

Sternstraat, Wormer

Toelichting op het bestemmingsplan

gemeente	Wormerland
opdrachtgever	ROW Vastgoed
opsteller	M. Schmeink
projectnummer	113
versie	Ontwerp
datum	7 november 2018

Inhoudsopgave

1	Inleiding.....	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Ligging en begrenzing.....	3
1.3	Geldend bestemmingsplan	3
1.4	Leeswijzer	4
2	Het project.....	5
2.1	Bestaande situatie	5
2.2	Nieuwbouw.....	6
3	Beleid	9
3.1	Inleiding.....	9
3.2	Rijksbeleid.....	9
3.3	Provinciaalbeleid en regionaal beleid	10
3.4	Gemeentelijk beleid	11
4	Milieu- en omgevingsfactoren	13
4.1	Inleiding.....	13
4.2	Archeologie	13
4.3	Bodemkwaliteit	13
4.4	Water.....	14
4.5	Flora- en fauna.....	15
4.6	Verkeer en parkeren	16
4.7	Bedrijven en Milieuzonering.....	19
4.8	Geluid.....	19
4.9	Luchtkwaliteit.....	20
4.10	Externe veiligheid.....	20
4.11	Cultuurhistorie	22
4.12	Besluit milieueffectrapportage.....	22
4.13	Duurzaamheid.....	22
5	Juridische aspecten	24
5.1	Opzet regels en verbeelding	24
5.2	Inleidende regels.....	24
5.3	Bestemmingsregels	24
5.4	Algemene regels	25
5.5	Overgangs- en slotregels	25
6	Uitvoerbaarheid.....	26
6.1	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	26
6.2	Economische uitvoerbaarheid.....	26
6.3	Procedurele aspecten	26

Bijlagen

Bijlage 1:	Bodemonderzoek
Bijlage 2:	Resultaat watertoets
Bijlage 3:	Ecologisch onderzoek

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Het voornemen bestaat om aan de Sternstraat 3 in Wormer nieuwbouw te realiseren in de vorm van 8 grondgebonden woningen. Op de locatie bevindt zich nu een leegstaand kantoor.

Het projectgebied heeft de bestemming 'Kantoor'. Deze bestemming staat de bouw van 8 woningen niet toe. Om de ontwikkeling mogelijk te maken, is onderhavig bestemmingsplan opgesteld.

1.2 Ligging en begrenzing

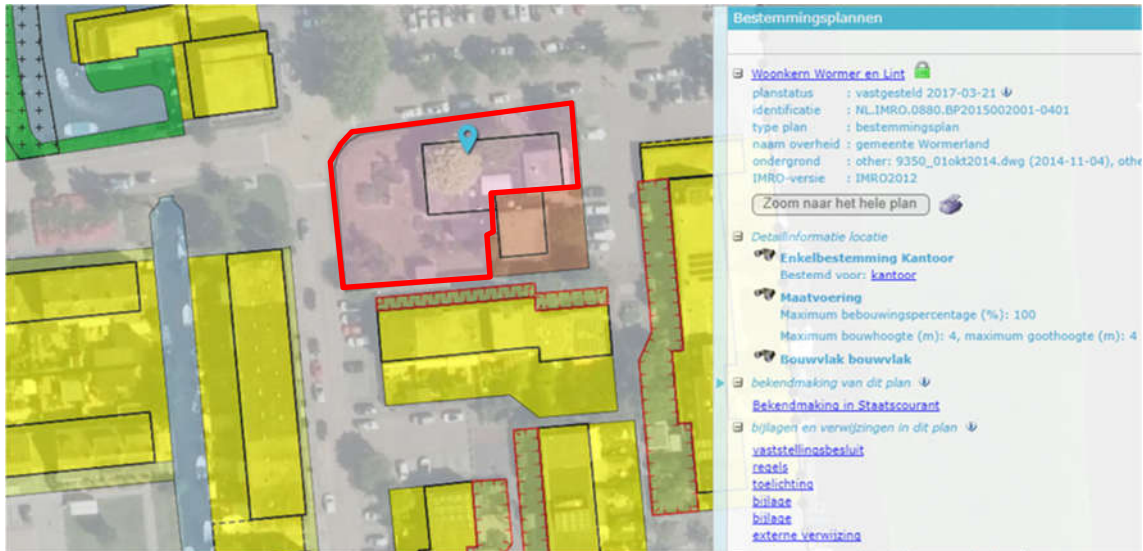
Het projectgebied ligt in de noordoost hoek van de kern Wormer op de hoek Sternstraat en Roerdompstraat.



