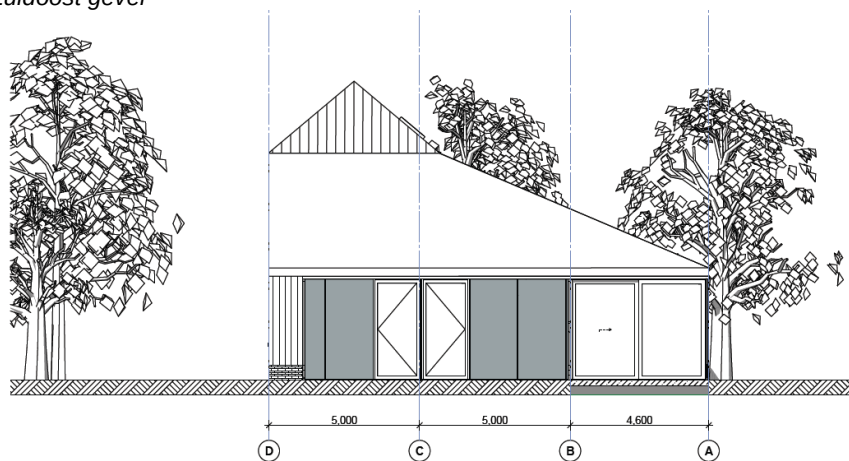
Zuidoostgevel



Noordwest gevel



Zuidoost gevel



Noordoost gevel

2 Beleid

2.1 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.

2.2 Rijksbeleid

2.2.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012)

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 SVIR is op 22 november 2011 onder aanvaarding van een aantal moties door de Tweede Kamer vastgesteld en is op 13 maart 2012 in werking getreden.

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 MobiliteitsAanpak, de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving 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 en 13 nationale belangen 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:
 - Nationaal belang 1: een excellent en internationaal bereikbaar vestigingsklimaat in de stedelijke regio's met een concentratie van topsectoren;
 - Nationaal belang 2: Ruimte voor het hoofdnetwerk voor (duurzame) energievoorziening en de energietransitie;

- Nationaal belang 3: Ruimte voor het hoofdnetwerk voor vervoer van (gevaarlijke) stoffen via buisleidingen;
 - Nationaal belang 4: Efficiënt gebruik van de ondergrond;
- 2 bereikbaar = Het verbeteren, instandhouden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat. Hiervoor zijn de volgende nationale belangen benoemd:
- Nationaal belang 5: Een robuust hoofdnetwerk van weg, spoor en vaarwegen rondom en tussen de belangrijkste stedelijke regio's inclusief de achterlandverbindingen;
 - Nationaal belang 6: Betere benutting van de capaciteit van het bestaande mobiliteitssysteem van weg, spoor en vaarwegen;
 - Nationaal belang 7: Het instandhouden van de hoofdnetwerken van weg, spoor en vaarwegen om het functioneren van de netwerken te waarborgen;
- 3 Leefbaar & veilig = Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn:
- Nationaal belang 8: Verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water) en bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's;
 - Nationaal belang 9: Ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en klimaatbestendige stedelijke (her) ontwikkeling;
 - nationaal belang 10: Ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten;
 - Nationaal belang 11: Ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten;
 - Nationaal belang 12: Ruimte voor militaire terreinen en activiteiten;
- De rijksverantwoordelijkheid voor het systeem van goede ruimtelijke ordening, is zonder hoofddoelstelling, als afzonderlijk belang opgenomen:
- Nationaal belang 13: Zorgvuldige afwegingen en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke plannen.

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.

Consequenties voor dit bestemmingsplan

De Rijksbelangen zoals beschreven in de SVIR zijn als gevolg van dit plan niet in het geding.

2.2.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro, 2011)

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.

Huidige Status

Een deel van het Barro is gebaseerd op eerdere pkb's en beleidsnota's die in de SVIR worden herbevestigd. Deze onderdelen zijn op 30 december 2011 in werking getreden.

Het betreft de volgende onderdelen:

- project Mainportontwikkeling Rotterdam;
- kustfundament;
- grote rivieren;
- Waddenzee en waddengebied;
- defensie, en
- erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde.

Op 1 oktober 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;
- ecologische hoofdstructuur;
- primaire waterkeringen buiten het kustfundament;
- IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte);
- Veiligheid rond rijksvaarwegen;
- Verstedelijking in het IJsselmeer, en
- Toekomstige rivierverruiming van de Maastakken.

In de Barro zijn geen regels opgenomen die van belang zijn voor het onderhavige plangebied. Dit bestemmingsplan past daarmee binnen het beleid zoals opgenomen in het Barro.

Consequenties voor dit bestemmingsplan

Geconcludeerd wordt dat het plan binnen het Rijksbeleid past, zoals vervat in het Barro.

