



Ontwerp bestemmingsplan Molenbuurt, Wormer

NL.IMRO.0880.BP2013002008-0301



Fase	datum	Raad	Beroep RvS
Voorontwerp	April 2013		
Ontwerp	Juni 2014		
Vaststelling			

INHOUDSOPGAVE

1	INLEIDING	5
1.1	AANLEIDING TOT PLANOPSTELLING	5
1.2	VIGERENDE BESTEMMINGSPANNEN	5
1.3	LEESWIJZER	5
2	HET PLANGEBIED	7
2.1	LIGGING EN BEGRENZING VAN HET PLANGEBIED	7
2.2	HUIDIGE SITUATIE	7
2.3	BEOOGDE ONTWIKKELING	7
3	BELEIDSKADER	8
3.1	RIJKS- EN EUROPEES BELEID	8
3.2	PROVINCIAAL BELEID	9
3.3	REGIONAAL BELEID	11
3.3	GEMEENTELIJK BELEID	11
4	RUIMTELIJK KADER EN STEDENBOUWKUNDIGE RANDVOORWAARDEN	14
4.1	ALGEMEEN	14
4.2	HISTORISCHE EN LANDSCHAPPELIJKE CONTEXT WORMER	14
4.3	HUIDIGE RUIMTELIJKE OPZET MOLENBUURT	16
4.4	STEDENBOUWKUNDIG PLAN MOLENBUURT	17
4.5	STEDENBOUWKUNDIGE RANDVOORWAARDEN PLANGEBIED	18
4.6	TOETSINGSCRITERIA WELSTAND	22
5	ONDERZOEK VAN DE OMGEVINGSASPECTEN	26
5.1	ALGEMEEN	26
5.2	GELUIDHINDER	26
5.3	HINDER VAN BEDRIJVEN	26
5.4	BODEMSITUATIE	26
5.5	LUCHTKWALITEIT	27
5.6	WATERHUISHOUDING	27
5.7	CULTUURHISTORIE / ARCHEOLOGIE	28
5.8	FLORA EN FAUNA	28
5.9	EXTERNE VEILIGHEID	29
5.10	KABELS EN LEIDINGEN	29
5.11	CONCLUSIE TOETS VAN DE OMGEVINGSASPECTEN	29
6	PLANOPZET	30
6.1	ALGEMEEN	30
6.2	JURIDISCHE VORMGEVING	30
6.3	HANDHAVING	32
7	HAALBAARHEID	33
7.1	UITVOERBAARHEID	33
7.2	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	33
7.3	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	33
8	VOOROVERLEG EN INSpraak	34
8.1	VOOROVERLEG EN INSpraak	34

- Bijlage 1: Bodemonderzoek Molenbuurt van 11 mei 2010, *Landview bodemonderzoek Hoorn*
- Bijlage 2: Bureau en inventariserend archeologische onderzoek Molenbuurt van 26 mei 2010, *ADC ArcheoProjecten Amersfoort*
- Bijlage 3: Wateradvies Molenbuurt van 26 mei 2010, *Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier*
Wateradvies Molenbuurt van 19 oktober 2010, *Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier*
- Bijlage 4: Nota vooroverleg en inspraak bestemmingsplan Molenbuurt, 10 maart 2014

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding tot planopstelling

De wijk Molenbuurt is gebouwd in de jaren '50 van de vorige eeuw. Op dit moment verkeert de bebouwing van de wijk de Molenbuurt in een technisch slechte staat en voldoet niet langer aan de hedendaagse wooneisen. Woningcorporatie WORMERWONEN wil in de komende jaren de woningvoorraad in de wijk Molenbuurt fysiek, qua typologie en qua programmasamenstelling weer op peil brengen.

Door sloop en nieuwbouw wordt een nieuwe woonwijk gerealiseerd met ca. 150-160 woningen. De ontwikkeling van de vernieuwde Molenbuurt is in strijd met de voorschriften van het vigerend bestemmingsplan Wormer West. De strijdigheid is gelegen in de toegestane bouwhoogtes, bouwvlakken en de voorschriften van de bestemming Maatschappelijke doeleinden.

De gemeente Wormerland heeft toegezegd medewerking te verlenen aan de vernieuwing van de woonwijk. Om medewerking te verlenen aan deze ontwikkeling is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.

De woningcorporatie heeft bureau HZA gevraagd het bestemmingsplan op te stellen. Het betreft een gedeeltelijke herziening van het bestemmingsplan "Bestemmingsplan Wormer West" van de gemeente Wormerland.

Herziening vindt plaats door middel van twee bestemmingsplannen. Bestemmingsplan Boemeltje en Mooriaantje en het voorliggende bestemmingsplan Molenbuurt. Het bestemmingsplan Boemeltje en Mooriaantje is sinds 27 april 2012 onherroepelijk van kracht.

Voorliggend bestemmingsplan motiveert dat op het gebied van beleid, ruimtelijke kwaliteit, milieutechnisch onderzoek, economische haalbaarheid en afweging van maatschappelijke belangen medewerking verleend kan worden aan de ontwikkeling van deze vernieuwde woonwijk.

1.2 Vigerende bestemmingsplannen

Het bestemmingsplan vervangt gedeeltelijk het bestemmingsplan "Wormer West", vastgesteld op 12 december 2006 en onherroepelijk geworden op 18 juni 2008.

1.3 Leeswijzer

De toelichting van dit bestemmingsplan volgt de volgende opzet. Hoofdstuk 2 geeft de ligging en de begrenzing van het plangebied weer. Hoofdstuk 3 beschrijft op hoofdlijnen de op het plangebied relevante beleidskaders van het Rijk, de Provincie en Gemeente. In hoofdstuk 4 vindt u het ruimtelijk kader en de beschrijving van de beeldkwaliteit. Hoofdstuk 5 beschrijft de gewenste ruimtelijke ontwikkeling. Hoofdstuk 6 beschrijft de onderzoeken naar milieutechnische en civieltechnische randvoorwaarden voor het plangebied beschreven. In hoofdstuk 7 vindt u de verantwoording over de gekozen juridische vormgeving van de planregels. Tot slot wordt in hoofdstuk 8 verantwoording afgelegd over de maatschappelijke en financiële uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.



Vogelvlucht stedenbouwkundig plan Molenbuurt

2 HET PLANGEBIED

2.1 Ligging en begrenzing van het plangebied

De Molenbuurt (hierna te noemen: plangebied) is gelegen ten zuiden van de Zandweg, ten noorden van de Spatterstraat, ten westen van de Schanssloot en ten oosten van de Badhuissloot. Het plangebied is ca 2,8 ha groot.

De noordzijde van het plangebied wordt begrensd door de kadastrale perceelgrens van de garages, de bestaande woningen aan de Zandweg en Badhuisstraat en de school de Eendragt. De oostzijde van het plangebied wordt begrensd door de Rietvinkkade. In het zuiden wordt het plangebied begrensd door de Spatterstraat, Witte Duifstraat en Beerstraat 1 t/m 20 en in het westen door de Badhuisstraat.



Plangebied

2.2 Huidige situatie

Het plangebied omvat 110 woningen, verdeeld over zeven straten. Het plangebied wordt gekenmerkt door een eenzijdige woningvoorraad. Het merendeel van de woningen bestaat uit eengezinswoningen. Daarnaast is aan de Spatterstraat sprake van een aantal portiek-etagewoningen. De woonoppervlaktes zijn, naar huidige maatstaven gemeten, klein (50-89 m² GBO).

De woningen in het plangebied zijn eigendom van WORMERWONEN. In het plangebied bevindt zich één woning in particulier eigendom. WORMERWONEN is voornemens deze in het kader van de herstructurering te verwerven. Hiertoe wordt overleg gevoerd met de bewoner. Naast de woningen bevindt zich ook de voormalige Kruiskerk in het plangebied. Deze is ook eigendom van WORMERWONEN.

2.3 Beoogde ontwikkeling

Alle bebouwing in het plangebied zal worden gesloopt. Deze worden vervangen door nieuwe grondgebonden woningen en appartementen. Daarnaast wordt het openbaar gebied opgewaardeerd, waarbij de parkeernorm en groenvoorzieningen naar een hedendaags niveau worden gebracht.

3 BELEIDSKADER

3.1 Rijks- en Europees beleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 vastgesteld. Deze structuurvisie geeft een nieuw, integraal kader voor het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. De structuurvisie vervangt 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 ambitie voor concurrentiekracht, bereikbaarheid, leefbaarheid en veiligheid tot 2040 en doelen, belangen en opgaven tot 2028.

Het Rijk heeft drie hoofddoelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden geformuleerd met de daarbij behorende onderwerpen van nationaal belang benoemd waarvoor zij verantwoordelijk is en waarop zij resultaten wil boeken. De doelen zijn:

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijke economische structuur van Nederland.

Hiervoor zijn de volgende onderwerpen van nationale belang benoemd:

1. Een excellent en internationaal bereikbaar vestigingsklimaat in de stedelijke regio's met een concentratie van topsectoren
2. Ruimte voor het hoofdnetwerk voor (duurzame) energievoorzieningen en de energietransitie
3. Ruimte voor het hoofdnetwerk voor vervoer van (gevaarlijke) stoffen en buisleidingen;
4. Efficiënt gebruik van de ondergrond.

- Het verbeteren, in stand houden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat.

