

Gemeente Wormerland

Bestemmingsplan Oosteinde 12

Toelichting, regels en analoge verbeelding

April 2015

Kenmerk 0880-05-T03

Projectnummer 0880-05

NL.IMRO. 0880.BP2014003007-0401

Toelichting

Inhoudsopgave

1. Inleiding	1
2. Beleidskaders	3
2.1. Algemeen	3
2.2. Rijksbeleid	3
2.2.1. Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)	3
2.2.2. Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)	3
2.2.3. Nationaal Waterplan	3
2.3. Provinciaal beleid	4
2.3.1. Structuurvisie Noord-Holland 2040	4
2.3.2. Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie	5
2.3.3. Leidraad Landschap en Cultuurhistorie	6
2.3.4. Waterplan 2010 -2015	6
2.3.5. Provinciaal Milieubeleidsplan	6
2.3.6. Provinciale milieuverordening	7
2.4. Beleid Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier	7
2.5. Gemeentelijk beleid	8
2.5.1. Structuurplan	8
2.5.2. Woonvisie Wormerland	8
2.5.3. Vigerend bestemmingsplan	9
3. Nader onderzoek	11
3.1. Algemeen	11
3.2. Bodemkwaliteit	11
3.3. Archeologie	12
3.4. Externe veiligheid	13
3.5. Geluid	15
3.6. Natuur	16
3.6.1. Gebiedsbescherming	16
3.6.2. Soortenbescherming	18
3.7. Luchtkwaliteit	20
3.8. Milieuzonering	21
3.9. Molenbiotoop	21
3.10. Uitkomsten vormvrije m.e.r.-beoordeling	22
4. Watertoets	23
4.1. Algemeen	23
4.2. Effecten op de waterhuishouding	23
4.3. Overleg waterbeheerder	24
5. Financiële uitvoerbaarheid	26

6.	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	27
6.1.	Inspraak	27
6.2.	Overleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening	27
6.3.	Vaststellingsprocedure	27
7.	Juridische aspecten	28
7.1.	Algemeen	28
7.2.	Verbeelding	28
7.3.	Regels	28
8.	Bijlagen	32

1. Inleiding

Aan het Oosteinde 12 is een voormalige boerderij gesitueerd. De agrarische functie wordt ter plaatse niet meer uitgeoefend omdat het voortzetten van een agrarisch bedrijf vanwege de huidige ontwikkelingen in de agrarische sector niet meer mogelijk is. De nieuwe eigenaar is daarom voornemens de agrarische opstallen met bedrijfswoning te slopen en hiervoor in de plaats een nieuwe woning te bouwen. Om dit mogelijk te maken zal de huidige agrarische bestemming moeten worden omgezet naar een woonbestemming. Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de juridisch-planologische regeling om deze ontwikkeling mogelijk te maken.

Binnen het bestemmingsplan Wormer Oost en Midden van de gemeente Wormerland heeft de locatie een agrarische bestemming (met dienstwoning). Dit is in overeenstemming met het voormalige gebruik. Oorspronkelijk is de woning immers gebouwd als dienstwoning bij de omliggende agrarische gronden. De gemeente is van mening dat het bestemmen van de woonfunctie doelmatig en gewenst is. Er is geen aanleiding om te wachten op de bestemmingsplanherziening die voor 2016 op het programma staat. Het plangebied betreft het noordelijke gedeelte van de kavel die kadastraal bekend staat als het perceel 970 (sectie G).

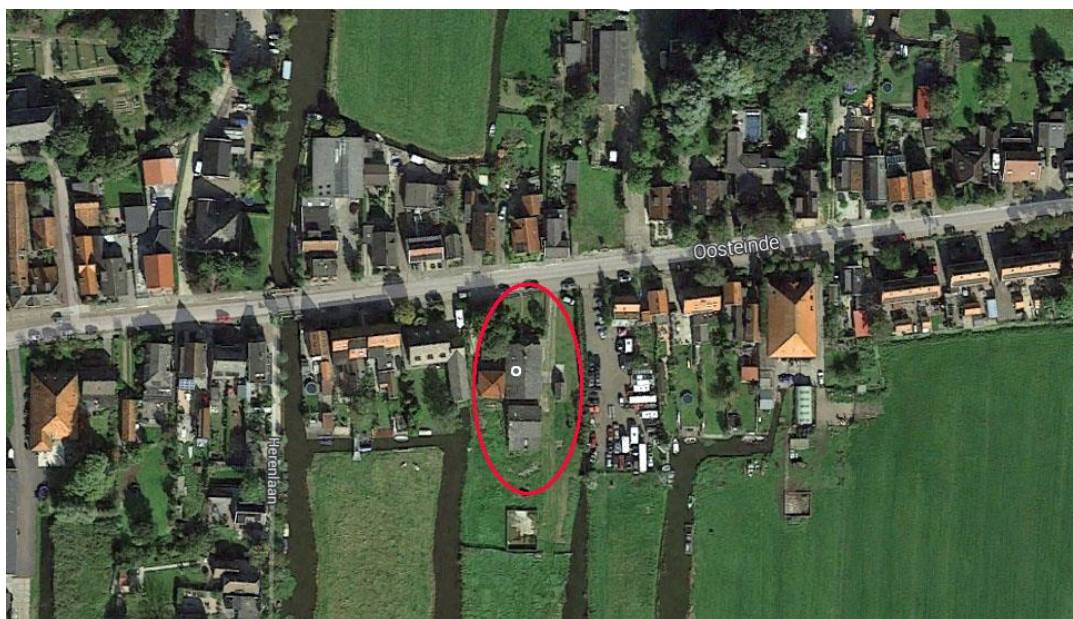
Afbeelding 1: De situatie op het perceel Oosteinde 12 (de silo is inmiddels verwijderd).



Een dergelijke ontwikkeling past goed in het bebouwingslint, mede omdat de woonfunctie van het lint wordt versterkt.

Het vorenstaande is de reden dat nu is besloten een nieuw bestemmingsplan te vervaardigen, waarin de randvoorwaarden voor het opnemen van de woonfunctie worden opgenomen.

Afbeelding 2: Ligging plangebied.



(bron: Google Maps)

Bovenstaande afbeelding, waarop de bebouwing zichtbaar is, toont globaal de ligging van het plangebied.

2. Beleidskaders

2.1. Algemeen

Op diverse bestuurlijke niveaus zijn beleidsuitspraken geformuleerd die relevant zijn voor het plangebied. In dit hoofdstuk volgt een korte samenvatting van de betreffende nota's.

2.2. Rijksbeleid

2.2.1. Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

De nieuwe Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is op 13 maart 2012 in werking getreden. De structuurvisie infrastructuur en ruimte 2040 (SVIR) geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en is de 'kapstok' voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties. De SVIR vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving. Tevens vervangt het de ruimtelijke doelen en uitspraken in de volgende documenten: PKB Tweede structuurschema Militaire terreinen, de agenda landschap, de agenda Vitaal Platteland en Pieken in de Delta.

Het Rijk stelt heldere ambities voor Nederland in 2040, die inspelen op de (inter)nationale ontwikkelingen die de ruimtelijke en mobiliteitsopgaven bepalen tot aan 2040. Het Rijk zet het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid in voor een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland.

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

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

Voor het onderhavige bestemmingsplan zet de SVIR het beleid van de Nota Ruimte voort. De functiewijziging wordt toegepast binnen het stedelijk gebied maar met inachtneming van de waarden van de omgeving.

2.2.2. Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Op 30 december 2011 is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) in werking getreden. Bij het vaststellen van ruimtelijke plannen dient rekening te worden gehouden met het Barro.

2.2.3. Nationaal Waterplan

In december 2009 heeft het kabinet het Nationaal Waterplan vastgesteld. Dit plan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2009 - 2015 voert om te komen tot een duur-

zaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, voldoende en schoon water en diverse vormen van gebruik van water. Ook worden de maatregelen genoemd die hiervoor worden genomen.

Het Nationaal Waterplan is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en vervangt alle voorgaande nota's waterhuishouding. Het Nationaal Waterplan is opgesteld op basis van de Waterwet die met ingang van 22 december 2009 van kracht is. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie. Het Nationaal Waterplan pleit daarom voor meer samenhang tussen het beleid voor water, ruimtelijke ordening en milieu, gericht op de verschillende belangen zoals veiligheid, landbouw, natuur, drinkwatervoorziening, transport, recreatie en visserij, daarbij ruimte schepend voor gebiedsgericht maatwerk.