2.2.3 Conclusie

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

2.3 Provinciaal beleid

2.3.1 Provinciale Structuurvisie Noord-Holland 2040 (2010)

De Provinciale Structuurvisie Noord-Holland is vastgesteld door Gedeputeerde Staten van Noord-Holland op 16 februari 2010 en aangenomen door Provinciale Staten op 21 juni 2010. De Structuurvisie geeft de ruimtelijke ambities weer van de provincie Noord-Holland. De provincie is veelzijdig met een aantal belangrijke economische motoren van Nederland, bruisende steden, natuurparken, het strand en open grasland vol weidevogels. Dit bijzondere karakter wil de provincie bewaken. Tegelijkertijd zijn er ontwikkelingen als globalisering, klimaatverandering en trends zoals vergrijzing en krimp die een grote ruimtelijke impact hebben.

In de structuurvisie beschrijft de provincie hoe en op welke manier ze met deze ontwikkelingen en keuzes omgaat en schets ze hoe de provincie er in 2040 moet komen uit te zien.

De “metropoolregio Amsterdam” neemt een bijzondere plaats in 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. Sloop van de slecht bruikbare bebouwing en nieuwbouw van een vrijstaande woning binnen het bestaand bebouwd gebied past binnen het beleid van duurzaam ruimtegebruik.

2.3.2 Leidraad Landschap en Cultuurhistorie

De grote variëteit aan landschappen, dorpen en de bijbehorende cultuurhistorie maken Noord-Holland uniek. Het landschap is te zien als een compositie. Alle specifieke onderdelen samen geven een gebied een eigen karakter en identiteit. Molens, dijken en stolpen herinneren ons aan het verleden en proberen zich staande te houden en zichtbaar te blijven in de stroom aan ontwikkelingen die op hen afkomt. De provincie wil de kwaliteit en diversiteit van het Noord-Hollands landschap en de dorpen behouden en ontwikkelen.

Het uitgangspunt bij ruimtelijke ontwikkelingen is “ontwikkelen met behoud van identiteit en kwaliteit”. Dat betekent dat men zich bewust moeten zijn van de karakteristieke eigenschappen van de verschillende landschappen en de dorpen. En dat die kwaliteiten als uitgangspunt van ruimtelijke plannen moeten worden genomen.

Een belangrijke component van het landschap is de bodem. De verscheidenheid aan bodemeigenschappen die we nu aantreffen is het resultaat van de natuurlijke ontstaansgeschiedenis van de provincie Noord-Holland. Het gaat hierbij om de abiotische waarden van de bodem. Bovendien treffen we in de bodem sporen aan van het gebruik dat generaties voor ons achterlieten: de antropogene waarden van de bodem. Behoud van deze bodemeigenschappen betekent dat het nu en in de toekomst mogelijk is en blijft informatie aan de bodem te ontleen voor reconstructie van de ontstaanswijze van de Provincie Noord-Holland en de bewoningsgeschiedenis van de vroegere Noord-Hollanders. Behoud van de verscheidenheid aan bodemeigenschappen resulteert bovendien in het bewaren van een gevarieerd landschap dat vanuit het oogpunt van belevingswaarde hoog scoort: de esthetische functie van de bodem.

In het ‘Aardkundige waarden’ beleid is onderscheid gemaakt in ‘aardkundige monumenten’ en gebieden met ‘bijzondere aardkundige waarden’. Het plangebied ligt in een gebied met bijzondere aardkundige waarden. De provincie vraagt aan de gemeente in bestemmingsplannen die geheel of gedeeltelijk betrekking hebben op de

aardkundig waardevolle gebieden om de daar voorkomende bijzondere aardkundige waarden ingeval van nieuwe ontwikkelingen zo goed mogelijk te beschermen. Het voorliggende bestemmingsplan betreft bebouwing op een reeds bebouwd perceel. De aardkundige waarden zullen door de ontwikkeling niet worden geschaad.

2.3.3 Conclusie

Het voorgenomen plan past binnen het provinciaal beleid.

2.4 Gemeentelijk beleid

2.4.1 Structuurplan (vastgesteld 19 november 2002)

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

Situatie plangebied

Het plangebied ligt binnen de bebouwingscontour van Jisp en kan worden gezien als een inbreidingslocatie, de bestaande ongebruikte agrarische bebouwing wordt gesaneerd en in plaats daarvan wordt een nieuwe woning gerealiseerd. Het voorgenomen plan past binnen het gemeentelijk beleid.