Hiervoor zijn de volgende onderwerpen van nationaal belang genoemd:

1. Een robuust hoofdnetwerk van weg, spoor en vaarwegen rondom en tussen de belangrijkste stedelijke regio's inclusief de achterlandverbindingen;
2. Betere benutting van de capaciteit van het bestaande mobiliteitssysteem van weg, spoor en vaarwegen;
3. Het in stand houden van de hoofdnetwerken van weg, spoor en vaarwegen om het functioneren van de netwerken te waarborgen;

- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Hiervoor zijn de volgende onderwerpen van nationaal belang genoemd:

1. Verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water), bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's;
2. Ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en klimaatbestendige stedelijk (her)ontwikkeling;
3. Ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten;
4. Ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten;
5. Ruimte voor militaire terreinen en activiteiten.

Naast de drie hoofddoelen is het Rijk verantwoordelijk voor een goed systeem van ruimtelijke ordening. Hierbij stelt het Rijk zich ten doel dat er zorgvuldige afwegingen en transparante besluitvorming plaatsvindt bij alle ruimtelijke plannen.

Uit de toets van de omgevingsaspecten komt naar voren dat het bouwplan de situatie van de milieukwaliteit niet verslechterd. Tot slot stelt de gemeente Wormerland evenals het

Rijk alles in werking om besluitvormingsprocessen zo zorgvuldig en transparant te laten verlopen. De structuurvisie Infrastructuur en Ruimte vormt dan ook geen belemmering voor de totstandkoming van het bouwplan.

AMvB Ruimte

Door het Rijk is de Algemene maatregel van bestuur Ruimte (AMvB ruimte) opgesteld. Deze is in december 2011 in werking getreden. De AMvB ruimte bevat alle ruimtelijke beleidskaders van het Rijk en vormt het sluitstuk van Rijkszijde van het nieuwe stelsel van ruimtelijke ordening.

Het plangebied maakt geen deel uit van het nationale landschap, de ecologische hoofdstructuur en de rijksbufferszones. De AMvB ruimte is dan ook niet van toepassing op het plangebied.

Verdrag van Malta / Nota Belvédère

Het rijksbeleid vastgesteld in het verdrag van Malta en de Nota Belvédère is gericht op het leesbaar houden en conserveren van archeologische en cultuurhistorische waarden.

Belangrijkste uitgangspunten van het verdrag van Malta zijn het zorgdragen voor het behoud en de bescherming van archeologische waarden en het principe dat de verstoorder van het bodemarchief de kosten betaalt van noodzakelijk archeologisch onderzoek. De Wet op de archeologische monumentenzorg stelt dat bij de vaststelling van bestemmingsplannen rekening wordt gehouden met in de grond aanwezige, dan wel te verwachten, archeologische waarden.

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van het Belvédèregebied van de nota Belvédère. De conclusies van het archeologisch onderzoek zijn beschreven in hoofdstuk 5.

Nationaal Waterplan

Bij de besluitvorming over ruimtelijke ontwikkelingen krijgen de wateraspecten een zwaarder belang in de afweging dan tot nu toe het geval was. Het Nationaal Waterplan (2009) is gericht op het realiseren en in stand houden van duurzame en klimaatbestendige watersystemen en het koppelen van andere nationale opgaven en maatschappelijke ontwikkelingen middels een gebiedsgerichte aanpak. De Molenbuurt ligt in het gebied van de Randstad.

Bij de realisatie van het plangebied wordt rekening gehouden met het Nationaal Waterplan. De toename aan verharding wordt gecompenseerd. In hoofdstuk 5 worden de consequenties van het waterbeleid voor de plangebieden beschreven.

Natuurbeschermingswet en Flora- en faunawet

Rijk, provincie en gemeenten hebben de gezamenlijke verantwoordelijkheid natuur te beschermen. Deze natuurbescherming geschiedt via twee sporen, gebiedsbescherming (Natuurbeschermingswet, Europese Vogel- en Habitatrichtlijn, Natura 2000) en soortbescherming (Flora- en Faunawet).

Het plangebied is niet gelegen in een habitat- en vogelrichtlijngebied of een Natura 2000 gebied. Wel bevindt het plangebied zich in de nabijheid van het habitat- en vogelrichtlijngebied Wormer- en Jisperveld en Kalverpolder. In hoofdstuk 5 wordt nader ingegaan op de effecten van de nieuwe bebouwing op de natuur.

3.2 Provinciaal beleid

Structuurvisie 2040: Duurzaam met ruimte

Op 21 juni 2010 is de structuurvisie van de provincie Noord-Holland vastgesteld. De provincie Noord-Holland zet de komende dertig jaar in op compacte, hoogwaardige en bereikbare steden omringd door aantrekkelijk recreatief groen. Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient rekening gehouden te worden met de ruimtelijke kwaliteit, duurzaam ruimtegebruik en klimaatbestendigheid.

De provincie wil steden optimaal benutten, landschappen open houden en ruimte bieden aan economie en woningbouw. Zij streeft naar verdere stedelijke verdichting en helpt gemeenten bij het optimaliseren van het gebruik van bestaand bebouwd gebied. Vooral daar waar het gaat om stationsomgevingen voor bus en trein, bedrijventerreinen, ondergronds bouwen en hoogbouw. In relatie tot deze verstedelijking streeft zij naar intensieve recreatiegebieden dicht bij de steden en extensieve recreatie daarbuiten. Tevens wordt er gestreefd naar meer samenhang in de totale recreatieve structuur. De opgave is om het landschap beleefbaar te maken.

Het plangebied ligt binnen het bestaand bebouwd gebied van de Structuurvisie Noord-Holland 2040. De nieuwe woningbouw voldoet aan het de eisen van verdere stedelijke verdichting en optimalisatie van bestaand bebouwd gebied.

Cultuurhistorie en Archeologie

Voor cultuurhistorie geldt dat de provincie inzet op een ruimtelijke ontwikkeling die de cultuurhistorie zichtbaar maakt en zomogelijk versterkt. Cultuurhistorische en landschappelijke waarden moeten worden gerespecteerd en gebruikt als inspiratiebron voor de versterking van de ruimtelijke identiteiten.



Uitsnede cultuurhistorische waardekaart

Conform de Cultuurhistorische waardekaart Noord Holland (CHW-kaart) heeft de locatie Molenbuurt geen cultuurhistorische waarde.

Milieu

Het Provinciaal milieubeleidsplan 2009-2013 moet eind 2013 leiden tot het bereiken van de Europese en nationale milieunormen. Het plan heeft twee overkoepelde doelen:

- het voorkomen van schade aan de menselijke gezondheid, dier en plant;
- het stimuleren van duurzame ontwikkeling in Noord-Holland voor nu en in de toekomst, zonder afwenteling van milieubelasting.

De provincie stelt tweejarige uitvoeringsprogramma's op (2010-2011 en 2012-2013) waarin de uitvoering van dit het nieuwe Milieubeleidsplan meer in detail wordt vastgelegd.

De provincie heeft het milieubeleid voor 2012-2013 aangescherpt op de volgende vier punten:

- extra inzetten op het verminderen van geurhinder;
- extra inzetten op het verbeteren van de luchtkwaliteit;
- aansluiten bij actuele landelijke ontwikkelingen door mee te werken aan een nieuw stelsel van omgevingsrecht;
- het actief volgen van de landelijke transitie van het bodembeleid.

De inzet vanuit het provinciaal milieubeleid is dat vooral in de fase van het opstellen van ruimtelijke plannen de vanuit milieu en leefbaarheid geldende normstelling, uitgangspunt is. In die fase is immers de meeste winst te boeken aangezien er nog geen onomkeerbare ruimtelijke keuzen zijn gemaakt. Het vertrekpunt zijn in principe de zogenaamde streefwaarden en doelstellingen vanuit het milieubeleid. Op deze milieu- en hinderaspecten wordt in hoofdstuk 5 nader ingegaan.

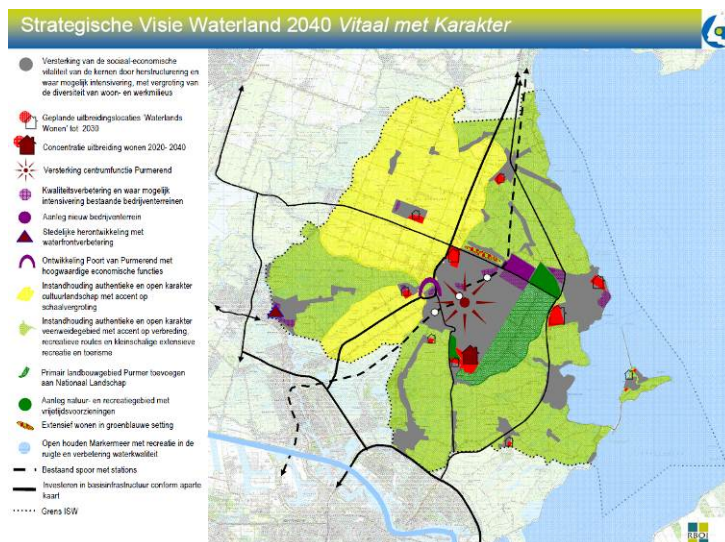
3.3 Regionaal Beleid

Regiovisie Waterland 2040

Het Intergemeentelijk Samenwerkingsorgaan Waterland (ISW) is een samenwerkingsverband van zeven Waterlandse gemeenten: Beemster, Edam-Volendam, Landsmeer, Purmerend, Waterland, Wormerland en Zeevang. Samen vormen deze gemeenten de regio Waterland.