Het voorliggende bestemmingsplan houdt rekening met de wateraspecten (zie paragraaf 4.2).

2.3. Provinciaal beleid

2.3.1. Structuurvisie Noord-Holland 2040

Op 22 juni 2010 hebben provinciale staten de "Structuurvisie Noord-Holland 2040, kwaliteit door veelzijdigheid" vastgesteld. In de structuurvisie geeft de provincie aan dat Noord-Holland een mooie, veelzijdige en internationaal concurrerende provincie blijft door in te zetten op klimaatbestendigheid, ruimtelijke kwaliteit en duurzaam ruimtegebruik. Om het geschetste toekomstbeeld ruimtelijk te realiseren heeft de provincie Noord-Holland op basis van de bovengenoemde criteria provinciale belangen benoemd. Deze vallen uiteen in drie hoofdbelangen en twaalf ondergeschikte belangen. Daarbij richt de provincie zich uitdrukkelijk op ruimtelijke vraagstukken die op regionale en bovenregionale schaal spelen en/of gevolgen hebben.

Afbeelding 3: Provinciale belangen.

Ruimtelijke kwaliteit	Duurzaam ruimtegebruik	Klimaatbestendigheid
Behoud en ontwikkeling van Noord-Hollandse cultuurlandschappen	Milieukwaliteiten	Voldoende bescherming tegen overstroming en wateroverlast
Behoud en ontwikkeling van natuurgebieden	Behoud en ontwikkeling van verkeers- en vervoersnetwerken	Voldoende en schoon drink-, grond- en oppervlaktewater
Behoud en ontwikkeling van groen om de stad	Voldoende en op de behoefte aansluitende huisvesting	Voldoende ruimte voor het opwekken van duurzame energie
	Voldoende en gedifferentieerde ruimte voor landbouw en visserij	
	Voldoende en gedifferentieerde ruimte voor economische activiteiten	
	Voldoende en gedifferentieerde ruimte voor recreatieve en toeristische voorzieningen	

Voor de ruimtelijke ontwikkeling van stedelijke functies gaat de structuurvisie (evenals de SVIR) uit van de SER-ladder (ook wel: ladder voor duurzame verstedelijking). Volgens dit principe moet eerst worden bekeken of er binnen bestaand bebouwd gebied (BBG) nog ruimte beschikbaar is, of er door herstructurering nog ruimte kan worden gemaakt en of het mogelijk is de ruimte effectiever te benutten. Het plangebied valt binnen het BBG. De bebouwing op het perceel Oosteinde 12 (met uitzondering van een buiten het plangebied gesitueerde schuur langs de zuidelijke begrenzing van het plangebied) valt binnen het BBG.

Afbeelding 4: Het plangebied in relatie tot het BBG.



2.3.2. Provinciale Ruimtelijke Verordening

Provinciale Staten hebben de Provinciale ruimtelijke verordening structuurvisie van Noord-Holland op 21 juni 2010 vastgesteld. Op 1 november 2010 is de verordening in werking getreden. Provinciale Staten hebben op 3 februari 2014 de provinciale ruimtelijke verordening opnieuw vastgesteld. Deze vaststelling betreft een beleidsarme wijziging ten opzichte van de eerder vastgestelde verordening op 21 juni 2010. Dit houdt in dat de verordening geen nieuw beleid bevat. De verordening, gebaseerd op artikel 4.1 van de Wet ruimtelijke ordening, stelt regels betreffende de inhoud van en de toelichting op bestemmingsplannen over onderwerpen in zowel het landelijke als het stedelijke gebied van Noord-Holland. Het betreft onderwerpen waar een provinciaal belang mee gemoeid is. Evenals in de structuurvisie geeft de kaart van de PRV aan dat onderhavig plangebied binnen het BBG is gesitueerd. Echter de tekst van de verordening is volgens de provincie maatgevend. Omdat de functiewijziging plaatsvindt binnen het bestaande bouwvlak op het perceel ligt het plangebied volgens de definitie binnen Bestaand Bebouwd Gebied.

2.3.3. Leidraad Landschap en Cultuurhistorie

De provincie wil de kwaliteit en diversiteit van het Noord-Hollands landschap en de dorpen behouden en ontwikkelen. Daarom heeft het begrip ruimtelijke kwaliteit een belangrijke plek gekregen in de nieuwe Structuurvisie Noord-Holland 2040 en de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie.

Het uitgangspunt bij ruimtelijke ontwikkelingen is "ontwikkelen met behoud van identiteit en kwaliteit". Dat betekent aandacht voor de karakteristieke eigenschappen van de verschillende landschappen en de dorpen. En dat we die kwaliteiten als uitgangspunt van ruimtelijke plannen moeten nemen. Ontwikkelingen zijn dus mogelijk buiten het BBG.

De ingrediënten van ruimtelijke kwaliteit zijn: aardkundige waarden, archeologische waarden, tijdsdiepte, historische structuurlijnen, cultuurhistorische objecten, openheid, stilte/donkerte en dorps DNA.

2.3.4. Waterplan 2010 -2015

Provinciale Staten hebben op 16 november 2009 het provinciaal Waterplan 2010-2015 vastgesteld. Het beschrijft de kaders voor waterbeheer in Noord-Holland. Binnen deze kaders gaan waterschappen en gemeenten maatregelen treffen om ons te beschermen tegen wateroverlast en om de waterkwaliteit te verbeteren. Het opstellen van een waterplan is een wettelijke taak van de provincie.

2.3.5. Provinciaal Milieubeleidsplan

De provinciale milieudoelstellingen zijn nader uitgewerkt in het "Provinciale Milieubeleidsplan (2009-2013)", dat op 21 september 2009 door provinciale staten is vastgesteld. Het plan biedt gemeenten en waterschappen een kader voor hun beleid en geeft ondernemers en burgers inzicht in toekomstige ontwikkelingen en maatregelen. Voor de provincie is het milieubeleidsplan de basis voor de vergunningverlening en handhaving. Daarnaast gebruikt de provincie het milieubeleidsplan om te kijken welke rol het milieu moet spelen in andere beleidsplannen.

De activiteiten in de komende vier jaar moeten er in ieder geval toe leiden dat eind 2013 overal in Noord-Holland de zogeheten basiskwaliteit is bereikt. De basiskwaliteit is vastgelegd in Europese en nationale milieunormen en regels en hangt samen met de functie van een gebied: wonen, werken of recreëren. Er zijn twee overkoepelende 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 de milieubelasting naar elders.

Om de doelen te bereiken worden activiteiten uitgevoerd op de volgende acht thema's:

- Afval;
- Bodem;
- Externe Veiligheid;
- Geluid;

- Geur;
- Licht en donkerte;
- Lucht;
- Klimaat en energie.

De keuze voor de activiteiten is gebaseerd op enerzijds de wettelijke taken, en anderzijds op de rol die de provincie kan spelen. Ook sluiten de activiteiten aan bij onze doelen en de gesignaleerde trends en knelpunten. De omvang en aard van de activiteiten verschillen hierdoor per thema.

Voor de uitvoering van dit milieubeleidsplan maakt de provincie tweejaarlijkse uitvoerings- en monitoringprogramma's. Door middel van het monitoringprogramma volgt de provincie de voortgang van het milieubeleid en stuurt bij waar dat nodig is. Voor 2012-2013 heeft de provincie het milieubeleid 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.

2.3.6. Provinciale milieuverordening

De Provinciale Milieuverordening (PMV) is gebaseerd op de Wet milieubeheer (Wm) en de Wet bodembescherming. De eerste tranche trad in 1994 in werking. Daarna is de verordening via een aantal "tranches" (wijzigingen) verder aangevuld, gewijzigd en geactualiseerd. Op 11 juli 2011 is tranche 7 vastgesteld. Daarin zijn inhoudelijke wijzigingen doorgevoerd voor de grondwaterbescherming met het oog op de waterwinning en de bescherming van aardkundige monumenten. Tevens is de hele verordening en toelichting geactualiseerd.

De beoogde functiewijziging (van agrarische bedrijfsvoering naar wonen) heeft afname van de hinder voor omliggende bebouwing tot gevolg. De bebouwing behoort ook nu reeds tot het BBG. Derhalve vormt het provinciale ruimtelijke beleid geen belemmering voor de functiewijziging.