2.4.2 Beeldkwaliteitplan Jisp

De profielen van het Weiver en de Dorpsstraat zijn de belangrijkste dragers van de historische linten. Opbouw, maarvoering en materiaalgebruik vormen samen een bijzondere stedenbouwkundige of, zo men wil, landschappelijke kwaliteit. De woningen zijn over het algemeen anderhalve bouwlaag hoog met een kap. De woning, en daarmee de kap, staat haaks op de weg. De verscheidenheid in kapvormen is relatief groot. De woningen aan de noordzijde van de Dorpsstraat, waar het Molenpad ook onder te scharen is, staan veelal direct aan de straat of worden gescheiden van de straat door middel van een kleine voortuin. Aanbevolen wordt in het geval van nieuwbouw aan de Zaanse huisjes te refereren of dorpseigen bebouwing te realiseren. Een stolp is onderdeel van de dorpseigen bebouwing.

Situatie plangebied

Het voorgestelde bouwplan voldoet aan de aanbevelingen zoals gedaan in het beeldkwaliteitplan.

3 Milieu

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 er op gericht om te komen tot een integrale verbetering van de leefomgevingkwaliteit door een vroegtijdige integratie van milieukwaliteit in ruimtelijke planvormingsprocessen.

3.2 Bedrijven en milieuzonering

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

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

Ad 1

Het betreft hier sloop van een agrarisch bedrijf waarna op dezelfde locatie een nieuwe, vrijstaande woning wordt gebouwd. Een woning heeft minder invloed op zijn omgeving dan een agrarisch bedrijf. De situatie voor de omliggende gevoelige objecten, in dit geval woningen, zal dan ook verbeteren door de bestemmingsverandering.

Ad 2

Op locaties waar in de toekomst nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen zullen plaatsvinden, moet rekening worden gehouden met de hinder van bedrijven en bedrijfsactiviteiten. Voor voorliggend bestemmingsplan geldt dat er één bedrijf (met milieuzoneringen) in de directe omgeving van het plangebied aanwezig is, namelijk een melkveehouderij aan het Molenpad 1. Direct naast deze melkveehouderij is echter een woning toegestaan welke dan ook de maatgevende woning is. Door het mogelijk maken van een woning op het perceel Molenpad 42 zal de melkveehouderij dan ook niet in zijn activiteiten worden beperkt.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat de nieuwe bestemming passend is in deze omgeving. Het plangebied valt niet binnen een milieuzonering. Conclusie is dan ook dat het aspect milieuzonering geen belemmeringen voor de realisatie van een woning aan het Molenpad 42 te Jisp oplevert.

3.3 Geur

Inleiding

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt in eerste instantie het wettelijk kader bij de beoordeling van een aanvraag om een milieuvergunning voor dierenverblijven van veehouderijen. De Wet geurhinder en veehouderij geeft hiervoor geurbelastings- en afstandsnormen in relatie met geurgevoelige objecten in de nabijheid van de (geprojecteerde) veehouderij. De Wgv heeft betrekking op twee aspecten. Ten eerste

speelt de geurbelasting een rol bij de beoordeling of er in het kader van een goede ruimtelijke ordening een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd. Ten tweede moet bij de belangenafweging ten behoeve van een zorgvuldige besluitvorming worden nagegaan of een in de omgeving gelegen veehouderij niet onevenredig in haar belangen wordt geschaad.

Onderzoek

Om aan te tonen dat er in het plangebied wat betreft het aspect geur sprake is van een aanvaardbaar woonklimaat, wordt gekeken naar omliggende agrarische bedrijven. Op circa 60 meter afstand ligt de veehouderij Molenpad 1. Deze ligt daarmee binnen 100 meter van het bouwvlak. Op de veehouderij Molenpad 1 worden 43 stuks melkrundvee en 20 stuks jongvee en 40 schapen gehouden. Aangezien er op dit bedrijf een menging plaatsvindt van dieren met een vastgestelde geuremissie en zonder een vastgestelde geuremissie is, in plaats van vast te houden aan de in de wet gestelde afstandsnormen, de voorgrondbelasting van deze veehouderij bepaald. Hiertoe is een Onderzoek geurhinder veehouderijbedrijven¹ uitgevoerd. Uit de berekening van de voorgrondbelasting blijkt dat de voorgrondbelasting ten gevolge van de veehouderij Molenpad 1 maximaal $1,9 \text{ ou}_E/\text{m}^3$ bedraagt, dit komt overeen met een goed milieukwaliteit. De optredende voorgrondbelasting is lager dan de hiervoor geldende norm van $2,0 \text{ ou}_E/\text{m}^3$ uit de Wet geurhinder en veehouderij. Bij nieuwe woning is er dan ook sprake van een goed woon- en leefklimaat.

Daarnaast is onderzocht of een in de omgeving gelegen veehouderij niet onevenredig in haar belangen wordt geschaad door de realisatie van onderhavig initiatief. Tussen het plangebied en de in de buurt liggende veehouderij zijn andere woningen dichterbij gelegen dan de nieuwe woning in het plangebied. Deze reeds aanwezige woningen zijn maatgevend voor de uitbreidingsmogelijkheden van de veehouderij en zodoende schaadt de voorgenomen functieverandering naar wonen de belangen van omliggende veehouderijen niet.