De regio Waterland heeft in 2009 de Regiovisie Waterland 2040 opgesteld. Het motto van de Regiovisie is: Vitaal met Karakter. De Regiovisie Waterland 2040 vormt de basis voor de gemeentelijke plannen die gemaakt gaan worden. Tevens wordt hij gebruikt voor het inbrengen van de mening van de regio Waterland bij plannen van de Provincie Noord-Holland en die van de Stadsregio Amsterdam.

Volgens de visie dient de sociaal-economische vitaliteit van de kernen te worden bewaakt. Hieraan dient het ruimtelijke beleid zoveel mogelijk bij te dragen, zonder het authentieke karakter van het landschap aan te tasten. Verder is er een plus nodig op het gebied van woningbouw ter bevordering/instandhouding van de vitaliteit van de kernen. Daarbij horen ook de locaties van Waterlands Wonen, die kwantitatief tot 2020 nog niet zijn ingevuld. Deze dienen na 2020 verder te worden ontwikkeld.



Plankaart strategische visie Waterland 2040

De woningbouw in het plangebied draagt bij aan de sociaal-economische vitaliteit van de kern Wormer en voldoet daarmee aan dit beleid.

3.3 Gemeentelijk beleid

Structuurplan

Het gemeentelijk structuurplan is voor dorpsgebieden gericht op het bouwen binnen 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).

Het stedenbouwkundige plan voor de herinrichting van de Molenbuurt is mede op basis van deze uitgangspunten tot stand gekomen en sluit daarmee aan op het gemeentelijke beleid. In de plannen zijn de gemeentelijke beleidsaspecten verwerkt ten aanzien van levensloopbestendige woningen, water, groen en verkeer en parkeren.

Woonvisie Wormerland

In de woonvisie 'Vitaal en Groen', die door de gemeenteraad in juli 2008 is vastgesteld, is het gemeentelijk beleid beschreven met betrekking tot de ontwikkeling van de Wormerlandse woningvoorraad tot 2020.

De volgende kernelementen zijn de basis van de visie:

- 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

Voor de Molenbuurt zijn daarnaast specifieke doelstellingen geformuleerd. De volgende uitgangspunten zijn voor de Molenbuurt beschreven:

- Vernieuwing wordt benut om meer differentiatie aan te brengen in de huurvoorraad, zowel in eigendomsvorm, type als uitrustingsniveau.
- Er is ruimte om de [totale] betaalbare huurvoorraad iets af te laten nemen (tot pakweg 1.800 woningen in 2020). Met het oog op een grotere differentiatie zal het aantal betaalbare huurwoningen in de vernieuwingsgebieden wellicht verder afnemen. Dit zal dan elders moeten worden gecompenseerd. In het nieuwbouwprogramma is rekening gehouden met een deel sloop en is aangegeven hoeveel betaalbare huurwoningen er gemeentebreed (vervangende nieuwbouw en uitbreiding) moeten worden gebouwd. Afstemming van de programma's voor de afzonderlijke locaties is dus van belang.
- Belangrijke opgave is het inspelen op de vergrijzing. De vernieuwingsgebieden liggen grotendeels nabij het centrum van Wormer en bieden een uitstekende kans om woningen voor vitale ouderen en voor zorgbehoevenden te realiseren.
- De ligging maakt het gebied ook aantrekkelijk om enkele woningen te realiseren voor de eerder genoemde echte starters: betaalbaar en relatief klein.
- Differentiatie vraagt ook om woningen voor andere groepen. Flexibiliteit is van belang: woningen moeten zoveel mogelijk voor verschillende groepen geschikt (te maken) zijn.
- Bij de herstructurering van de voorraad is fasering en goede afstemming met de nieuwbouw een must. Dit heeft niet alleen te maken met het realiseren van het totaalprogramma, maar ook met de mogelijkheden voor herhuisvesting.
- Een behoorlijk deel van de te herhuisvesten bewoners in het eerste herstructureringsgebied de Molenbuurt, zijn ouderen met een bescheiden inkomen.
- Voor de herhuisvesting van deze bewoners is het van belang voldoende betaalbare huurwoningen beschikbaar te hebben.

Het totale woningbouwprogramma voor de Molenbuurt voldoet aan bovengenoemde doelstellingen.

Bestemmingsplan

De ondergrond van het plangebied heeft conform het vigerend bestemmingsplan "Bestemmingsplan Wormer West" van 12 december 2006 de bestemmingen "wonen, maatschappelijke voorziening, tuin en groen". Het plangebied valt onder de ruimtelijke structuur binnen de uitbreidingen tot midden jaren '80 en grenst aan de dorpskern en het dorpslint.

De gewenste woningbouw is in strijd met het toegestane gebruik en bouwregels uit de voorschriften 'wonen' en 'maatschappelijk' van het bestemmingsplan. Binnen de bestemming wonen varieert de maximum goothoogte en bouwhoogte van respectievelijke goothoogte van 4 tot 6 meter en bouwhoogte 7 tot 9 meter.

Verder zijn er op de plankaart gedetailleerde bouwvlakken opgenomen. De bouwplannen vallen niet altijd samen met de huidige bouwvlakken. Daarnaast variëren de bouwhoogten voor het nieuwe plan tussen de 9 en 24 meter.

Voor de beoogde ontwikkeling is daarom een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.



Uitsnede Bestemmingsplan Wormer West

Welstand

In de Welstandsnota Wormerland van 2004 is het gebieds- en objectgerichte welstandsbeleid voor de gemeente Wormerland opgenomen. Het welstandsbeleid moet een bedrage leveren aan het behoud van ruimtelijke kwaliteit van de gemeente Wormerland. Het uitgangspunt van het welstandsbeleid is dat ieder de waardevolle karakteristieken van zijn eigen buurt kan herkennen. Bij het ontwerpen van nieuwe gebouwen of aanpassingen van bestaande bouwwerken moet daarmee rekening worden gehouden.

Het plangebied valt onder het beleid ten aanzien van "uitbreidingen tot midden jaren '80". Voor dit gebied geldt een regulier welstandstoezicht. Het toezicht moet er aan bijdragen dat de basiskwaliteit van deze gebieden behouden blijft.

In dit bestemmingsplan zijn de welstandscriteria voor de voorgenomen ontwikkeling opgenomen.

De toekomstige bouwplannen voor de plangebieden worden voorgelegd aan de adviescommissie voor ruimtelijke kwaliteit van de stichting Welstandszorg Noord-Holland.

4 RUIMTELIJK KADER EN STEDENBOUWKUNDIGE RANDVOORWAARDEN

4.1 Algemeen

Dit hoofdstuk besteedt aandacht aan de relatie tussen de nieuwe ontwikkelingen en de bestaande (landschappelijke en cultuurhistorische) karakteristieken van het gebied. Het toont aan hoe de nieuwe ontwikkelingen de bestaande landschappelijke en cultuurhistorische elementen versterken.

4.2 Historische en landschappelijke context Wormer

Verschillende momenten in de geschiedenis van de Wormer hebben de huidige verschijningsvorm bepaald. Restanten van deze historische structuren zijn nog steeds als 'scherven' in het huidige landschapsbeeld herkenbaar.

Langs de gouwen, in het veld

3000 jaar geleden was de Zaanstreek een woest veenmoeras. Kleine en grote rivieren, waaronder de Zaan, kronkelden door het veen richting zee.

650 v. Chr. tot 200 n. Chr. zijn de vroegste perioden van bewoning geweest. De bewoning was nog niet permanent maar afhankelijk van de activiteit van het zeewater. In rustige tijden woonde de mens op hoogveenbulten in het moeras en in de perioden van verhoogde activiteit van de zee verplaatste de bewoning zich naar zelf gemaakte terpen of, trok men zich terug op het duingebied.

In de 10de en 11de eeuw werden de Zaanse veengebieden systematisch ontgonnen. Haaks op de oevers van de veenstromen groef men lange sloten, evenwijdig aan elkaar. De afstand tussen de sloten lag ongeveer tussen de 20 tot 40 meter. Zo ontstonden lange rechthoekige stukken land en er ontstond akkerbouw en bewoning. De boerderijen van de ontginners lagen zowel langs de gouwen als in het veld.

Herkenbaar voor de identiteit van Wormer:

- Systematisch ontginningspatroon
- Bebouwing langs gouwen en in het veld



Lindorp

Door inklinking van het land en stijging van de zeespiegel kon er geen graan meer worden verbouwd, het land werd omgezet in weiland voor vee. De bewoners waren gedwongen een nieuw stuk moeras te ontginnen. Rond 1300 was heel het Wormer- en Jisperveld van hoogveen in boerenland veranderd. De zee drong herhaaldelijk binnen totdat dit met de aanleg van dijken werd dit voorkomen. De boerderijen in het veld werden verlaten, er kwam bebouwing langs en op de dijken. Hierdoor ontstonden linddorpen Wormer en Jisp.