2.4. Beleid Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier

Waterbeheersplan (WBP4)

Vanaf 1 januari 2010 is het WBP4 van kracht. 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 kern-doel is vierledig:

- Het op orde houden van het watersysteem en dit onder dagelijkse omstandigheden doelmatig en integraal beheren.
- De verontreiniging van het watersysteem door directe en indirecte lozingen voorkomen en/of beheersbaar te houden.
- Het op orde houden van de primaire waterkeringen en overige waterkeringen met een veiligheidsfunctie en deze onder dagelijkse omstandigheden doelmatig beheren.
- 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.

Raamplan Bescherming tegen Wateroverlast Noorderkwartier (BWN 2005)

In het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW) zijn afspraken gemaakt over de aanpak van wateroverlast, watertekort en waterkwaliteit voor de komende jaren. Rijk, provincies, waterschappen en gemeenten dienen te anticiperen op veranderende omstandigheden zoals klimaatverandering, zeespiegelstijging, bodemdaling en toename van verhard oppervlak. De opgave voor het terugdringen van de wateroverlast is uitgewerkt in raamplannen. De planperiode beslaat de jaren 2005 tot 2015.

De studie Bescherming Wateroverlast Noorderkwartier, ook wel aangeduid als de faalkansenstudie, heeft inzicht verschaft in de omvang van het overlastprobleem. De resultaten vormen het vertrekpunt voor de knelpuntenanalyse en de uitwerking van de maatregelen. Het raamplan richt zich niet op de aanpassing van de boezemsystemen, maar op kleinschalige maatregelen in de poldersystemen. De problemen worden opgelost waar ze zich voordoen, waarbij als belangrijkste uitgangspunt geldt dat te dempen water geheel moet worden gecompenseerd en dat een toename van de bestaande verharding in voldoende mate dient te worden gecompenseerd.

2.5. Gemeentelijk beleid

2.5.1. Structuurplan

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. Het nu voorliggende plan is gericht op functiewisseling binnen de bebouwingscontour. Het wijzigen van de agrarische functie van het perceel in een woonfunctie sluit aan op het gemeentelijke beleid.

2.5.2. 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.

Door het toekennen van de woonfunctie wordt een bescheiden bijdrage geleverd aan een gedifferentieerd woningaanbod binnen de gemeente.

2.5.3. Vigerend bestemmingsplan

Op 28 februari 2006 is het bestemmingsplan Wormer Oost en Midden vastgesteld door de gemeenteraad. Het bestemmingsplan Wormer Oost en Midden is op 15 augustus 2006 goedgekeurd door de provincie. Het goedgekeurde bestemmingsplan is naar aanleiding van beroepschriften behandeld door de Raad van State. De Raad van State heeft het besluit van goedkeuring van de provincie gedeeltelijk van goedkeuring onthouden. Deze uitspraak had geen betrekking op het nu voorliggende plangebied. Dat betekende dat (voor zover betrekking hebben op het nu voorliggende plangebied) het bestemmingsplan Wormer Oost en Midden op de dag van de uitspraak (12 september 2007) onherroepelijk geworden.

In het bestemmingsplan heeft het perceel Oosteinde 12 de bestemming "Agrarisch bedrijf" met de aanduiding "d" (=dienstwoning). Met deze aanduiding is ter plaatse een dienstwoning behorende bij het agrarisch bedrijf toegestaan. Een brede strook aansluitend op het Oosteinde heeft bovendien de aanduiding zone archeologische waarden. De op de plankaart voor zone archeologische waarden aangewezen gronden zijn, naast de andere voor die gronden aangewezen bestemmingen, ook bestemd voor de bescherming van de aan de grond eigen zijnde archeologische waarden.

Afbeelding 5: Het bestemmingsplan Wormer Oost en Midden.



In het bestemmingsplan Wormer Oost en Midden is ook een "molenbiotoop" opgenomen. Deze dubbelbestemming is inmiddels in meerdere bestemmingsplannen in de directe omgeving van het plangebied opgenomen. De molenbiotoop beschermt de windvang van molen De Koker die ten zuidoosten van het plangebied is gesitueerd.

3. Nader onderzoek

3.1. Algemeen

Het Besluit ruimtelijke ordening stelt in artikel 3.1.1.(onder f.) dat inzicht dient te worden gegeven in de uitvoerbaarheid van het plan. Bovendien dient het bestuursorgaan bij de voorbereiding van het besluit (tot vaststelling van het bestemmingsplan) de nodige kennis te vergaren omtrent de relevante feiten en de af te wegen belangen (AWB, artikel 3.2). In dit hoofdstuk wordt verslag gedaan van het onderzoek dat is verricht ten behoeve van de in dit plan mogelijk gemaakte ontwikkelingen, zodat voldaan wordt aan de onderzoeksverplichtingen van het Besluit ruimtelijke ordening.

Recentelijk zijn er veranderingen opgetreden in de wettelijke bepalingen met betrekking tot milieueffectrapportages (Besluit m.e.r.). Voorheen kon worden volstaan met de conclusie dat de omvang van de activiteit onder de drempelwaarde voor m.e.r.(-beoordeling) lag en dus geen m.e.r.(-beoordeling) noodzakelijk was, onder de nu geldende regeling dient er een motivering te worden gegeven.

De consequentie van de nieuwe regeling is dat in *elk besluit of plan* dat betrekking heeft op activiteiten die voorkomen op de D-lijst aandacht moet worden besteed aan m.e.r. Het komt er op neer dat voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die beneden de drempelwaarden vallen uit de D-lijst, een toets moet worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets, die dus een nieuw element is in de m.e.r.-regelgeving, wordt de term *vormvrije m.e.r.-beoordeling* gehanteerd. Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

- belangrijke nadelige milieugevolgen zijn *uitgesloten*: er is geen m.e.r.(-beoordeling) noodzakelijk;
- belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn *niet uitgesloten*: er moet een m.e.r.-beoordeling plaatsvinden of er kan direct worden gekozen voor m.e.r.

De in dit hoofdstuk beschreven onderzoeksresultaten voldoen niet alleen aan de onderzoeksverplichting van het Besluit ruimtelijke ordening, maar kunnen ook worden opgevat als de vormvrije m.e.r.-beoordeling. Aan het slot van dit hoofdstuk zal dan ook één van bovenstaande conclusies worden getrokken.

3.2. Bodemkwaliteit

Ten behoeve van de herontwikkeling op de locatie heeft een verkennend bodemonderzoek¹ plaatsgevonden. Het doel van het onderzoek was het vaststellen van de huidige milieuhygiënische kwaliteit van de bodem.

¹ GRS Spijker Milieu, Verkennend en aanvullend bodemonderzoek Oosteinde 12 te Wormer, 11 juni 2014.

Uit de historische informatie zijn met betrekking tot de locatie gegevens naar voren gekomen welke duiden op een mogelijke aanwezigheid van verontreinigingen ten gevolge van een op-hooglaag. De bodembedreigende bedrijfsactiviteiten welke in de nabijheid van de onderzoekslocatie heeft plaatsgevonden, hebben vermoedelijke geen invloed gehad.

De veldwerkzaamheden zijn uitgevoerd conform de BRL 2000, protocol 2001 en 2002 door erkende personen. Zintuiglijk is tijdens het veldwerk geen olie-waterreactie, dan wel asbestverdacht materiaal waargenomen.

Na analyse van de grondmengmonsters, is aanvullend onderzoek uitgevoerd op de individuele grondmonsters in verband met een verhoogd loodgehalte.

Conclusies

De baksteenhoudende bovengrond aan de voorkant van de onderzoekslocatie is licht verontreinigd met enkele zware metalen en PAK. Daarnaast is de baksteenhoudende bovengrond van de achterzijde licht verontreinigd met enkele zware metalen, PAK en PCB. De ondergrond is licht verontreinigd met enkele zware metalen en PAK. Plaatselijk is de grond matig verontreinigd met lood. Het grondwater is licht verontreinigd met barium, nikkel en zink.

Aanbevelingen en advies

De gemeten lichte tot matige verontreinigingen van zware metalen en lichte verontreinigingen van PAK en PCB zijn niet ongewoon voor de omgeving en geven geen aanleiding tot nader onderzoek in het kader van de Wet Bodembescherming. De milieuhygiënische bodemkwaliteit is dan ook geen belemmering voor de woonfunctie.