Conclusie

Het aspect geur vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig initiatief.

3.4 Geluid

Wettelijk kader

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

¹ Onderzoek geurhinder veehouderijbedrijven Molenpad 42, Jisp; SAB 130336; 04 oktober 2013.

Situatie plangebied

Het plangebied ligt in de bebouwde kom van Jisp en grenst aan het Molenpad welke een doodlopende straat is met een 30km/h regime. De dichtstbijzijnde doorgaande wegen zijn het Weiver en de Dorpsstraat. Ter hoogte van het plangebied hebben deze een 30 km-regime. Volgens de Wgh geldt voor deze weg geen onderzoeksplicht omdat de maximumsnelheid 30 km/uur bedraagt. Een akoestisch onderzoek is daarom ook niet noodzakelijk.

Conclusie

Het aspect akoestiek vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

3.5 Bodem

De bodemkwaliteit is in het kader van een ruimtelijke ontwikkeling van belang indien er sprake is van functieveranderingen. De bodem moet geschikt zijn voor de nieuwe functie(s). Om de kwaliteit van de bodem vast te stellen is een verkennend bodemonderzoek² uitgevoerd door Wareco ingenieurs.

Bodemonderzoek

Doel van het onderzoek is vaststellen of op de onderzoekslocatie bodemverontreiniging aanwezig is, in verband met de bestemmingsplanwijziging en de voorgenomen sloop en nieuwbouw op de locatie. Het bodemonderzoek is uitgevoerd conform de NEN 5740 voor verkennend onderzoek (mei 2012).

In het uitgevoerde bodemonderzoek zijn op het zuidelijke en westelijke deel van het erf matig tot sterk verhoogde gehalten aan zware metalen aangetroffen in de bovengrond. In eerste instantie is een sterke verontreiniging met PAK's aangetroffen in één mengmonster. Bij uitsplitsen van dit mengmonster werden echter maximaal lichte verontreinigingen aangetroffen. Ter plaatse van de gedempte sloot is een lichte puinbijmenging aangetroffen in veen. De aangetroffen lichte en matige verontreinigingen geven echter geen afwijkend beeld ten opzichte van de bodem elders op de locatie. De overige onderzochte componenten in grond en grondwater zijn aangetroffen in maximaal licht verhoogde gehalten. Op basis van de beschikbare gegevens wordt ingeschat dat de aangetroffen matige en sterke verontreinigingen met zware metalen in de bovengrond van het erf zijn gerelateerd aan de aanwezige ophooglaag. De omvang van de sterke verontreiniging in de grond is niet vastgesteld. Op basis van de huidige resultaten kan wel gesteld worden dat de omvang groter dan 25m³ is. Dit houdt in dat sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging. Het asbestgehalte is bepaald in de bovengrond in de, op het maaiveld aanwezige, asbestverdachte platen (indicatieve bepaling). Het aangetroffen asbestgehalte ligt onder de restconcentratienorm. Op basis van de beschikbare gegevens wordt ingeschat dat de verontreiniging met hechtgebonden asbest in grond gerelateerd is aan de brand van de kippenshuur.

² Verkennend bodemonderzoek Molenpad 42 te Jisp; Wareco; BC43; 10 mei 2012.

Op basis van de bodemkwaliteitskaart is het erf ingedeeld in een zone waarvan de gemiddelde bodemkwaliteit licht verontreinigd is. In deze zone komen echter lokaal ook sterke verontreinigingen voor met koper, lood, zink en PAK's. Omdat op het erf geen activiteiten bekend zijn die de aangetroffen verontreinigingen veroorzaakt kunnen hebben, wordt aangenomen dat de verontreinigingen het gevolg zijn van historische, diffuse belasting. De aangetroffen sterke verontreinigingen stemmen overeen met de op basis van de bodemkwaliteitskaart lokaal te verwachten sterke verontreinigingen. Een nader onderzoek naar de omvang van de aangetroffen verontreinigingen wordt niet nuttig geacht.

Conclusie

Er is een verontreiniging aangetroffen in de ondergrond en er is bevestigd dat de locatie asbestverdacht is. In de omgevingsvergunning zal worden bepaald hoe om te gaan met de aangetroffen verontreiniging. Er is echter geen reden om aan te nemen dat deze verontreinigingen, indien nodig, niet kunnen worden gesaneerd en derhalve zal het aspect bodem de bestemmingsverandering naar wonen niet in de weg staan.

3.6 Externe veiligheid

3.6.1 Wettelijk kader en situatie plangebied

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

Veiligheidsafstanden tussen activiteiten met gevaarlijke stoffen en beperkt kwetsbare objecten, zoals woningen, moeten er voor zorgen dat bij een eventuele calamiteit het aantal slachtoffers beperkt blijft. Het Vuurwerkbesluit (2002, herziening 2004) en het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi, 2004) stellen afstandseisen aan risicovolle bedrijfsactiviteiten. De circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (RNVGS, 2004) adviseert bij transportroutes en buisleidingen met gevaarlijke stoffen veiligheidsafstanden aan te houden.