Herkenbaar voor de identiteit van Wormer:

- Bebouwing langs de dijken



Oud industriegebied - graanmolens

Om de ontwatering te verbeteren werden er in de 15de eeuw windmolens gebouwd. Door de opbloei van de Nederlandse handel in 1550 nam in Wormer en Jisp de welvaart toe. In deze twee dorpen werden scheepsbeschuiten gebakken die de Nederlandse zeevaarders meenamen. In haar hoogtijdagen waren er in Wormer acht graanmolens. Deze bloei, van het oudste industrie gebied van Nederland, zorgde tot ver in de 17de eeuw voor een goudmijn. In 1650 was de bevolking van Wormer teruggelopen van 2000 tot 1000 inwoners. In het veld stonden nog enkele molens, verder was alle industrie weg. In de 18de eeuw raakte het gebied echter in verval door concurrentie uit de Zaanstreek en door overstromingen.



Herkenbaar voor de identiteit van Wormer:

- Lintdorp Wormer en Jisp
- Economische bloei; beschuitbakkerijen
- Oud industriegebied, graanmolens

Industrialisatie – woonwijken

Rond 1880 was de stoommachine zodanig verbeterd dat hij sterker en betrouwbaarder was dan een windmolen. Omdat stoommachines op steenkool draaiden werden stoomfabrieken bij voorkeur langs diep water neergezet. Moleneigenaren verhuisde naar de Zaan. De laatste molens verdwenen uit het veld. Door de industrialisatie nam de bevolking weer toe. Vlak voor de Eerste wereldoorlog bedroeg het aantal inwoners in Wormer meer dan 2000. Na 1950 moesten in Wormer en Jisp nieuwe woonwijken gebouwd worden. Een deel van het veld tussen Wormer en de Zaan en een deel ten zuidwesten van Jisp werden hier aan opgeofferd.

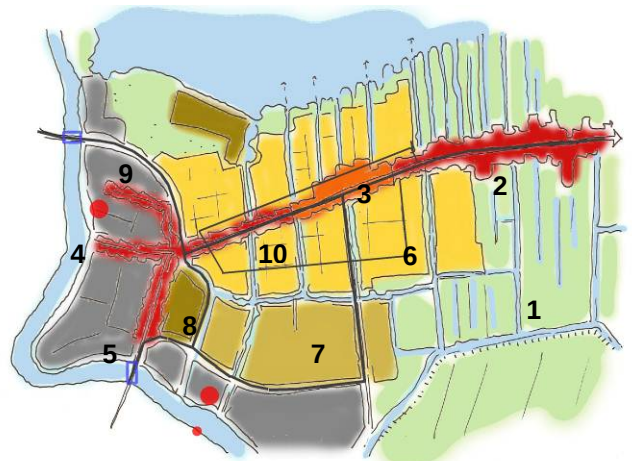


Herkenbaar voor de identiteit van Wormer:

- Fabrieken langs de Zaan
- Woonwijk; tussen Wormer en de Zaan

Schatkaart Kern Wormer

1. Waterrijke polder, herkenbare kavelstructuur
2. Herkenbaar historische dorpslint Wormer
3. Dorpskern Wormer
4. De Zaan
5. Oud industriegebied aan de Zaan
6. Uitbreidingen tot midden jaren '80
7. Uitbreidingen na circa 1985
8. Uitbreiding na 2000
9. Bedrijventerrein
10. Locatie Molenbuurt



4.3 Huidige ruimtelijke opzet Molenbuurt



Lint

- Het historische lint, Zandweg, Dorpsstraat en Oosteinde richting Jisp vormt de noordrand van het plangebied.
- Het historische lint wordt gekenmerkt door een diversiteit aan bebouwing georiënteerd op het lint.



Landschappelijke structuur

- Wormer wordt gekenmerkt door waterrijke polders met herkenbare polderstructuur.
- De oost-, en westrand van Molenbuurt wordt gevormd door de Schanssloot, Badhuissloot, noord-zuid georiënteerde poldersloten.



Historische lijnen

- De Molenbuurt kent een karakteristiek geometrisch stratenpatroon. Dit patroon refereert aan de historische ontginningsstructuur van de polder.
- Er zijn fraaie doorzichten binnen het plangebied richting het lint de Zandweg, de Spatterstraat, de Schanssloot en de Badhuissloot.
- Eenduidige stroken bebouwing.



Bijzondere Plekken

- Het “Mooriaantje” wordt door de buurt als bijzondere bebouwing ervaren.
- Een accent binnen het plangebied is de Kruiskerk.



Bomen

- Waardevolle bomen om te behouden staan naast de Eendragt.
- De waardevolle heesters en het ‘groene’ karakter van de Rietvinkkade zijn ook behoudenswaardig.

4.4 Stedenbouwkundig plan Molenbuurt

Het stedenbouwkundig plan voor de gehele Molenbuurt is opgebouwd uit een aantal onderdelen: de randen de Badhuisstraat en de Rietvinkkade, het hart voor de buurt, het nieuwe 'Eendrachtplein' en de dorpse bebouwing. Het plangebied ligt in alle voornoemde gebieden.

Het stedenbouwkundig plan omvat circa 160 woningen. Het plan wordt in fases uitgevoerd. In de eerste fase worden 12 grondgebonden woningen op de locatie van het voormalige kinderdagverblijf 't Boemeltje gebouwd. Ook wordt in deze fase achter het Mooriaantje uitgebreid met 16 nieuwe appartementen langs de Spatterstraat. Deze gebouwen zijn eigendom van WORMERWONEN. Voor het plandeel Boemeltje en Mooriaantje is ondertussen een nieuw bestemmingsplan onherroepelijk van kracht. De volgorde van de volgende fases zal onder afhangen van de huurmutaties, technische randvoorwaarden en de ontwikkelingen op de woningmarkt.

De hoofdstructuur is vastgelegd in het stedenbouwkundig plan. Het versterken van de aanwezige kwaliteiten met het herkenbaar maken van de randen en het behoud van het geometrische stratenpatroon vormen de belangrijkste structurerende elementen in het plan. Interessante doorzichten naar de 'groene' randen blijven behouden en worden versterkt met bebouwingsaccenten.

De Rietvinkkade en de Badhuisstraat vormen de groene en waterrijke randen ten oosten en westen van het plangebied. De Kruiskerk vormde een bijzonder gebouw aan de Badhuisstraat en binnen het gebied. Op deze plek is een appartementengebouw geprojecteerd dat refereert aan het vroegere kerkgebouw. Aan de Rietvinkkade wordt de sfeer van wonen nabij het water gehandhaafd.

Het strategisch centrale plein (in het stedenbouwkundig plan 'Eendachtsplein' genoemd) is een belangrijke schakel en ontmoetingsplek tussen basisschool de Eendragt en de nieuwe buurt.

Midden in de buurt gesitueerd rondom groen ontstaat vriendelijke dorpse bebouwing.



Het stedenbouwkundig plan beschrijft 4 gebieden te weten:

1. Langs de Badhuisstraat;
2. Langs de Mooriaanstraat en Rietvinkkade;
3. Aan het hart, Eendachtsplein,
4. Rondom het hofje

Voor deze gebieden zijn stedenbouwkundige randvoorwaarden opgesteld (zie 4.5).

Op dit moment zijn er nog geen uitgewerkte bouwplannen bekend voor het plangebied. Bij uitwerking van de bouwplannen is het stedenbouwkundig plan leidend. De stedenbouwkundige randvoorwaarden zijn vertaald in welstandscriteria (zie 4.6).

Stedenbouwkundig plan Molenbuurt

4.5 Stedenbouwkundige randvoorwaarden plangebied

Programma

Het uitgangspunt is een nieuwe invulling van de Molenbuurt, passend in het beeld en sfeer van de buurt. Er is behoefte aan grondgebonden woningen en appartementen.

In het programma van de nieuwe Molenbuurt, zoals getekend in het stedenbouwkundig plan, zit flexibiliteit. Met name bij de grondgebonden rijwoningen kan ook gekozen worden voor twee onder een kap woningen.

Het totale programma bestaat uit ca. 160 woningen. Hierbij wordt gestreefd naar het realiseren van ca. 30% vrije sector woningen en ca. 70% sociale woningen, met een minimum van 50% van iedere categorie. In beide segmenten kunnen woningen als huur of als koopwoningen worden gerealiseerd.

Hoogte bebouwing

Het merendeel van de woningen varieert van één tot twee lagen met kap. Het centraal gelegen 'Eendrachtsplein' wordt begeleid door bebouwing in twee lagen met kap en geaccentueerd met een appartementengebouw in zes tot zeven lagen op een plint. De Badhuisstraat wordt begeleid door individuele bebouwing één tot twee lagen met kap. De Spatterstraat wordt begeleid door bebouwing in twee tot drie lagen met kap. Aan de Rietvinkade wisselt de hoogte van de bebouwing van twee tot vijf lagen met kap.

Landschappelijke inpassing

De schatkaart, de structuur van Wormer en de structuur van de Molenbuurt geven de belangrijkste uitgangspunten voor het verweven van het gebied met het landschap:

- Een krachtige eigen uitstraling; het gezicht van de Molenbuurt.
- Ruimtelijke relaties met "de randen" (Zandweg, Rietvinkade, Spatterstraat en de Badhuisstraat).
- Het versterken van de relatie met het water, de Badhuissloot en de Schanssloot.
- Een goede aansluiting (ook in de toekomst) met het naastliggende woongebied.