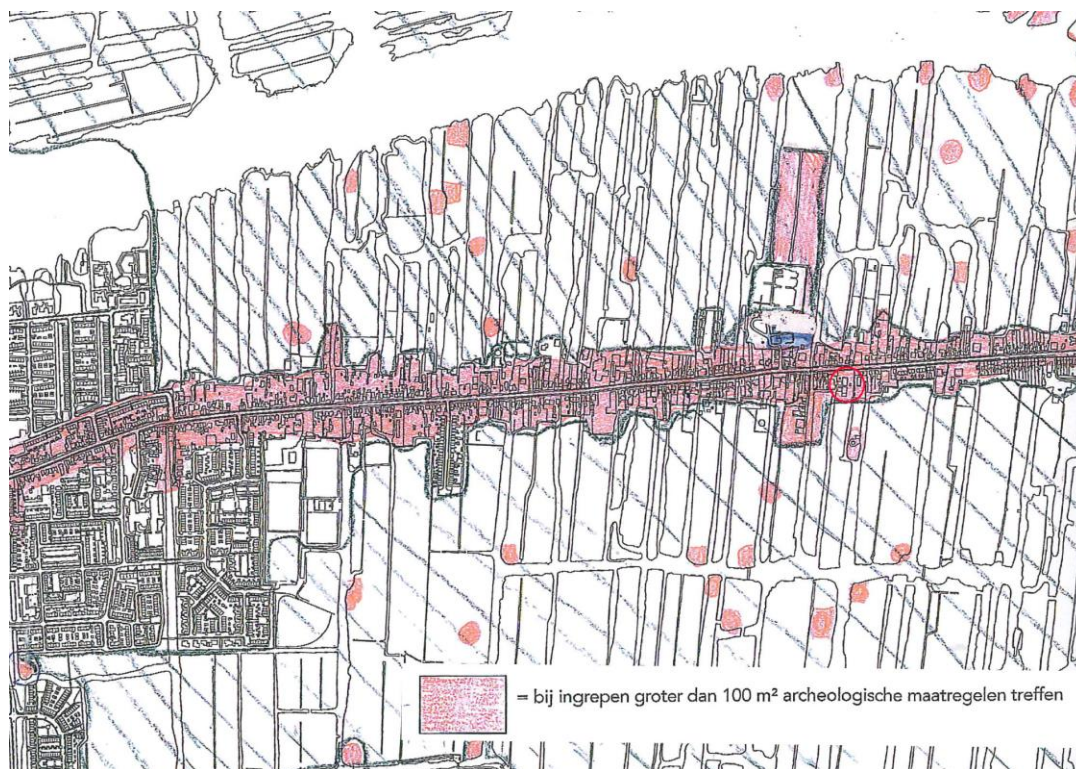
Indien grond dient te worden afgevoerd van de locatie, dient dit te gebeuren door een erkende verwerker.

3.3. Archeologie

De huidige juridische basis voor het omgaan met archeologische waarden is de Monumentenwet uit 1988. Vervolgens is in 1998 het Verdrag van Valletta door de Staten Generaal geratificeerd. Dit verdrag is in de Wet op de archeologische monumentenzorg verankerd, die officieel in werking is getreden op 1 september 2007, onder meer als wijziging op de Monumentenwet 1988. Hierin is geregeld dat bij ruimtelijke ontwikkelingen de cultuurhistorische en archeologische waarden een onlosmakelijk onderdeel van de belangenafweging dienen te zijn.

Binnen het plangebied zijn geen archeologische vindplaatsen bekend. Voor archeologie geldt verder dat het plangebied volgens het structuurplan Wormerland, niet wordt aangemerkt als gebied met hoge archeologische waarde. Wel geldt voor het bebouwingslint dat bodemingrepen met een omvang van meer dan 100 m² gepaard dienen te gaan met archeologisch onderzoek. Deze gebieden zijn aangegeven op de kaart behorende bij de gemeentelijke Archeologienota (2010).

Afbeelding 6: Het plangebied en de kaart van de Archeologienota 2010.



Het onderhavige plan maakt nieuwe bebouwing mogelijk. Voor de woning geldt dat deze wordt gerealiseerd ter vervanging van bestaande bebouwing. Per saldo zal, door het verwijderen van oude opstallen, het bebouwd oppervlak op dat deel van de kavel verminderen.

De totale oppervlakte van de bebouwing zal groter zijn dan 100 m² en de aanlegdiepte van de fundering zal dieper zijn dan 50 cm. Het onderzoek kan pas worden uitgevoerd nadat de bestaande bebouwing is gesloopt. Daarvóór dient er echter zekerheid te bestaan over de mogelijke herbouw als woning. Dat is het geval indien het voorliggende bestemmingsplan is vastgesteld. Derhalve is het in het kader van de omgevingsvergunning nodig een archeologisch onderzoek uit te voeren. In dit plan zal een archeologische dubbelbestemming worden opgenomen die de eventueel aanwezige archeologische waarden beschermd.

3.4. Externe veiligheid

Bij de externe veiligheid gaat het om het beheersen van de veiligheid van personen in de omgeving van een risico-opleverende activiteit met gevaarlijke stoffen. Het kan daarbij gaan om industriële activiteiten, transportroutes of buisleidingen. Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (BEVI) van 27 oktober 2004 en de hierin opgenomen Regeling externe veiligheid inrichtingen, geeft aan welke activiteiten/bedrijven risicocontouren kennen, waarmee rekening dient te

worden gehouden bij het verlenen van vergunningen in het kader van de Wet milieubeheer en bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen.

Het BEVI heeft tot doel de risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld door activiteiten met gevaarlijke stoffen in bedrijven tot het aanvaarde maximum te beperken. Het gaat daarbij om het beperken van de kans op en effect van een ernstig ongeval vanwege activiteiten met gevaarlijke stoffen binnen inrichtingen. Het doel wordt in het BEVI vertaald naar de begrippen plaatsgebonden risico en groepsrisico.

- Plaatsgebonden risico (PR): Risico op een plaats buiten een inrichting, uitgedrukt als een kans per jaar dat een persoon onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen een inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is.
- Groepsrisico (GR): Cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting en een ongewoon voorval binnen de inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is.

In het BEVI zijn de risiconormen wettelijk vastgelegd. Deze normen zijn niet effectgericht maar gebaseerd op een kansberekening. Tevens geven de risiconormen alleen de kans weer om als direct gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen te overlijden. Gezondheidsschade en de kans op verwonding of materiële schade zijn daarin niet meegenomen. Er is in het BEVI geen harde norm voor het groepsrisico vastgesteld. Er is voor gekozen om voor het groepsrisico de oriëntatiewaarde als norm te hanteren, zij het met een nadrukkelijke verantwoordingsplicht.

Om de veiligheidsrisico's te kunnen beoordelen is de provinciale risicokaart geraadpleegd. De risicokaart van de provincie geeft geen risico's aan. Er bevinden zich geen Bevi-inrichtingen, transportroutes of leidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen in de omgeving van het plangebied.

Afbeelding 7: Risicokaart.



Geconcludeerd kan worden dat het aspect externe veiligheid geen gevolgen heeft voor de beoogde bestemmingswijziging.

3.5. Geluid

De Wet geluidhinder heeft tot doel woningen en andere geluidgevoelige objecten te beschermen tegen overmatige geluidsbelastingen. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen verschillende geluidsbronnen: Industrie, Spoorwegen en Wegverkeer.

Industrie

Het plangebied ligt niet binnen de geluidszone van een gezoneerd bedrijfsterrein als bedoeld in de Wet geluidhinder. Derhalve is er geen beperking voor het vestigen van de woonbestemming.

Spoorweglawaaai

De spoorlijn Zaanstad-Alkmaar is een hoofdspoorweg als bedoeld in artikel 1 van het Besluit aanwijzing hoofdspoorwegen en als zodanig opgenomen op de Geluidplafondkaart spoor. Voor spoorwegen die zijn aangegeven op de geluidplafondkaart wordt in artikel 1.4a van het Besluit geluidhinder de omvang van de geluidzone geregeld. De breedte van de zone is afhankelijk de hoogte van het geluidproductieplafond, maar bedraagt ten hoogste 600 meter. Deze geluidszone (planologisch aandachtsgebied) geldt alleen bij het ruimtelijk mogelijk maken van nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen.

Het plangebied is op een afstand van ruim 3 kilometer van de spoorweg gesitueerd en valt dan ook buiten deze geluidzone. Derhalve is er geen beperking voor het realiseren van de woonfunctie binnen het plangebied.