Uitsnede risicokaart.nl, plangebied rood omcirkeld

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

Conclusie

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

3.7 Water

3.7.1 Inleiding

In het kader van het verkrijgen van een duurzaam watersysteem hebben Rijk, provincies, gemeenten en waterschappen in 2001 de Startovereenkomst waterbeleid 21^e eeuw (WB'21) ondertekent. Onderdeel van het nieuwe beleid is de "watertoets": de check van ruimtelijke plannen aan de gevolgen voor het watersysteem.

3.7.2 Wettelijk kader

In het kader van het verkrijgen van een duurzaam watersysteem hebben Rijk, provincies, gemeenten en waterschappen in 2001 de Startovereenkomst waterbeleid 21^e eeuw (WB'21) ondertekend. Onderdeel van het nieuwe waterbeleid is de "watertoets": de check van ruimtelijke plannen aan de gevolgen voor het watersysteem. Hiertoe is er door SAB een watertoets aangevraagd en de resultaten zijn in deze paragraaf opgenomen.

3.7.3 Europees beleid

Europese Kaderrichtlijn

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

3.7.4 Rijksbeleid

Nationaal Bestuursakkoord Water 2003

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

3.7.5 Provinciaal beleid

Ontwikkelingsvisie Noord-Holland Noord (2004)

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

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

Waterneutraal bouwen geldt zowel voor het oppervlaktewater- als het grondwatersysteem. Bij herinrichting van stedelijk gebied zal de wateropgave moeten worden verminderd ten opzichte van de voorafgaande situatie. Waterproblemen mogen niet worden afgewenteld. De oplossing moet daarbij in eerste instantie binnen het bestaand stedelijk gebied of het plangebied worden gezocht. Het uitgangspunt voor de oplossing van watertekort is dat gebiedsgericht maatwerk oplossingen boven grootschalige oplossingen gaan. In tijden van droogte is het noodzakelijk om over voldoende (zoet)water te kunnen beschikken. Over de omvang van het watertekortprobleem is nog veel onbekend. De wateropgave voor droogte wordt momenteel landelijk en regionaal onderzocht. Voor de oplossing van zoetwatertekorten zijn zowel grootschalige oplossingen met ruimtelijke consequenties

als gebiedsgericht maatwerk denkbaar. (Extra) aanvoer van water van buiten (IJsselmeer-Markermeer) is eveneens een optie.

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

Provinciaal Waterplan Noord-Holland 2010-2015

In dit provinciaal Waterplan is het Europese en nationale beleid vertaald naar wat er binnen de provincie moet gebeuren om het water zo goed mogelijk te blijven beheren in de periode 2010-2015 en daarna. Het Waterplan staat niet op zichzelf. Water heeft met heel veel zaken te maken, variërend van landbouw tot recreatie en van stadsuitbreidingen tot gezond drinkwater. Daarom is het Provinciaal Waterplan afgestemd met het beleid op het gebied van natuur, recreatie, landschap cultuurhistorie, milieu, landbouw, ruimtelijke ordening en verkeer en vervoer. In het Provinciaal Waterplan staat het waterbeleid beschreven aan de hand van de thema's veiligheid, wateroverlast en watertekort, waterkwaliteit en grond/ en drinkwater. Het Provinciaal Waterplan is het kader voor de uitvoering: het is de basis voor allerlei te nemen maatregelen door de Provincie, waterschappen en gemeenten gedurende de looptijd van het plan. Het is dus geen uitvoeringsprogramma. Er zal een apart uitvoeringsprogramma worden opgesteld dat jaarlijks wordt aangepast.

3.7.6 Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier

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

Waterbeheersplan 4

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

Het kerndoel is vierledig:

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

Het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier hanteert bij zijn beleid de volgende uitgangspunten:

- het beheersgebied van het hoogheemraadschap is beveiligd tegen overstromingen;
- dijkversterking blijft altijd mogelijk;
- alle inwoners van het beheersgebied van het hoogheemraadschap hebben recht op het afgesproken beschermingsniveau tegen wateroverlast;
- watersystemen zijn gezond voor mens, plant en dier;
- problemen worden opgelost waar ze ontstaan;
- met de watervoorraad wordt zorgvuldig omgegaan;
- niet alles kan overal;
- samenwerking staat centraal;
- water is een ordenend principe in de ruimtelijke ordening;
- het waterbeheer is toekomstgericht.