Legenda

- Plangrens
- Grondgebonden woningen
- Appartementen 'in studie'
- Appartementen



Stedenbouwkundig plan: programma



Stedenbouwkundig plan: hoogte bebouwing

Ontsluiting auto en bus

- Bij het ontwerp is rekening gehouden met het aantakken op de verkeersstructuur voor de auto. De bereikbaarheid vanaf (de buurtontsluiting) de Zandweg en de Spatterstraat via de Mooriaanstraat blijft behouden. Daarnaast kent het gebied een aansluiting op zijn omgeving via de Badhuisstraat en de Jonge Wolfstraat.
- Er wordt uitgegaan van tweerichtingsverkeer binnen het plangebied met uitzondering van de eenrichtingsverkeer van de Robstraat en de Witte Duifstraat.
- In de tussengelegen buurtstraatjes is de auto te gast.

Ontsluiting fiets en voetganger

- De fiets- en voetgangersontsluiting van de nieuwe buurt kent een heldere aansluiting op de aangrenzende wijken en hun omgeving.
- In het ontwerp is zoveel mogelijk aangetakt op de huidige ontsluitingsmogelijkheden. De bereikbaarheid vanaf de Spatterstraat, de Badhuisstraat en de Zandweg blijft in het nieuwe ontwerp behouden.
- Het centrale plein aan de achterzijde van de school de Eendragt met speelvoorzieningen heeft een verbinding voor voetgangers met het woongebied ten zuiden daarvan.
- Met de herinrichting van de Rietvinkkade ontstaat een prettig verblijfsgebied voor voetgangers.

Parkeren

- Het programma van ca. 150-160 woningen heeft een directe relatie met het aantal te realiseren parkeerplaatsen.
- Het programma voor parkeren is opgelost in de openbare ruimte en mogelijk onder het appartement aan de Rietvinkkade.
- In dit plan wordt zoveel mogelijk de onderstaande parkeernormen gehanteerd:

- sociaal grondgebonden	1,6
- appartementen sociaal	1,4
- senioren appartementen sociaal	0,5
- grondgebonden vrije sector	1,8
- appartementen vrije sector	1,6

Uitgangspunt is dat minimaal 1,5 parkeerplaats per woning wordt gerealiseerd.



Ontsluiting auto en bus



Ontsluiting fiets en voetgangers



Parkeren

Groen en water

- Binnen het ontwerp wordt zoveel mogelijk rekening gehouden met het handhaven van de waardevolle bomen.
- In het gebied wordt de bestaande waterstructuur verbreed ter compensatie van de toename van extra verharding in het plangebied. Aanwezige groene en waterrijke randen worden als hoofdgroen structuur versterkt. Als uitgangspunt dient daarvoor de structuur zoals is aangegeven in het stedenbouwkundig plan en de aanwijzingen van het Hoogheemraadschap en gemeente.
- De Rietvinkkade wordt de groene rand van de Molenbuurt met zijn groene karakter, bijzondere bomen en recreatieve waterroute met steigertjes.
- De bijzondere groenstructuur met een open karakter ten zuiden van de Spatterstraat loopt vloeiend door in de Molenbuurt.

Met het realiseren van woningen met 'voortuintjes' en/of privé zones met bloem- en plantenbakken krijgt de buurt een vriendelijk en groen karakter. Met het aanplanten van hagen op erfafscheidingen tussen openbaar en privé wordt dit karakter nog meer versterkt.

Het groen en de speelplekken worden zo gesitueerd en ontworpen dat zij het informele en dorpse karakter van de wijk maximaal ondersteunen.

Zichtlijnen

De nieuwe Molenbuurt heeft een sterke relatie met zijn omgeving. Het creëren van doorzichten en uitzichten op bijzondere aanwezige karakteristieke elementen versterkt deze relatie.

Zo wordt gestreefd naar het behoud van de karakteristiek bakstenen gevel met molen aan de Rietvinkkade. Vanuit de Mooriaanstraat ontstaat zicht op een bijzonder appartementengebouw. De Robstraat heeft doorzicht door het gehele gebied met een boom en het apparte-mentengebouw als beëindiging. Het zicht vanuit de Schansstraat wordt beëindigd door een bebouwingsaccent, referent aan de oorspronkelijke 'Kruiskerk'.



Groen, bomen en water



Zichtlijnen

Historie in tegels

Het gebied en zijn omgeving heeft een rijke historie. Binnen de nieuwe buurt wordt gedacht aan kunst in de vorm van het weergeven van de molens op tegels. Verspreid door de nieuwe buurt komen diverse tegels met afbeeldingen en/of teksten van de historie van Wormer en de Molenbuurt. Zo blijft de geschiedenis voor iedereen afleesbaar en vertelt de nieuwe Molenbuurt haar geschiedenis en die van Wormer.

Duurzaam

WORMERWONEN ziet het als een deel van haar maatschappelijke doelstelling om een sociaal duurzame woonwijk te ontwikkelen. Een wijk die veilig, schoon en leefbaar is en die een plek biedt aan verschillende leefstijlen. Een plek waar mensen zich thuis voelen en waar mensen een complete wooncarrière binnen de wijk kunnen doorlopen.

Daarnaast is er ambitie op het gebied van milieu en energie. Met de vernieuwing van de Molenbuurt wordt een energiezuinige woonwijk gerealiseerd, die met het oog op de toekomst gekenmerkt wordt door een hoge mate van wooncomfort en een laag energieverbruik. Enerzijds wordt dat bereikt met een duurzaam ontwerp van de gebouwen, anderzijds biedt techniek een scala aan oplossingen. Bij het ontwerp gaat het om uitstekende isolatie, geschiktheid voor het toepassen en gebruik maken van passieve zonne-energie, gebruik van minder milieubelastende materialen en constructies, gezondheid, gebruikskwaliteit en toekomstwaarde.

Vanuit het festival wordt gedacht aan energierugwinning, duurzaam materiaalgebruik, nestkastjes en speciale pannen voor vogels bij de nieuw te realiseren woningen. Daarnaast kwam het creëren van natuurlijke oevers en het hergebruik van klinkers vanuit de buurt op het nieuw te realiseren 'Eendrachtsplein'.

4.6 Toetsingscriteria welstand

Uitgangspunt is samenhang in het gebied door samenhang in de bebouwing. In het stedenbouwkundige plan zijn hiertoe verschillende deelgebieden nader uitgewerkt. De randvoorwaarden voor deze deelgebieden zijn hieronder als toetsingscriteria voor welstand bepaald.

Ten behoeve van de ontwikkeling zal de gemeenteraad met de vaststelling van dit bestemmingsplan als aanvulling op de welstandsnota deze welstandscriteria vastleggen voor deze locatie.

De toetsingscriteria voor welstand zijn als volgt:

Bebouwing langs de Badhuisstraat

Ruimte

- Langs de Badhuisstraat en de Jonge Wolfsstraat: diversiteit aan geschakelde woningen.
- Oriëntatie naar de straat, rooilijn overwegend in elkaars verlengde, parallel aan de weg.
- Goede begrenzing zijtuinen.
- Goede aansluiting op de bestaande bebouwing.

Gebouw

- Langs de Badhuisstraat en de Jonge Wolfsstraat: sprekende architectuur en bebouwingsvorm die aansluit op de karakteristiek van de bebouwing uit de omliggende buurten van Wormer.

Detallering, materiaal en kleur

- Eenvoudige, maar zorgvuldige detaillering, in aansluiting op de karakteristiek van het “tuindorp”. Verbijzondering entree, metselwerk, houten gevels, gootdetails, brede houten kozijnen, dakkapel en erkers veelal licht tint geschilderd passend in de gevel, waarbij de draaiende delen donker zijn uitgevoerd.
- Eerlijk, sober en warm materiaalgebruik; traditionele keuze voor het hoofdmateriaal van de gevels. Metselwerk in donkere, natuurlijke tinten.
- Kap afdekken met matte gebakken pannen overwegend in de kleur rood of grijs met ruime dakoverstekken.
- Aan-, uit- of bijgebouwen overwegend uitgevoerd in hetzelfde materiaal als het hoofdgebouw en duidelijk passend bij de hoofdmassa.



Bebouwing tussen de Rietvinkkade en de Mooriaanstraat

Algemeen

- Langs de Mooriaanstraat is een hoogteaccent voorzien. Dit complex mag (in vorm/volume/ kleur/materiaal/detaillering) afwijken van hetgeen in het gebied gebruikelijk is.

Ruimte

- Tussen de Rietvinkkade en de Mooriaanstraat: (individueel geschakelde woningen, gestapelde woningbouw).
- Oriëntatie naar de Mooriaanstraat, de Rietvinkkade en/of de Spatterstraat. Bebouwing dient het stratenpatroon te ondersteunen.
- Goede begrenzing zijtuinen.
- Goede aansluiting op de bestaande bebouwing.

Gebouw

- Langs de Rietvinkkade en de Mooriaanstraat: individuele bouwvormen die aansluiten op de karakteristiek van de bebouwing uit de omliggende buurten van Wormer.
- Hoogte accent appartementengebouw: vier tot vijf en zes tot zeven lagen met kap op een plint, mogelijk met half verdiept parkeren.
- Aansluiting zoeken op de architectuur en situering van het "Mooriaantje": accent aan de Spatterstraat, twee tot drie lagen met kap, zo mogelijk integreren van/aansluiten op bestaand atrium.