Wegverkeer

In artikel 74 van de Wet geluidhinder is bepaald dat zich langs alle wegen een geluidzone bevindt. Dit is de zone langs een weg waarbinnen akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd. Uitzondering hierop zijn de wegen:

- die zijn gelegen binnen een als woonerf aangeduid gebied
- waarvoor een maximumsnelheid geldt van 30 km/uur.

Voor de Dorpsstraat/Oosteinde geldt een maximum snelheid van 50 km/uur. Het is een doorgaande weg, waarop zich voornamelijk personenverkeer bevindt. De verkeersintensiteit bedroeg in 2009 circa 4.350 mvt/etmaal². Dat leidt tot 5.205 motorvoertuigen per etmaal in 2024. Het wegdek bestaat uit elementenverharding in keperverband.

² De verkeersgegevens van de Dorpsstraat zijn afkomstig van een verkeerstelling door Freelance Traffic Engineering in 2009. Om de verkeersintensiteit van het maatgevende jaar 2024 te berekenen voor deze weg, is gebruikgemaakt van een autonome groei van 1,2% per jaar.

Weg(vak)	Procentuele verdelingen											
	Dagperiode (07/19)				Avondperiode (19/23)				Nachtperiode (23/07)			
	%/uur	LMV %	MZMV %	ZMV %	%/uur	LMV %	MZMV %	ZMV %	%/uur	LMV %	MZMV %	ZMV %
Oosteinde	6,75	98,4	1,2	0,4	3,36	98,4	1,2	0,4	0,69	98,4	1,2	0,4

De woning wordt op de plaats van de oude agrarische dienstwoning gebouwd (vervangende nieuwbouw). Als gevolg van de aanwezigheid van het Oosteinde heeft voor de woning geen akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd omdat er geen nieuwe woonfunctie wordt toegerekend. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan hoeven bestaande geluidsgevoelige bestemmingen gelegen in de zone van bestaande wegen immers niet getoetst te worden (art. 76 lid 3 Wgh). De bestaande woonfunctie wordt (op dezelfde plaats) voortgezet ook al is dat niet meer in het kader van de agrarische bedrijfsvoering maar in het kader van burgerbewoning. Ten behoeve van het bepalen van de binnenwaarde is een controle berekening gemaakt (zie bijlage 1).

De berekening heeft aangetoond dat de gevelbelasting 59 dB bedraagt. Er dienen maatregelen te worden genomen bij de ontvanger (woning) die erop gericht zijn om te voldoen aan de binnenwaarde van 33 dB van het Bouwbesluit. Rekening houden met de berekende waarde (zie bijlage 1) is de karakteristieke gevelwering van de woning aan te geven. De karakteristieke gevelwering dient 26 dB te bedragen:

3.6. Natuur

3.6.1. Gebiedsbescherming

De Natuurbeschermingswet regelt de bescherming van waardevolle natuurgebieden en leefgebieden van soorten en schrijft voor, dat alle activiteiten met significant negatieve gevolgen voor de instandhoudingsdoelstellingen van een Natura2000-gebied, in beginsel niet zijn toegestaan. Daarom verplicht de Natuurbeschermingswet een initiatiefnemer van een plan of project te onderzoeken of er schadelijke gevolgen voor deze gebieden te verwachten zijn. De planlocatie is gelegen op een relatief geringe afstand (noordzijde Oosteinde ca. 50 m) van het Natura2000-gebied "Wormer- en Jisperveld en Kalverpolder", alsmede op korte afstand van de EHS en het weidevogelgebied.



- Geluid: heien
- Trillingen: heien
- Licht: nachtelijke werkverlichting.

Trillingen in de bodem tijdens heiwerkzaamheden bij de aanleg van de woning worden sterk gedempt door de slappe veenbodem en heiwerkzaamheden zullen relatief snel kunnen worden verricht.

Tijdens de gebruiksfase kan verstoring van fauna optreden door licht (uitstraling van licht uit tuinen en/of van huizen). De lichtuitstraling zal zeer beperkt zijn en bovendien niet toenemen omdat bestaande woning ook reeds onderdeel uitmaakt van de lintbebouwing langs het Oosteinde.

In de gebruiksfase zal de geluidsbelasting zich beperken tot geluid van voertuigen behorend bij de woning en daarmee minder zijn dan in de uitgangssituatie. Effecten van verstoring door geluid in de gebruiksfase zijn dan ook uit te sluiten.

Er is geen sprake van emissie van stoffen naar bodem, lucht of water. Met de ontwikkeling van agrarisch bedrijfsterrein naar woonerf neemt de verkeersintensiteit af. Extra emissie van stikstof is dan ook niet aan de orde. Er worden evenmin effecten op hydrologie verwacht.

Significant negatieve effecten van de voorgenomen ingreep op kwalificerende habitattypen voor het Natura2000-gebied zijn met zekerheid uit te sluiten.

Ecologische Hoofdstructuur (EHS) en weidevogelgebied

Ten zuiden van het plangebied maakt de aangrenzende weidegrond onderdeel uit van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Bovendien is dat gebied aangewezen als weidevogelleefgebied. Directe negatieve effecten van de beoogde ontwikkelingen op de EHS worden niet verwacht, omdat het plangebied tot het intensief gebruikte bebouwingslint behoort. Vanwege het intensieve gebruik zijn er geen bijzondere natuurwaarden aanwezig. Tijdens de sloop en bouwwerkzaamheden kunnen er indirecte negatieve effecten optreden, zoals verstoring door geluid en trillingen. Het betreft hier tijdelijke effecten, zodat geen sprake is van aantasting van de EHS. In de nieuwe situatie kan verstoring van licht optreden vanuit het woonhuis. Verstoring door licht vindt in de huidige situatie echter ook al plaats vanuit woningen op naastgelegen percelen en (voorheen) vanuit de bestaande bedrijfsgebouwen. Van een significante toename in lichtuitstraling naar de omgeving is dan ook geen sprake. Negatieve effecten van de beoogde ontwikkelingen op de EHS zijn niet te verwachten.

Binnen het plangebied zijn geen geschikte habitats aanwezig voor weidevogels. Met de beoogde ontwikkelingen wordt dan ook geen geschikt weidevogelleefgebied aangetast. De weidegronden die dienst kunnen doen als leefgebied voor weidevogels bevinden zich direct ten zuiden van het plangebied. Potentiële negatieve effecten op weidevogels zijn vergelijkbaar met de hierboven beschreven effecten op de EHS. Geadviseerd wordt om de werkzaamheden (sloop en bouw) buiten het broedseizoen (half maart tot half juli) uit te voeren om verstoring door geluid en trillingen te beperken. Indien deze maatregel getroffen wordt, zijn negatieve effecten op het weidevogelleefgebied niet te verwachten.

3.6.2. Soortenbescherming

Sinds 1 april 2002 regelt de Flora- en faunawet de bescherming van in het wild voorkomende inheemse planten en dieren. In de wet is onder meer bepaald dat beschermde dieren niet ge-

dood, gevangen of verontrust mogen worden en planten niet geplukt, uitgestoken of verzameld mogen worden (algemene verbodsbepalingen, artikelen 8 t/m 12). Bovendien dient iedereen voldoende zorg in acht te nemen voor in het wild levende planten en dieren (zorgplicht, artikel 2). Daarnaast is het niet toegestaan om hun directe leefomgeving, waaronder nesten en holen, te beschadigen, te vernielen of te verstoren. De Flora- en faunawet heeft dan ook belangrijke consequenties voor ruimtelijke plannen.

Bij ruimtelijke plannen met mogelijke gevolgen voor beschermde planten en dieren is het verplicht om vooraf te toetsen of deze kunnen leiden tot overtreding van algemene verbodsbepalingen. Wanneer dat het geval dreigt te zijn, moet onderzocht worden of er maatregelen genomen kunnen worden om dit te voorkomen, of de gevolgen voor beschermde soorten te verminderen. Onder bepaalde voorwaarden geldt een vrijstelling of is het mogelijk van de minister van LNV ontheffing van de algemene verbodsbepalingen te krijgen voor activiteiten op het gebied van ruimtelijke ontwikkeling en inrichting. Ten aanzien van de criteria die voor vrijstellingen en ontheffingen gelden, kunnen drie groepen soorten worden onderscheiden. Deze groepen sluiten aan bij de indeling in tabellen van de AMvB Flora- en faunawet.

Groep 1: Algemene soorten waarvoor een vrijstelling geldt (Tabel 1 AMvB)

Voor algemeen voorkomende soorten geldt een algemene vrijstelling van de verboden 8 tot en met 12. Aan deze vrijstelling zijn geen aanvullende eisen gesteld. Wel blijft ook voor deze soorten de zorgplicht van kracht.