Watercompensatie Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier

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

4.2 Verbod versnelde afvoer door verhard oppervlak.

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

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

Artikel 4.2 uit de vastgestelde Keur van het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier

3.7.7 Watertoets

Met behulp van de watertoets wordt getoetst of binnen nieuwe plannen aan de waterhuishouding voldoende aandacht is besteed. Uitgangspunt van de watertoets is dat de initiatiefnemer en de waterbeheerder samen werken aan het ruimtelijk plan, waarbij het wateraspect volledig wordt ingevuld. In de dagelijkse praktijk van de ruimtelijke ordening is de positie van de waterbeheerder met de introductie van de watertoets sterker geworden. Zonder positieve watertoets is een bouwplan niet goed ruimtelijk onderbouwd. Uit de watertoets blijkt dat het verharde oppervlak door uitvoer van het plan niet toeneemt. De huidige bebouwing is vrijwel even groot als de toekomstige vrijstaande woning, het aantal vierkante meters verhard oppervlak blijft daarmee vrijwel gelijk. Compensatie in oppervlakte water is daarom niet noodzakelijk.

3.8 Flora en fauna

3.8.1 Wettelijk kader

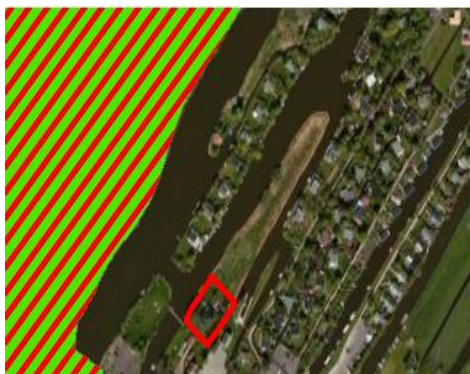
Bescherming in het kader van de natuur wet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming. Bij gebiedsbescherming heeft men te maken met de Natuurbeschermingswet en de Ecologische Hoofdstructuur. In het kader van de Natuurbeschermingswet (NB-wet) en de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) dient er getoetst te worden of de beoogde ontwikkelingen een negatieve invloed hebben op de beschermde gebieden. Soortenbescherming komt voort uit de Flora- en Faunawet. Door SAB is voor deze aspecten een Quick Scan flora en fauna³ uitgevoerd. De resultaten van de quick scan zijn hieronder weergegeven.

3.8.2 Quicksan flora en fauna

Soortenbescherming

Het plangebied ligt niet in, maar wel nabij een gebied dat is aangewezen in het kader van de Natuurbeschermingswet. Het dichtstbijzijnde gebied beschermd in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 betreft het Natura 2000-gebied “Wormer- en Jisperveld & Kalverpolder”. Dit beschermde gebied ligt hemelsbreed op ongeveer 80 meter afstand van het plangebied. Hoewel de afstand tussen het Natura 2000-gebied en het plangebied klein is, betreft het plan enkel de sloop en nieuwbouw van een woning waardoor de functie van het gebied niet wezenlijk wordt aangetast. Daarnaast zijn gezien tussenliggende elementen (waterpartijen, het speeleiland en bebouwing) zowel directe als indirecte negatieve effecten van de plannen op het beschermde gebied niet te verwachten. Nader onderzoek in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 wordt derhalve niet noodzakelijk geacht.

Het plangebied ligt niet binnen de Ecologische Hoofdstructuur (EHS), maar de watervoerende elementen als de Ketelsloot zijn wel aangewezen als onderdeel van de EHS. Aangezien de EHS rondom het plangebied enkel de waterpartijen met oeverzone betreft, worden met de realisatie van de woning geen (in-)directe negatieve effecten op de EHS verwacht. Nadere toetsing in het kader van de Ecologische Hoofdstructuur is dan ook niet noodzakelijk.



Ligging van het plangebied ten opzicht van het Natura 2000-gebied Wormer- en Jisperveld & Kalverpolder (links) en de Ecologische Hoofdstructuur (rechts)

³ Quicksan flora & fauna Molenpad 42 te Jisp; SAB 130336; 02 september 2013.

Soortenbescherming

Uit de raadpleging van verschillende bronnen blijkt dat in de omgeving van het plangebied verschillende ontheffingsplichtige soorten voorkomen. Dit betreft enkele zoogdiersoorten, vleermuizen, reptielen, vogels en vissen. Op 30 augustus 2013 heeft een ecooloog van SAB het plangebied en de directe omgeving verkend. Doel van deze veldverkenning was om een indruk te krijgen van de habitats ter plaatse en de geschiktheid voor de verschillende soortgroepen te beoordelen.

De meeste van de in het plangebied voorkomende soorten zijn beschermd en vallen onder het lichte beschermingsregime van de Flora- en faunawet. Hiervoor geldt dat aantasting van vaste rust- en verblijfplaatsen op basis van een algehele vrijstelling mogelijk is, zonder dat er sprake is van procedurele consequenties. Dit betekent dat voor deze soorten de werkzaamheden uitgevoerd kunnen worden zonder ontheffing.