Detaillering, materiaal en kleur

- Eenvoudige, maar zorgvuldige detaillering, in aansluiting op de karakteristiek van het "tuindorp". Verbijzondering entree, metselwerk, houten gevels, gootdetails, brede houten kozijnen, dakkapel en erkers veelal licht tint geschilderd passend in de gevel, waarbij de draaiende delen donker zijn uitgevoerd.
- Eerlijk, sober en warm materiaalgebruik; traditionele keuze voor het hoofdmateriaal van de gevels. Metselwerk in donkere, natuurlijke tinten.
- Kap afdekken met matte gebakken pannen overwegend in de kleur rood of grijs met ruime dakoverstekken.
- Aan-, uit- of bijgebouwen overwegend uitgevoerd in hetzelfde materiaal als het hoofdgebouw en duidelijk passend bij de hoofdmassa.



Bebouwing aan het hart, Eendrachtsplein

Algemeen

- Bijzondere functies mogen (in vorm/volume/ kleur/ materiaal/detaillering) afwijken van hetgeen in het gebied gebruikelijk is.
- Vanuit het Eendrachtsplein is een directe wandelverbinding via poortjes in de bebouwing naar het hofje.

Ruimte

- Aan het Eendrachtsplein: geschakelde woningen, gestapelde woningbouw.
- Oriëntatie naar het Eendrachtsplein, rooilijn overwegend in elkaars verlengde met kleine sprongen, parallel aan de straat en het plein.
- Goede begrenzing zijtuinen.
- Langs de Jonge Wolfstraat, de Mooriaanstraat een goede afronding van de kopzijde van het bouwblok bijvoorbeeld als meeontworpen tuinmuur of een extra kamer.

Gebouw

- Bebouwingsvorm die aansluit op de karakteristiek van de bebouwing uit de omliggende buurten van Wormer.
- Rijwoningen: geschakeld, kleine korrel, twee lagen met kap. Accenten in het dakvlak door het draaien van de nok op bijvoorbeeld hoekpunten van het bouwblok en bij de verbinding via poortjes in de bebouwing.
- Appartementen Eendrachtsplein: bijzonder gebouw in één en twee lagen met hoge kap.

Detaillering, materiaal en kleur

- Eenvoudige, maar zorgvuldige detaillering, in aansluiting op de karakteristiek van het "tuindorp". Verbijzondering entree, metselwerk, houten gevels, gootdetails, brede houten kozijnen, dakkapel en erkers veelal licht tint geschilderd passend in de gevel, waarbij de draaiende delen donker zijn uitgevoerd.
- Eerlijk, sober en warm materiaalgebruik; traditionele keuze voor het hoofdmateriaal van de gevels. Metselwerk in donkere, natuurlijke tinten.
- Aan-, uit- of bijgebouwen overwegend uitgevoerd in hetzelfde materiaal als het hoofdgebouw en duidelijk passend bij de hoofdmassa.



Bebouwing rondom het hofje

Algemeen

- Vanuit het hofje is een directe wandelverbinding via poortjes in de bebouwing naar het Eendrachtsplein.

Ruimte

- Rondom het hofje: geschakelde woningen met voortuin.
- Oriëntatie naar het hof, Spatterstraat en het Eendrachtsplein: rooilijn overwegend in elkaars verlengde met kleine sprongen, parallel aan het hof.
- Goede begrenzing zijtuinen.
- Langs de Jonge Wolfstraat en de Mooriaanstraat een goede afronding van de kopzijde van het bouwblok bijvoorbeeld als mee ontworpen tuinmuur of een extra kamer.

Gebouw

- Sprekende architectuur en bebouwingsvorm die aansluiten op de karakteristiek van de bebouwing uit de omliggende buurten van Wormer.
- Geschakeld, kleine korrel, één tot twee lagen met kap.
- Dakvorm zadeldak parallel op de richting van de straat. Accenten in het dakvlak.

Detaillering, materiaal en kleur

- Eenvoudige, maar zorgvuldige detaillering, in aansluiting op de karakteristiek van het "tuindorp". Verbijzondering entree, metselwerk, houten gevels, gootdetails, brede houten kozijnen, dakkapel en erkers veelal licht tint geschilderd passend in de gevel, waarbij de draaiende delen donker zijn uitgevoerd.
- Eerlijk, sober en warm materiaalgebruik; traditionele keuze voor het hoofdmateriaal van de gevels. Metselwerk in natuurlijke tinten.
- Kap afdekken met matte gebakken pannen overwegend in de kleur rood of grijs.
- Aan-, uit- of bijgebouwen overwegend uitgevoerd in hetzelfde materiaal als het hoofdgebouw en duidelijk passend bij de hoofdmassa.



5 ONDERZOEK VAN DE OMGEVINGSASPECTEN

5.1 Algemeen

Op grond van artikel 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening dient inzicht te worden gegeven of het bestemmingsplan daadwerkelijk uitvoerbaar is. Hierbij dient aandacht besteed te worden aan milieuaspecten zoals bijvoorbeeld geluid, bodem en externe veiligheid, de gevolgen voor de waterhuishouding en archeologie en de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid. In dit hoofdstuk komen de milieu-, water en archeologieaspecten aan bod.

5.2 Geluidhinder

Ten aanzien van de geluidhinder is de Wet geluidhinder van kracht. Doel van deze wet is het terugdringen van hinder als gevolg van geluid en het voorkomen van een toename van geluidhinder in de toekomst. De Wet geluidhinder kent drie geluidsbronnen: wegverkeer, spoorweg- en industrielawaai.

Wegverkeerslawaaai

In het plangebied is sprake van sloop en herbouw van een woonwijk met erftoegangswegen. Deze wegen zijn 30 km/uur wegen. Een akoestisch onderzoek is dan ook niet noodzakelijk.

Spoorweglawaaai

Er is geen sprake van nieuwbouw in de nabijheid van spoorwegen. Een onderzoek in het kader van de Wet Geluid is dan ook niet noodzakelijk.

Industrielawaai

Het plangebied is niet in een geluidszone van een industrieterrein gelegen. Een onderzoek in het kader van de Wet Geluid is dan ook niet noodzakelijk.

5.3 Hinder van bedrijven

Naast de nieuwe woonwijk is de basisschool De Eendragt aanwezig. Volgens de bijlage richtlijnafstandstabel 1 van de uitgave Bedrijven en Milieuzonering 2009 geldt voor scholen voor basis- en algemeen voorgezet onderwijs een milieuzonering van 30m tot geluidsgevoelige objecten. De afstand van het zuidelijk schoolplein van De Eendragt tot aan het nieuw te bouwen appartementencomplex aan de Robstraat en de nieuwe woningen aan de Mooriaanstraat is voldoende. Deze vormt dan ook geen belemmeringen voor de ontwikkeling van de locatie.

5.4 Bodemsituatie

In het kader van de onderzoeksplicht dient onder andere de bodemgesteldheid in het plangebied in kaart gebracht te worden. Onderzocht moet worden of de bodem verontreinigd is en wat voor gevolgen dit (eventueel) heeft voor de uitvoerbaarheid van het plan. Een nieuwe bestemming mag pas worden opgenomen als is aangetoond dat de bodem geschikt is voor de nieuwe of aangepaste bestemming. Daarbij is wettelijk bepaald dat een omgevingsvergunningsplichtig bouwwerk niet mag worden gebouwd op een zodanig verontreinigd terrein, dat schade of gevaar is te verwachten voor de gezondheid van de gebruikers en het milieu. Ook voor het verkrijgen van een bouwvergunning is het dan ook noodzakelijk dat de kwaliteit van de bodem wordt vastgelegd.

De firma Landview heeft in mei 2010 een bodemonderzoek uitgevoerd voor de gehele nieuw van Molenbuurt. De conclusie uit het bodemonderzoek luidt als volgt:

“De aangetroffen verontreinigingen in de grond en het grondwater zijn dusdanig gering, dat voor het instellen van een vervolgonderzoek geen aanleiding wordt gezien. Op de locatie bestaan, op grond van de resultaten van de onderzoeken, geen risico's voor de volksgezondheid of de ecologie bij het beoogde gebruik, wonen met tuin. De uiteindelijke toetsende en handhavende taak ligt echter bij het bevoegd gezag, zijnde de gemeente.

Bij graafwerkzaamheden op het terrein kunnen er beperkingen in de mogelijkheid tot hergebruik van eventueel vrijkomende grond buiten de locatie bestaan. De hergebruiksmogelijkheden van eventueel af te voeren grond dienen in overleg met het bevoegd gezag en conform het Besluit Bodemkwaliteit bepaald te worden.

Tijdens het onderzoek is op het maaiveld en in de bodem geen asbestverdacht materiaal aangetroffen. In de grond is door het laboratorium eveneens geen asbest aangetroffen”.

Daarmee bestaan er vanuit milieutechnisch oogpunt geen bezwaren tegen de voorgenomen bestemmingswijzigingen.

5.5 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden. Hiermee wordt de wijziging van de Wet milieubeheer op het gebied van luchtkwaliteitseisen (hoofdstuk 5 titel 2) bedoeld. Deze wet vervangt het Besluit luchtkwaliteit uit 2005 en is een implementatie van de Europese kaderrichtlijn luchtkwaliteit en de vier dochterrichtlijnen waarin onder andere grenswaarden voor de luchtkwaliteit ter bescherming van mens en milieu zijn vastgesteld.