Groep 2: Overige soorten waarvoor een vrijstelling geldt wanneer volgens een gedragscode gewerkt wordt (Tabel 2 AMvB; vogels)

Voor een aantal soorten geldt een vrijstelling mits volgens een door het ministerie goedgekeurde gedragscode wordt gewerkt. Wanneer een dergelijke gedragscode (nog) niet beschikbaar is, kan een ontheffing worden aangevraagd. Deze kan worden verleend indien de beoogde ruimtelijke ingreep geen afbreuk doet aan de gunstige staat van instandhouding van de soort(en). Eventueel moeten hiertoe mitigerende en compenserende maatregelen genomen worden. Voor vogels geldt echter een uitgebreide toets voor een ontheffing (zie onder groep 3).

Groep 3: Habitatrichtlijn bijlage IV-soorten en in AMvB aanvullend aangewezen soorten (streng beschermde soorten) (Tabel 3 AMvB)

Voor soorten genoemd in Bijlage IV van de Habitatrichtlijn en voor de door het ministerie van LNV per algemene maatregel van bestuur nog aanvullend aangewezen soorten geldt een zwaar beschermingsregime. Voor deze soorten geldt geen vrijstelling voor ruimtelijke ontwikkeling en inrichting.

Een ontheffing kan alleen worden verleend wanneer er:

- geen andere bevredigende oplossing bestaat;
- sprake is van dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard, en voor het milieu gunstige effecten;
- geen afbreuk wordt gedaan aan een gunstige staat van instandhouding van de soort.

Ten behoeve van de bestemmingswijziging van de locatie kan worden geconcludeerd dat er geen effecten zijn op beschermde soorten. De huidige bebouwing bevat geen geschikte nest-mogelijkheden (dichte dakrand, geen kieren in de gevel). Het erf is deels in gebruik als voortuin en deels verhard. De functiewijziging van de locatie heeft dan ook geen gevolgen voor beschermde soorten.

3.7. Luchtkwaliteit

De Eerste Kamer heeft op 9 oktober 2007 het wetsvoorstel voor de wijziging van de Wet milieu-beheer goedgekeurd (Stb. 2007, 414) en vervolgens is de wijziging op 15 november 2007 in werking getreden. Met name hoofdstuk 5 titel 2 uit genoemde wet behandelt de luchtkwaliteit, daarom staat de nieuwe titel 2 bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'. Een belangrijk onderdeel van het instrumentarium is het Nationale Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL), dat op 1 augustus 2009 in werking is getreden. Binnen het NSL werken het rijk, de provincies en gemeenten samen om de Europese eisen voor luchtkwaliteit te realiseren.

De uitvoeringsregels behorend bij de wet zijn vastgelegd in algemene maatregelen van bestuur (amvb) en ministeriële regelingen, die gelijktijdig met de 'Wet luchtkwaliteit' in werking zijn getreden. De belangrijkste zijn het "Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)" en de "Regeling niet in belangrijke mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)". In deze laatste regeling zijn categorieën aangewezen waarvan op voorhand vaststaat dat zij niet in betekenende mate bijdragen aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Tot aan de inwerkingtreding van het NSL gold voor die categorieën een grens van 1% van de betreffende grenswaarde, na de inwerkingtreding van het NSL op 1 augustus 2009 geldt een grens van 3% van de betreffende grenswaarde.

Woningbouw is één van de categorieën waarvoor vaststaat dat niet in betekenende mate wordt bijgedragen aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Hierbij geldt dat een omvang van 1500 woningen overeenkomt met de grens van 3% van de betreffende grenswaarde. Doordat het onderhavige project slechts de omzetting van een dienstwoning naar een burgerwoning betreft, kan worden gesteld dat het project niet in betekenende mate bijdraagt aan een verslechtering van de luchtkwaliteit.

Vanuit een goede ruimtelijke ordening is het wel zinvol om inzicht te hebben in de luchtkwaliteit om te beoordelen of de bewoners niet worden blootgesteld aan te hoge concentraties luchtvervuiling.

Vanaf 2007 wordt luchtkwaliteit in het werkgebied mede gemonitord door het Regionaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit Noordvleugel (RSL Noordvleugel). Het RSL Noordvleugel is een onderdeel van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) dat is opgezet om de luchtkwaliteit te verbeteren. De voortgang van het NSL wordt jaarlijks gemonitord. Het Bureau Monitoring (RIVM en Agentschap NL) voert deze monitoring in opdracht van het ministerie van Infrastructuur en Milieu uit. Uit de verschillende jaarlijkse monitoringsrap-

portages die zijn opgemaakt blijkt dat de gemeente Wormerland voldoet aan de normen van de luchtkwaliteit. Er zijn derhalve geen overschrijdingen van de grenswaardes voor de componenten fijn stof en NO₂. Derhalve is de luchtkwaliteit geen belemmering voor de beoogde bestemmingswijziging.

3.8. Milieuzonering

Om hinder tussen bedrijven en woningen te voorkomen is een goede afstemming noodzakelijk. Milieuzonering zorgt ervoor dat nieuwe bedrijven een passende locatie ten opzichte van woningen krijgen en dat nieuwe woningen op een verantwoorde afstand van bedrijven gesitueerd worden.

De Vereniging van Nederlandse Gemeente doet in de publicatie "Bedrijven en milieuzonering" (editie 2009), een handreiking ten behoeve van de afstemming tussen ruimtelijke ordening en milieu op lokaal niveau. De publicatie heeft bedrijven ingedeeld in categorieën met bijbehorende gewenste afstand tot milieugevoelige functies. De adviesafstanden hangen samen met gebiedskenmerken. De meest voorkomende categorieën met bijbehorende gewenste afstand tot milieugevoelige functies in een rustige woonwijk zijn:

- Categorie 1: grootste afstand 10 meter
- Categorie 2: grootste afstand 30 meter
- Categorie 3.1: grootste afstand 50 meter
- Categorie 3.2: grootste afstand 100 meter
- Categorie 4.1: grootste afstand 200 meter
- Categorie 4.2: grootste afstand 300 meter
- Categorie 5.1: grootste afstand 500 meter
- Categorie 5.2: grootste afstand 700 meter
- Categorie 5.3: grootste afstand 1000 meter

De afstanden worden gemeten tussen enerzijds de bestemmingsgrens van de bedrijven en anderzijds de gevel van een woning. Zijn de afstanden kleiner dan de afstanden uit de VNG-publicatie, dan zal door middel van onderzoek aangetoond moeten worden welke maatregelen worden genomen om de overlast te beperken. Aan de hand hiervan kan dan gemotiveerd worden afgeweken van de standaard adviesafstanden.

De directe omgeving van het plangebied is aan de hand van risicokaart (zie paragraaf 3.4) gecontroleerd op de aanwezigheid van bedrijven. Er zijn geen bedrijven die beperkingen opleggen aan de gewenste bestemmingswijziging. De Lijstenmaecker op Oosteinde 1 heeft geen negatieve invloed op de omgeving.

3.9. Molenbiotoop

Molen De Koker is een in 1866 te Worrner herbouwde en als korenmolen ingerichte achtkante bovenkruier.

Vanwege de bescherming van de functie van molen als werktuig en zijn waarde als landschapsbepalend element is in het vigerende bestemmingsplan een dubbelbestemming opgenomen. Volgens het plan mag in de omgeving niet hoger worden gebouwd dan:

- binnen een afstand van 100 m van de molen: de hoogte die gelijk is aan de hoogte van de onderste punt van de verticaal staande wiek van de molen;
- binnen een afstand van 100 m tot 400 m van de molen: de hoogte genoemd onder a vermeerderd met $1/30$ van de afstand tussen het bouwwerk en de molen.

De afstand van de molen tot de nieuwe bebouwing bedraagt ongeveer 135 meter. Voor het onderhavige bouwplan geldt derhalve een toegestane bouwhoogte van maximaal ongeveer 4,5 meter. Dit is te laag voor het herbouwen van de woning. Burgemeester en wethouders kunnen van de berekende bouwhoogte volgens de molenbiotoop afwijken voor het bouwen overeenkomstig de andere bestemming. Daarvoor vragen zij eerst advies bij de molenbeheerder.