Geconcludeerd wordt dat met de plannen worden negatieve effecten op ontheffingsplichtige soorten op voorhand niet verwacht. De te slopen woning is niet geschikt als vaste verblijfplaats voor vleermuizen. In het verleden had een kerkuil de nok van het gebouw als roestplaats echter is deze de laatste jaren niet meer gesignaleerd. De strikt beschermde soorten Noordse Woelmuis, Waterspitsmuis en Ringslang kunnen aan de randen van plangebied op de oevers van de omliggende sloten voorkomen. Op dit moment zijn er geen plannen om werkzaamheden aan deze oevers uit te voeren. Indien voortschrijdend inzicht aantoont dat er bij de realisatie van de woning wel werkzaamheden aan deze oevers dienen plaats te vinden, is het raadzaam om nader onderzoek uit te voeren naar aanwezigheid van deze soorten in en om het plangebied om overtreding van de flora en faunawet te voorkomen. Op dit moment is echter geen nader onderzoek noodzakelijk.

Wel is een tweetal algemene voorwaarden vanuit de Flora- en faunawet altijd van toepassing:

1. in het broedseizoen van vogels (globaal half maart tot half juli) mogen de vegetatie, bosjes en opstallen in het plangebied niet worden verwijderd. Werkzaamheden tijdens deze periode zouden leiden tot directe verstoring van broedvogels en het broedsucces. Alle vogels zijn beschermd. Er is geen vrijstelling te verkrijgen in het kader van de Flora- en faunawet voor activiteiten die vogels in hun broedseizoen zou kunnen verstoren;
2. op basis van de zorgplicht volgens artikel 2 van de Flora- en faunawet dient bij de uitvoering van de werkzaamheden voldoende zorg in acht te worden genomen voor de in het wild levende dieren en hun leefomgeving. Dit houdt in dat bij het uitvoeren van werkzaamheden altijd rekening moet worden gehouden met aanwezige planten en dieren. Zo dienen maatregelen te worden getroffen om bijvoorbeeld verstoring tot een minimum te beperken. Dieren moeten de gelegenheid hebben om uit te wijken en mogen niet opzettelijk worden gedood. Dit kan door:
 - voortijdig maaien van het plangebied zodat dieren wegtrekken;
 - het beperken van verlichting tijdens de avonduren in zomer, voorjaar en herfst ten behoeve van vleermuizen en andere nachtdieren;
 - het slopen en rooien starten buiten het voortplantingsseizoen en het winter(slaap)seizoen. Zodat het plangebied ongeschikt is voor dieren;
 - voorafgaand aan de sloop in delen van de bebouwing en het dak tochtgaten creëren zodat dieren wegtrekken.

Naast de consequenties die voortkomen uit de Flora- en faunawet is ook een aantal vrijblijvende aanbevelingen te doen ten aanzien van de inrichting van het plangebied, zoals:

- voor vleermuizen zouden open stootvoegen aangebracht kunnen worden in muren, of vleermuiskasten kunnen worden geplaatst in de spouw of tegen de muur op 2,5 meter hoogte in nieuw te bouwen woning;
- het plaatsen van een uilenkast, de omgeving is erg geschikt voor uilen. Dit kan in overleg met de lokale Vogel- en of uilenwerkgroep;
- bij de realisatie van de nieuwbouw kunnen nestplaatsen voor de Huismus en Gier-zwaluw worden gecreëerd. Deze soorten verliezen steeds meer nestgelegenheden.

Conclusie

Het aspect flora en fauna levert geen beperkingen op voor de voorgenomen ontwikkeling.

3.9 Archeologie

Wettelijk Kader

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

Het plangebied heeft op de archeologische verwachtingskaart van de gemeente Wormerland geen archeologische verwachting gekregen, er worden dus geen archeologische resten verwacht. Een archeologisch onderzoek is derhalve niet noodzakelijk. Wel geldt de zorgplicht vanuit de Wet. Worden er tijdens de werkzaamheden toch archeologische resten aangetroffen dan dient hiervan melding te worden gemaakt.

Conclusie

Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

3.10 Verkeer en parkeren

Bij het realiseren van nieuwe functies dient gekeken te worden naar verkeersaspecten zoals ontsluiting, bereikbaarheid, verkeersveiligheid en parkeren.

Het parkeren zal plaatsvinden op eigen terrein, hier zal minimaal ruimte worden gecreëerd voor twee auto's. Hiermee wordt voldaan aan de parkeernorm. Het Molenpad is een doodlopende straat waarbij nummer 42 zich helemaal achteraan bevindt. De situatie aan de openbare weg en de daarmee samenhangende verkeersveiligheid, bereikbaarheid en ontsluiting zal niet negatief worden beïnvloed.

Het aspect verkeer en parkeren levert geen belemmeringen op voor het voorgenomen plan.