De wet- en regelgeving noemt “gevoelige bestemmingen”(zoals scholen en kinderdagverblijven) en maakt onderscheid tussen projecten die “in betekende mate” (IBM) en “niet in betekende mate”(NIBM) leiden tot een verslechtering van de luchtkwaliteit. Tevens is voorzien in het zogenaamde Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Met de projecten “niet in betekende mate” van de Wet luchtkwaliteit is in de NSL rekening gehouden. In de NSL is het begrip “niet in betekende mate” gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor fijn stof en stikstofdioxide.

Voor een aantal categorieën projecten in de regeling NIBM is de 3% grens omgezet in getalsmatige grenzen. Een van de categorieën is woningbouw tot 1500 woningen netto met 1 ontsluitingsweg. Voor deze categorie kan toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit achterwege worden gelaten.

De ontwikkeling van de woonwijk Molenbuurt valt binnen de categorie “niet in betekende mate”. Een onderzoek in het kader van de Wet luchtkwaliteit is dan ook niet noodzakelijk.

5.6 Waterhuishouding

Waterbeheer

De ontwikkelingslocaties in de gemeente Wormerland vallen binnen het beheersgebied van het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK). HHNK is verantwoordelijk voor het waterbeheer in het deel van Noord-Holland boven het Noordzeekanaal. Het Hoogheemraadschap heeft vier taken: water keren (bescherming van het land tegen overstromingen), water beheren (regelen van de juiste waterstand), water zuiveren en het beheer en onderhoud van waterwegen en wegen buiten de bebouwde kom. Bij het uitvoeren van deze taken streeft het Hoogheemraadschap 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 (tweede waterbeheersplan).

Watertoets en Watercompensatie

Het plangebied is op dit moment een woonwijk met 110 woningen. De woonwijk Molenbuurt wordt in de toekomst benut voor ca 150 tot 160 woningen.

In het 3^e kwartaal van 2010 heeft overleg plaatsgevonden tussen het HHNK en de WORMERWONEN betreffende de inrichting van het plan voor de Molenbuurt.

In de brieven van 26 mei 2010 en email van 19 oktober 2010 heeft het Hoogheemraadschap het college van de gemeente Wormerland haar wateradvies uitgebracht. De brief en de email zijn als bijlage bijgevoegd.

De ontwikkelingen die met dit bestemmingsplan worden mogelijk gemaakt, leiden tot een toename van het verharde oppervlak. Ter compensatie dient 300m² water te worden gemaakt.

Waterkwaliteit en rioleringssysteem

Een van de speerpunten van het beleid van het Hoogheemraadschap is het afkoppelen van hemelwaterafvoer van verhard oppervlak. In de nieuwe bebouwing dient daarom kritisch te worden gekeken naar de toepassing van uitloogbare materialen. Voorts dient over het afkoppelen van hemelwaterafvoer van daken en bestrating overleg met het Hoogheemraadschap plaats te vinden.

De gemeente stelt zich in het Gemeentelijk Rioleringsplan 2008-2012 ten doel (afval)waterstromen te scheiden. 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.

Voor het project Molenbuurt zal is overeenstemming met de gemeente over het renoveren van het huidige stelsel (relinen).

5.7 Cultuurhistorie / archeologie

Cultuurhistorie

Conform de Cultuurhistorische waardekaart Noord Holland (CHW-kaart) heeft de wijk Molenbuurt geen archeologische, historisch geografische en bouwkundige waarden.

Archeologie

In mei 2010 is door de firma ADC een inventariserend archeologisch bureau- en veldonderzoek uitgevoerd voor de gehele nieuwbouw van de wijk Molenbuurt, zie bijlagen. De conclusie van het rapport luidt:

“Er zijn geen aanwijzingen in het gebied voor de aanwezigheid van middeleeuwse en postmiddeleeuwse sporen. De kans hierop wordt dan ook klein geacht. Indien deze toch nog aanwezig zijn, zullen deze door (sub)recente bodemverstoringen slechts fragmentarisch aanwezig zijn en matig tot slecht geconserveerd. Er wordt daarom geen nader onderzoek aanbevolen.”

5.8 Flora en fauna

Natuurbeschermingswet en Vogel- en Habitatrichtlijn

Het plangebied is niet gelegen in een beschermd gebied in het kader van de Natuurbeschermingswet of de Europese Vogel- of Habitatrichtlijn.

Flora- en faunawet

In de Flora en faunawet zijn bepalingen opgenomen om het verstoren van planten en dieren of het vernietigen van hun standplaats of natuurlijke leefomgeving tegen te gaan. Alsmede de verplichtingen voor het beschermen van planten- en diersoorten die voortkomen uit de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn. Een belangrijk aspect van deze wet is het voorzorgsbeginsel. Van grondeigenaren en gebruikers mag worden verwacht dat ingrepen en handelingen die negatieve effecten kunnen hebben op planten- of diersoorten, zodanig worden uitgevoerd dat schade tot een minimum beperkt blijft.

In het plangebied zullen bestaande woningen worden gesloopt en vervangen door nieuwe woningen. Eveneens wordt de bestaande wegenstructuur gebruikt. In het plangebied worden geen negatieve effecten op beschermde soorten verwacht. Er is dan ook geen ecologisch onderzoek verricht.

Teneinde de zorgplicht voor (beschermde) soorten na te leven worden bij de bouw van de nieuwe woningen voorafgaande aan de bouwwerkzaamheden de volgende praktische richtlijnen gehanteerd:

- verstorende werkzaamheden zoals het kappen van struiken en bomen vindt buiten het broedseizoen plaats om verstoring van broedvogels te voorkomen;
- aanwezige vegetatie of bodemmateriaal (takken, stronken) worden gefaseerd verwijderd. Dit geeft bodembewonende dieren de kans om in de nabijheid een ander leefgebied te benutten.

Bij de realisatie van de nieuwe woonwijk wordt rekening gehouden met de gestelde zorgplicht.

5.9 Externe veiligheid

Bij externe veiligheid gaat het om de veiligheid van mensen in een plangebied in relatie tot de opslag, het gebruik, de productie en het transport van gevaarlijke stoffen in of nabij het plangebied, voor zover die activiteiten risico's voor de bevolking kunnen geven.

Conform de risicokaart van de provincie Noord-Holland valt het plangebied buiten de risico contouren van transportroutes en zijn er geen Besluit externe veiligheid inrichtingen aanwezig. Een onderzoek naar externe veiligheid is dan ook niet noodzakelijk. Externe veiligheid vormt geen belemmering voor het wijzigen van het bestemmingsplan.

5.10 Kabels en Leidingen

In een bestemmingsplan dienen planologisch relevante leidingen te worden weergegeven die beperkingen kunnen opleggen aan het gebruik in de omgeving. In en rondom het perceel zijn geen kabels en leidingen bekend die de ontwikkeling belemmeren.

5.11 Conclusie toets van de omgevingsaspecten

Gelet op bovenstaande blijkt dat er geen belemmeringen zijn in het kader van milieuhinder, archeologie, bodem, water, luchtkwaliteit, externe veiligheid, cultuurhistorie en ecologie om medewerking te verlenen aan de herinrichting van de Molenbuurt.

6 PLANOPZET

6.1 Algemeen

In het vorige hoofdstuk is de gewenste ruimtelijke ontwikkeling voor de locatie Molenbuurt geschetst. De Wet ruimtelijke ordening geeft het bestemmingsplan als instrument aan de gemeente voor het mogelijk maken van deze ontwikkeling. In het bestemmingsplan moet aan ieder stuk grond een bepaalde bestemming (en omschrijving van het toegestane gebruik) worden gegeven. Uitgangspunt voor dit bestemmingsplan is het op een zodanige manier inpassen van de nieuwe ontwikkelingen dat recht wordt gedaan aan de aanwezige kwaliteiten van de nabijgelegen gebieden.

6.2 Juridische vormgeving

De planregels van het bestemmingsplan kennen de volgende hoofdstuk indeling:

Hoofdstuk 1: Inleidende regels

Dit hoofdstuk begint met de begripsbepalingen, waarin - om misverstanden bij de toepassing van het bestemmingsplan te voorkomen - een aantal in het bestemmingsplan gehanteerde begrippen wordt toegelicht. In het daarop volgende artikel, de wijze van meten, wordt aangegeven op welke wijze de in het bestemmingsplan opgenomen maatvoering moet worden berekend. Ook dit artikel dient om interpretatieproblemen te vermijden.

Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels

In het volgende hoofdstuk van de planregels, de *Bestemmingsregels*, zijn de verschillende bestemmingen opgenomen met de daarbij behorende functionele- en bebouwingsmogelijkheden. De bestemmingen hebben de volgende volgorde van opbouw:

1. bestemmingsomschrijving;
2. bouwregels;
3. nadere eisen (optioneel);
4. afwijken van de bouwregels (optioneel);
5. specifieke gebruiksregels (optioneel);
6. afwijken van de gebruiksregels (optioneel);
7. omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden (optioneel);
8. omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk (optioneel);
9. wijzigingsbevoegdheid (optioneel).