Op het perceel Oosteinde 12 staan naast de gebouwen momenteel twee hooikappen met een hoogte van ongeveer 10 meter. Aangezien de nieuwe bebouwing de oude bebouwing vervangt, de in dit plan mogelijk gemaakte bouwhoogte in overeenstemming is met de mogelijke bouwhoogte van de bebouwing in het lint (conform het vigerende bestemmingsplan) en de overheersende windrichting het zuidwesten is, mag worden verwacht dat er geen bezwaar is tegen het toepassen van de afwijkingsbevoegdheid. Deze verwachting is uitgekomen nu de molenbeheerder heeft aangegeven geen bezwaar te hebben tegen de functiewijziging en herbouw van de bestaande boerderij tot woning.

3.10. Uitkomsten vormvrije m.e.r.-beoordeling

Het in de voorgaande paragrafen beschreven onderzoek naar milieuaspecten geeft aan dat belangrijke nadelige milieugevolgen, als gevolg van de in dit bestemmingsplan mogelijk gemaakte ontwikkelingen, zijn uitgesloten. Er zijn geen significante effecten voor de instandhoudingsdoelstellingen van het nabij gelegen Natura2000-gebied.

Geconcludeerd kan worden dat er geen m.e.r.(-beoordeling) noodzakelijk is.

4. Watertoets

4.1. Algemeen

In de toelichting van een bestemmingsplan dient volgens artikel 3.1.6, lid 1 onder b van het Besluit ruimtelijke ordening een beschrijving te worden opgenomen van de wijze waarop in het plan rekening is gehouden met de gevolgen voor de waterhuishouding. Doel daarvan is de uitgangspunten en wensen vanuit duurzame watersystemen en veiligheid te vertalen naar concrete gebiedsspecifieke ruimtelijke uitgangspunten en deze weer te geven in het bestemmingsplan. Als principe geldt dat afwenteling moet worden voorkomen en voor het watersysteem de driestaps-strategie "vasthouden, bergen en afvoeren" moet worden gehanteerd. In de waterparagraaf kan worden ingegaan op de resultaten van het overleg.

Zowel in het landelijk beleid (Nationaal Bestuursakkoord Water), als in het Provinciaal beleid heeft het water een belangrijke plaats binnen de Ruimtelijke Ordening gekregen.

De Commissie Waterbeheer 21e eeuw heeft bij het uitbrengen van haar rapportage de term Watertoets geïntroduceerd. Het Rijk heeft vervolgens een handreiking voor de invulling van de Watertoets afgerond. De Watertoets wordt in deze handreiking beschreven als een proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. De toets is gebaseerd op vigerend beleid. Doel ervan is het waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundig relevante ruimtelijke plannen en besluiten van zowel Rijk, provincies en gemeenten. Hiertoe behoren in elk geval structuurvisies, inpassingsplannen en bestemmingsplannen. De grootste winst van de Watertoets als procesinstrument ligt bij de vroegtijdige, wederzijdse betrokkenheid en informatievoorziening.

Onderstaand wordt een beschrijving gegeven van de wateraspecten binnen het plangebied.

4.2. Effecten op de waterhuishouding

Het voorliggende plan voorziet niet in een uitbreiding van bebouwing of ander verhard oppervlak. Het plan maakt een woning mogelijk. Deze woning wordt op dezelfde plaats als de vooreen aanwezige dienstwoning opgericht. Daarnaast wordt de bestaande bebouwing op het terrein gesloopt.

De oppervlakte van de oude bebouwing bedraagt 581 m² en de oppervlakte van de nieuwe bebouwing bedraagt 205 m². Per saldo wordt het verhard oppervlak in de nieuwe situatie kleiner dan in de oude situatie. Derhalve zijn er geen gevolgen voor de waterhuishouding.

Afbeelding 9: De verhardingsoppervlakten in de oude en nieuwe situatie.



Tijdens de uitvoering zal worden onderzocht of loskoppeling van regenwaterafvoer mogelijk is en bovendien zal de toepassing van uitloogbare materialen zo veel mogelijk worden vermeden.

4.3. Overleg waterbeheerder

Het bestemmingsplan is op 10 september 2014 voorgelegd aan de waterbeheerder door middel van de digitale watertoets (dossiercode 20140910-12-9536).

De beperkte invloed van het plan op de waterhuishouding kan worden ondervangen met standaard maatregelen. Deze maatregelen zijn aangegeven in het wateradvies (zie bijlage 3).

Verharding en compenserende maatregelen

Uit de gegevens blijkt dat er geen, of slechts in zeer beperkte mate, sprake is van een toename van de verharding. Omdat dit een dermate klein gevolg heeft voor de waterhuishoudkundige situatie hoeven er geen compenserende maatregelen uitgevoerd te worden.

Waterkwaliteit en riolering

Dit komt overeen met de ambitie van het hoogheemraadschap om 100% van het hemelwater van nieuwe oppervlakten te scheiden van het afvalwater. Voorwaarde is wel dat het hemelwater als schoon kan worden beschouwd. Bij voorkeur wordt afstromend hemelwater van verharde oppervlakten eerst voorgezuiverd door een berm, wadi of bodempassage.

Binnen het plan is geen sprake is van activiteiten die als gevolg kunnen hebben dat vervuild hemelwater naar het oppervlaktewater afstroomt. Het hemelwater kan dus als schoon worden beschouwd. Het is daarom niet doelmatig om het af te voeren naar de rioolwaterzuiveringsinrichting (rwzi). Dit betekent dat het hoogheemraadschap voor de nieuwe ontwikkeling adviseert om een gescheiden stelsel aan te leggen.

Bovendien wordt geadviseerd om met het oog op de waterkwaliteit het gebruik van uitlogbare materialen zoals koper, lood en zink zoveel mogelijk te voorkomen..

5. Financiële uitvoerbaarheid

De voorgenomen functiewijziging is een particulier initiatief. Aan de ontwikkeling zijn uitsluitend procedurele kosten verbonden. Uit deze particuliere planontwikkeling vloeien voor de gemeente geen kosten voort, die een financiële verantwoording vooraf noodzakelijk maken.

6. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.1. Inspraak

Omdat dit bestemmingsplan geen ruimtelijke afweging met zich meebrengt (het past qua ontwikkeling binnen de omgeving) is besloten het bestemmingsplan geen inspraakprocedure te laten doorlopen. Tijdens de vaststellingsprocedure kunnen door belanghebbenden zienswijzen worden ingediend.

6.2. Overleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening

Voor het wettelijke vooroverleg zijn in beginsel twee belangrijke overlegpartners aan te wijzen voor deze locatie: de provincie Noord-Holland en het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK). Beide overlegpartners hebben gereageerd.

6.3. Vaststellingsprocedure

Het ontwerp-bestemmingsplan heeft van 13 november tot en met 25 december 2014 ter inzage gelegen. Tijdens deze periode kon eenieder een zienswijze indienen. Er zijn in totaal twee zienswijzen bekend gemaakt. De eerste betrof de provincie Noord-Holland. De provincie heeft aangegeven niet akkoord te gaan met het toevoegen van een extra woning. Naar aanleiding van deze reactie is het bestemmingsplan aangepast. De tweede zienswijze is ingediend door de molenbeheerder. Ook deze heeft aangegeven bezwaar te hebben tegen de bouw van een extra woning. Het verbouwen van de bestaande boerderij tot woning ontmoet echter geen bezwaar.

Gesteld kan worden dat in het bestemmingsplan tegemoet is gekomen aan de beide zienswijzen.

7. Juridische aspecten

7.1. Algemeen

Het bestemmingsplan Oosteinde 12 is de verzameling geometrisch bepaalde planobjecten die is vervat in een GML-bestand met bijbehorende regels. Dit bestemmingsplan is via elektronische weg uitwisselbaar en raadpleegbaar. Het geeft de bestemming en de bebouwingsmogelijkheden van de gronden aan.

7.2. Verbeelding

Het digitale bestemmingsplan bestaat uit een GML-bestand met bijbehorende regels. De papieren plankaart (nu bekend als de analoge verbeelding van het voorliggende plan) is getekend op een schaal 1:1.000 en omvat 1 kaartblad (genummerd 0880-05-P01). Het kaartblad geeft de bestemming van de gronden aan. Waar nodig zijn aanduidingen op de verbeelding opgenomen waarvan de betekenis in de regels wordt verklaard.