3.11 Economische uitvoerbaarheid

De ontwikkeling van voorliggend bouwplan is een initiatief van familie Arnold. Het plan wordt geheel voor rekening en risico van de initiatiefnemer gerealiseerd. De proceskosten worden gedekt door de leges. Voor de gemeente zijn er derhalve geen kosten verbonden aan de realisatie van het bouwplan. De initiatiefnemer zal een planschadeovereenkomst sluiten met de gemeente Wormerland.

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, etc.) toegestaan om de functie die het bestemmingsplan geeft uit te oefenen. Dit houdt in dat:

- 1 de grondgebruiker niet kan worden verplicht om een in het bestemmingsplan aangewezen bestemming ook daadwerkelijk te realiseren, en
- 2 de grondgebruiker geen andere functie mag uitoefenen in strijd met de gegeven bestemming (de overgangsbepalingen zijn hierbij mede van belang).

Een afgeleide van de gebruiksregels in het bestemmingsplan zijn regels voor bebouwing (bouwvergunning) en regels voor het verrichten van 'werken' (aanlegvergunning).

Een bestemmingsplan regelt derhalve:

- 1 het toegestane gebruik van gronden (en de bouwwerken en gebouwen);

en een bestemmingsplan kan daarbij regels geven voor:

- 2 het bebouwen van de gronden;
- 3 het verrichten van werken (aanleggen).

Het bestemmingsplan is een belangrijk instrument voor het voeren van ruimtelijk beleid, maar het is zeker niet het enige instrument. Andere ruimtelijke wetten en regels zoals bijvoorbeeld de Woningwet, de Monumentenwet 1988, de Algemene 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 plankaart wordt aangegeven welke bestemming gronden hebben. Dit gebeurt via een bestemmingsvlak. Voor het op de plankaart aangegeven bestemmingsvlak gelden de gebruiksmogelijkheden zoals die in de bijbehorende planregels worden gegeven. Die toegekende gebruikersmogelijkheden kunnen op twee manieren nader worden ingevuld:

- 1 *via een dubbelbestemming. Een dubbelbestemming is, zoals de naam al zegt, een bestemming die óók aan gronden wordt toegekend. Voor gronden kunnen dus meerdere bestemming gelden. Er geldt altijd één 'enkel' bestemming (dat is dé bestemming) en soms geldt er een dubbelbestemming (soms zelfs meerdere). In de regels van de dubbelbestemming wordt omschreven wat ervoor de onderliggende gronden geldt aan extra bepalingen in aanvulling, of ter beperking, van de mogelijkheden van de onderliggende bestemmingen.*

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

4.1.3 Hoofdstukopbouw van de planregels

De planregels zijn verdeeld over 4 hoofdstukken:

- a Inleidende regels. In dit hoofdstuk worden begrippen verklaard die in de planregels worden gebruikt (artikel 1). Dit gebeurt om een eenduidige uitleg en toepassing van de planregels te waarborgen. Ook is bepaald de wijze waarop gemeten moet worden bij het toepassen van de planregels (artikel 2).
- b Bestemmingsregels. In dit hoofdstuk zijn de regels van de bestemmingen opgenomen. Dit gebeurt in alfabetische volgorde. Per bestemming is het toegestane gebruik geregeld en zijn bouwregels en, eventueel, ook een aanlegvergunningstelsel opgenomen. Als er dubbelbestemmingen zijn worden die ook in dit hoofdstuk opgenomen. Die komen, ook in alfabetische volgorde, achter de bestemmingsregels. Ieder artikel kent een vaste opzet. Eerst wordt het toegestane gebruik geformuleerd in de bestemmingsomschrijving. Vervolgens zijn bouwregels opgenomen. Aansluitend volgen ontheffingsbevoegdheden met betrekking tot bouw- en/of gebruiksregels. Ten slotte zijn eventueel een aanlegvergunning en/of wijzigingsbevoegdheden opgenomen. Belangrijk om te vermelden is dat naast de bestemmingsregels ook in andere artikelen relevante informatie staat die mede gelezen en geïnterpreteerd moeten worden. Alleen zo ontstaat een volledig beeld van hetgeen is geregeld.
- c Algemene regels. In dit hoofdstuk zijn regels opgenomen met een algemeen karakter. Ze gelden dus voor het hele plan. Het zijn achtereenvolgens een anti-dubbeltelregel, algemene gebruiksregels, algemene afwijkingsregels en uitsluiting aanvullende werking bouwverordening.
- d Overgangs- en slotregels. In het laatste hoofdstuk zijn respectievelijk overgangsregels 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 Bestemmingen

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

Wonen

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

5 Procedure

5.1 Inspraak en overleg

Omdat het een kleinschalig plan is dat nagenoeg alleen ziet op de wijziging van de bestemming van Agrarisch in Wonen, 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

P.M.