In het bestemmingsplan komen de volgende bestemmingen voor:

- **Groen (G)**
Voor de in het plangebied opgenomen groengebieden, langzaamverkeersroutes en water geldt de bestemming Groen. Voorts zijn in deze bestemming waar aangeduid parkeervoorzieningen mogelijk.
- **Tuin (T)**
De op de verbeelding voor voor- of zijtuin en/of open erf aangewezen gronden zijn bestemd als 'Tuin'. Op deze gronden zijn alleen bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan.
- **Verkeer en Verblijfsgebied (V-VB)**
Voor de wegen en straten, wandel- en fietspaden met een functie gericht op zowel verblijf als op de afwikkeling van het doorgaande verkeer, speelplekken, parkeer- en groenvoorzieningen is de bestemming Verkeer en Verblijf opgenomen. Om de pleinfunctie van het Eendrachtsplein te benadrukken is de functieaanduiding "plein" opgenomen op de plankaart.

- *Water*
De bestemming Water is toegekend aan het in het plangebied aanwezige water dat een functie voor de waterhuishouding heeft.

- *Wonen-1*
De gronden met de bestemming Wonen-1 zijn bestemd voor het realiseren van grondgebonden woningen, aan- en uit- en bijgebouwen. Er mogen minimaal 65 en maximaal 69 woningen met een goothoogte van 7 meter een bouwhoogte van 10 meter worden gerealiseerd. De hoofdgebouwen worden in het bestemmingsvlak gerealiseerd. In het bestemmingsvlak geldt voor hoofdgebouwen een maximaal bebouwingspercentage van 60%. De voorgevelrooilijnen van de woningen verspringen ten opzichte van de naast gelegen woning. De bijgebouwen, overkappingen, aan- en uitbouwen mogen op de bouwkegel van het te bouwen hoofdgebouw worden gebouwd met een maximum oppervlakte:
 1. van 50m² bij een bouwperceel van 750m².
 2. van 60m² bij een bouwperceel van 1000m²
 3. van 70m² bij een bouwperceel groter dan 1000m².
 Voor alle bijgebouwen, aan- en uitbouwen geldt een bebouwingspercentage van de bouwkegel van 50%. Binnen de bestemming Wonen-1 zijn aan huis verbonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten toegestaan.
 Voor de in het plangebied opgenomen onderdoorgang ten behoeve van de voetgangersontsluiting van het woongebied is een bouwaanduiding "onderdoorgang" opgenomen.

- *Wonen-2*
De gronden met de bestemming Wonen-2 zijn bestemd voor het realiseren van minimaal 10 en maximaal 12 appartementen met bij behorende inpandige bergingen. De goothoogte van het appartementencomplex bedraagt maximaal 4m. De bouwhoogte varieert van maximaal 8m tot maximaal 10m.

 De hoofdgebouwen worden binnen de bestemmingsvlakken gerealiseerd. In het bestemmingsvlak geldt voor hoofdgebouwen een maximaal bebouwingspercentage van 70%.

 Binnen de bestemming Wonen-2 zijn aan huis verbonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten toegestaan.

- *Wonen-3*
De gronden met de bestemming Wonen-3 zijn bestemd voor het realiseren van appartementen met bij behorende bergingen en waar aangeduid een (half-)verdiepte parkeergarage. Er worden minimaal 47 en maximaal 51 appartementen gerealiseerd.

 Het appartementencomplex aan de Rietvinkade heeft een maximale bouwhoogte van 17m. Maximaal 40% van de voetprint van het appartementencomplex mag een bouwhoogte hebben van 24 meter. Om deze bouwhoogte toe te staan is er een specifieke bouwaanduiding "hoogbouw" op de verbeelding opgenomen. De hoofdgebouwen worden binnen de bestemmingsvlakken gerealiseerd. Het bebouwingspercentage voor dit appartementencomplex bedraagt 80%.

 Het appartementencomplex aan de Badhuisstraat kent een gevarieerde goot- en bouwhoogte. De goothoogte bedraagt maximaal 7 en maximaal 9m. De bouwhoogte bedraagt minimaal 10m en maximaal 12m. De hoofdgebouwen worden binnen de bestemmingsvlakken gerealiseerd. De bebouwingspercentages bedragen 70%.

 Binnen de bestemming Wonen-3 zijn aan huis verbonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten toegestaan.

Hoofdstuk 3: Algemene regels

In dit hoofdstuk zijn de anti-dubbeltelbepaling, algemene aanduidingsregels, de uitsluiting aanvullende werking bouwverordening, de algemene afwijkingsregels, de overgangsbepalingen en de slotbepaling opgenomen. Dit zijn regels die in hun algemeenheid voor het gehele bestemmingsplan gelden en min of meer losstaan van de bestemmingsbepalingen.

In de algemene afwijkingsregels zijn mogelijkheden opgenomen om af te wijken van de verschillende maatvoeringen in het plan. Deze afwijkingen zijn uitdrukkelijk bedoeld om op onvoorziene ontwikkelingen te kunnen inspelen.

Daarnaast zijn in het plan de volgende wijzigingsregels opgenomen:

- Ter plaatse van het perceel Mooriaanstraat 40 ten behoeve van het vervallen van het huidige bouwvlak bij verkoop van de woning aan WORMERWONEN.
- Wijzigingsregels voor bestemmings- en bouwgrenzen voor zover de algemene afwijkingsregels hierin niet voorzien. Deze zijn opgenomen ten behoeve van het al dan niet realiseren van een overdekte parkeervoorziening ter plaatse van de bestemming Wonen-3.

Het bestemmingsplan wordt afgesloten met de overgangs- en slotregels, hoofdstuk 4.

6.3 Handhaving

Een belangrijk juridisch aspect in de uitvoering van het plan is de handhaving en het toezicht op de naleving van het bestemmingsplan. Deze handhaving is van cruciaal belang om de in het plan opgenomen ruimtelijke kwaliteiten ook op langere termijn daadwerkelijk te kunnen 'vasthouden'. Daarnaast is de handhaving van belang uit een oogpunt van rechtszekerheid: de grondeigenaren en gebruikers dienen door de gemeente op een zelfde wijze daadwerkelijk aan het plan te worden gehouden. In het bestemmingsplan is in dit verband gestreefd naar een zo groot mogelijke eenvoud van, in het bijzonder, de voorschriften van het plan. Om misverstanden en interpretatiekwesties te voorkomen, bevat de toelichting bovendien een heldere beschrijving van het plan en van de voorschriften.

7 HAALBAARHEID

7.1 Uitvoerbaarheid

Wettelijk gezien bestaat de verplichting om inzicht te geven in de uitvoerbaarheidsaspecten van een bestemmingsplan. In dat verband wordt onderscheid gemaakt tussen de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid.

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het stedenbouwkundig plan is samen met de bewoners van de Molenbuurt tot stand gekomen in een zogenaamde Community Planning. Hierdoor is een breed gedragen plan voor de vernieuwing van de buurt ontstaan. De Community Planning vervangt de inspraak vooraf conform de inspraakverordening.

Over het voorontwerpbestemmingsplan zal vooroverleg plaatsvinden op grond van artikel 3.1.1 Bro. De reacties worden meegenomen in het ontwerp bestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan zal gedurende zes weken ter inzage worden gelegd. Binnen deze periode wordt een ieder in de gelegenheid gesteld om zowel mondeling als schriftelijk, een zienswijze in te dienen.

Gedurende openingstijden is het ontwerpbestemmingsplan met alle bijlagen analoog raadpleegbaar op de gemeentelijke locatie Koetserstraat 3 te Wormer. Het ontwerpbestemmingsplan met alle bijlagen was tevens digitaal raadpleegbaar via:

- de gemeentelijke website: www.wormerland.nl
- de website van de landelijke informatievoorziening voor ruimtelijke plannen: www.ruimtelijkeplannen.nl

De zienswijzen worden meegenomen in het vast te stellen bestemmingsplan.

7.3 Economische uitvoerbaarheid

Op 1 juli 2008 is Wet ruimtelijke ordening inwerking getreden. In deze wet is de Grondexploitatiewet opgenomen.

Doelstelling van de wet is een goede regeling voor het kostenverhaal, binnenplanse verevening en enkele locatie-eisen bij particuliere grondexploitatie. Een van de belangrijkste items in de wet is het verplichtende karakter van kostenverhaal. Een gemeente moet de kosten verhalen en mag er niet meer van afzien. Het verhalen van kosten kan op basis van de publiekrechtelijke als de privaatrechtelijke weg. De privaatrechtelijke weg heeft de voorkeur.

De gronden in het plangebied zijn eigendom van WORMERWONEN. De realisatie van de bestemming ligt daarmee in handen van WORMERWONEN. De gemeente heeft met de WORMERWONEN een anterieure overeenkomst (afspraken kader Molenbuurt) gesloten over de te verhalen gemeentelijke kosten. De economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan is dan ook niet in het geding.

8 VOOROVERLEG EN INSPRAAK

8.1 Vooroverleg en inspraak

Het voorontwerpbestemmingsplan is op 29 oktober 2013 in de inspraak en het wettelijk vooroverleg gebracht.

Vanaf 14 november lag het voorontwerp bestemmingsplan “Molenbuurt” voor een periode van 6 weken voor iedereen ter inzage (tot en met 25 december 2013). Gedurende de inspraakperiode hebben omwonenden van de Molenbuurt en belanghebbenden gereageerd.

Alle reacties zijn beoordeeld, waarbij is nagegaan óf en hóe het plan bijgesteld moet worden. De reactienota is het eindresultaat van het overleg en de inspraak. De reactienota is in bijlage 4 opgenomen.