7.3. Regels

De fundamentele herziening van de Wet op de Ruimtelijke Ordening en het Besluit op de ruimtelijke ordening is op 1 juli 2008 in werking getreden. Vooruitlopend op deze inwerkingtreding heeft het ministerie VROM het rapport Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 (SVBP-2008) gepresenteerd. Inmiddels is deze standaard vervangen door de SVBP-2012. Deze standaard geeft aanbevelingen en richtlijnen voor de opzet van bestemmings-, uitwerkings- en wijzigingsplannen. Bij het opstellen van deze standaard is ook rekening gehouden met het Informatiemodel Ruimtelijke Ordening 2012 (IMRO-2012) en de Praktijkrichtlijn Bestemmingsplannen 2012 (PRBP-2012).

De gemeente Wormerland heeft genoemde standaarden en richtlijnen vertaald in het voorliggende bestemmingsplan. De regels zijn afgestemd op meerdere bestemmingsplannen die voor ontwikkelingen in de omgeving van het plangebied zijn opgesteld.

De regels van het voorliggende bestemmingsplan zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken. Deze hoofdstukken zijn:

1. Inleidende regels;
2. Bestemmingsregels;
3. Algemene regels;
4. Overgangs-, en slotregels.

1. Inleidende regels;

In de Inleidende regels worden de gebruikte begrippen beschreven (artikel 1) en worden regels gesteld ten aanzien van de wijze waarop gemeten moet worden (artikel 2). Deze regels zijn in beginsel gelijk aan die van recente bestemmingsplannen van de gemeente.

2. Bestemmingsregels;

Dit bestemmingsplan is ontwikkelingsgericht. De bestemmingsgrenzen en bouwvlak-grenzen zijn bepaald op grond van een vooraf opgesteld voorlopig bouwplanontwerp en hetgeen in voorgaande hoofdstukken is beschreven.

Dit bestemmingsplan kent twee bestemmingen en één dubbelbestemming, namelijk de bestemming Agrarisch, Tuin en Wonen en de dubbelbestemming Waarde - Archeologie.

Tuin

De bestemming Tuin staat geen bebouwing toe. De enige uitzondering is een aanbouw in de vorm van een erker. De ligging van de bestemming is bepaald op basis van het vooraf opgestelde voorlopig bouwplan.

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.

Aan huis verbonden beroepen/bedrijven zijn bij recht toegestaan. Onder de specifieke gebruiksregels zijn de voorwaarden aan de uitoefening daarvan opgenomen. Overigens is in de Inleidende bepalingen het begrip "aan huis verbonden beroep" (artikel 1.5) gedefinieerd. Daarin is een belangrijke rol toegekend aan de vrije beroepen. Door de kamer van koophandel wordt onder een 'vrije beroepsbeoefenaar' verstaan: 'iemand die wordt gevraagd om zijn individuele, persoonlijke kwaliteiten, die in het algemeen op artistiek-, academisch-, dan wel HBO-niveau liggen'.

In de praktijk is het onderscheid moeilijk aan te geven. Voor de uitvoeringspraktijk van de kamers van koophandel is de volgende lijst samengesteld van personen die als vrije beroepsbeoefenaar gelden. Dit zijn: advocaat, accountant-administratieconsulent, alternatieve genezer, belastingconsulent, bouwkundig architect, dierenarts, fysiotherapeut, gerechtsdeurwaarder, huidtherapeut, huisarts, interieurarchitect, juridisch adviseur, kunstenaar, logopedist, medisch specialist, notaris, oefentherapeut Cesar/Mensendieck, organisatieadviseur, orthopedagoog, psycholoog, raadgevend adviseur, redacteur, registeraccountant, stedenbouwkundige, tandarts, tandarts-specialist, (al dan niet beëdigd) tolkvertaler, tuin- en landschapsarchitect en verloskundige.

Een beroep dat niet in deze opsomming voorkomt, geldt in beginsel niet als 'vrij beroep', tenzij de onderneming/beroepsbeoefenaar anders aan kan tonen.

In de jurisprudentie is uitgemaakt, dat de uitoefening van vrije beroepen in overeenstemming is met de functie "woondoeleinden". Dit is rechtstreeks toegestaan. Voor bovengenoemde activiteiten is dus geen procedure op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht noodzakelijk, zolang deze activiteiten plaatsvinden in de woning (dus niet in de bijgebouwen) en voldoen aan het criterium dat het betrokken pand in overwegende mate zijn woonfunctie blijft behouden.

Aan huis verbonden bedrijven worden via een afwijking bij een omgevingsvergunning mogelijk gemaakt voor zover deze behoren tot type A uit het Activiteiten besluit. Daarvoor dient het onderstaande ter toelichting.

Het Activiteitenbesluit bevat algemene milieuregels voor bedrijven. Bedrijven die vallen onder het regime van het Activiteitenbesluit hebben vaak geen vergunning voor het oprichten of veranderen van een milieu-inrichting nodig. Het Activiteitenbesluit heet officieel het 'Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer'. In de systematiek vallen alle Wet milieubeheer bedrijven onder de algemene regels uit het Activiteitenbesluit, tenzij ze zijn uitgezonderd.

In het Activiteitenbesluit worden bedrijven op gedeeld in drie categorieën:

- Type A: Bedrijven waarvan de activiteiten weinig invloed hebben op het milieu vallen onder het licht regime. Bedrijven die onder deze categorie vallen zijn onder andere kantoren, banken, diverse zorginstellingen, huisartsen en peuterspeelzalen.
- Type B: Onder meer bedrijven die onder de oude 8.40 amvb's vallen en bedrijven uit onder andere de metaalelektro-industrie, tandheelkundige laboratoria, zeefdrukkerijen en een deel van de afvalverwerkende bedrijven
- Type C: Bedrijven waarvoor de vergunningplicht blijft gelden of waarop een landbouw amvb van toepassing is. Een uitzondering zijn de IPPC-bedrijven; zij vallen niet onder het Activiteitenbesluit.

In dit bestemmingsplan is de uitoefening van Bed and Breakfast gelijkgesteld aan de aan huis verbonden bedrijven. Ook deze kunnen dus via een afwijking bij een omgevingsvergunning worden toegestaan.

Waarde - Archeologie

Zoals in paragraaf 3.3 reeds is aangegeven, blijkt uit het archeologisch beleid van de gemeente Wormerland dat er een kans is op het aantreffen van archeologische resten. Om te bepalen of ook daadwerkelijk archeologische resten aanwezig zijn, is kan nader onderzoek nodig zijn. Dit is aanleiding om in het bestemmingsplan de dubbelbestemming "Waarde - Archeologie" op te nemen. Hiermee wordt geregeld dat:

- bij een omgevingsvergunning voor een bouwactiviteit kan worden bepaald dat in het belang van de archeologische monumentenzorg aan de vergunning de verplichting kan worden verbonden dat eerst een archeologisch rapport moet worden overlegd waaruit de archeologische waarden van de gronden zijn vastgesteld en dat,
- in het kader van de omgevingsvergunning vervolgens voorwaarden kunnen worden gesteld die toezien op:
 - het treffen van technische maatregelen waardoor monumenten in de bodem kunnen worden behouden (artikel 5.2, lid 1 sub a van het Besluit omgevingsrecht),
 - het doen van opgravingen (artikel 5.2, lid 1 sub b van het Besluit omgevingsrecht), of
 - laten begeleiden van de activiteit die tot de bodemverstoring leidt door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg (artikel 5.2, lid 1 sub b van het Besluit omgevingsrecht).

3. Algemene regels;

In artikel 6 is conform het bepaalde in het Besluit ruimtelijke ordening een antidubbeltelbepaling opgenomen. Deze regel strekt ertoe dat gronden die al eens in aanmerking zijn genomen bij het verlenen van bouwvergunningen, niet nogmaals meegeteld kunnen worden. Verder zijn in dit hoofdstuk algemene gebruiksregels (artikel 7), Algemene aanduidingsregels (artikel 8) en Algemene afwijkingsregels (artikel 9) opgenomen. De molenbiotoop is opgenomen onder de Algemene aanduidingsregels.

4. Overgangs- en slotregels;

De verplichte overgangsregels voor bouwwerken en gebruik zijn conform het bepaalde in artikel 3.2.2 van het Bro opgenomen (artikel 10). In artikel 11 is de gebruikelijke slotregel overgenomen.

8. Bijlagen

- Bijlage 1: Akoestisch controle-onderzoek.
- Bijlage 2: Watertoets.
- Bijlage 3: Advies Milieudienst Waterland.
- Bijlage 4: Verkennend en aanvullend bodemonderzoek.
- Bijlage 5: Nota zienswijzen.