afbeelding 1: luchtfoto met ligging plangebied in rood

1.3 Geldend bestemmingsplan

Het ter plaatse geldende bestemming 'Woonkern Wormer en Lint' is vastgesteld op 21 maart 2017. Het perceel is aangewezen met de bestemming 'Kantoor'. Binnen deze bestemming is een bouwvlak opgenomen dat geheel mag worden bebouwd met een toegestane bouwhoogte van maximaal 4 meter.



afbeelding 2: uitsnede van het ter plaatse geldende bestemmingsplan

1.4 Leeswijzer

In dit wijzigingsplan wordt onder meer ingegaan op de onderstaande aspecten:

- In hoofdstuk 2: het project
- In hoofdstuk 3: beleid
- In hoofdstuk 4: milieu- en omgevingsfactoren
- In hoofdstuk 5: uitvoerbaarheid
- In hoofdstuk 6: de wijze van bestemmen

2 Het project

2.1 Bestaande situatie

Op het perceel bevindt zich een kantoorgebouw. Het gebouw is door zijn locatie, ruimtelijke kwaliteit en indeling geen gewild object als kantoor. Als gevolg daarvan staat het leeg. Bij langdurige leegstand gaat de algehele onderhoudsstaat van het perceel en daarmee van de omgeving er op achteruit.



afbeelding 3: projectlocatie gezien vanaf de Roerdompstraat

De projectlocatie ligt in de wijk Plaszoom in het bestaand stedelijk gebied van Wormer. Direct aangrenzend aan de projectlocatie bevindt zich een tandartspraktijk op Sternstraat 1. Aan de overzijde van de locatie is een parkeerterrein gelegen waar geparkeerd wordt ten behoeve het daarachter gelegen openbare zwembad 'Het Zwet'.

Voor het overige is het gebied omgeven door woonbebouwing, grotendeels gebouwd in de vorm van aan-een gebouwde woningen met twee of drie bouwlagen. Het daklandschap van omliggende bebouwing bestaat grotendeels uit plat afgedekte daken.



afbeelding 4: projectlocatie vanaf de Sternstraat

2.2 Nieuwbouw

Het programma bestaat uit 8 koopwoningen, onderverdeeld naar, 3 grondgebonden starterswoningen 5 doorstroom woningen (grondgebonden). In totaal worden 11 parkeerplaatsen gerealiseerd. Aan de westzijde komen 8 parkeerplaatsen met een openbaar karakter. Drie woningen krijgen een parkeerplaats op eigen erf aan de voorzijde.

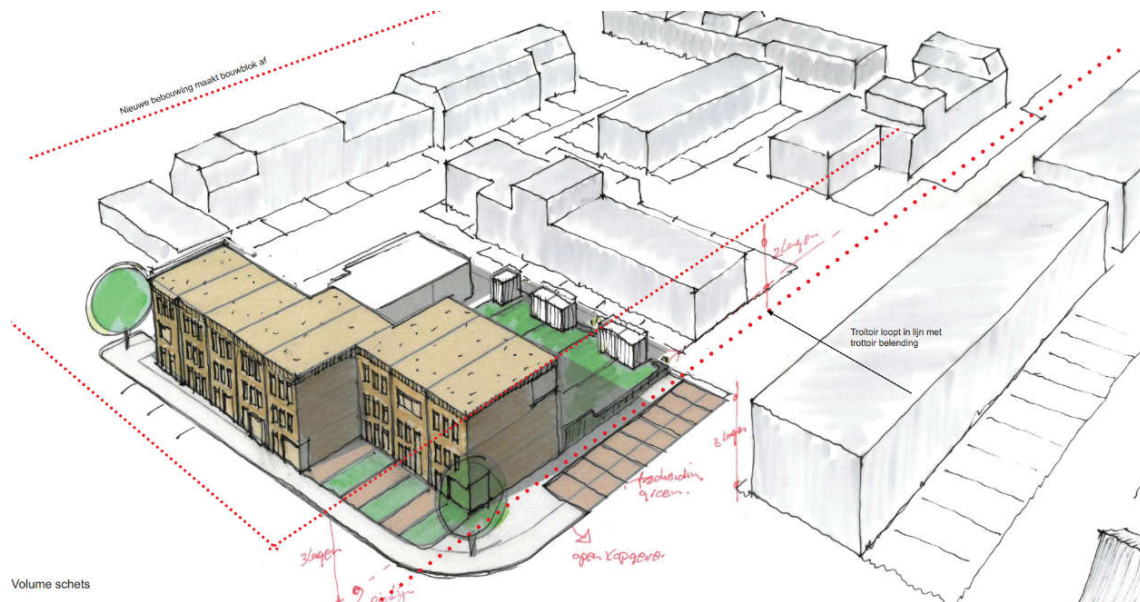


afbeelding 5: nieuwe situatie (bron: ROW Vastgoed)

De rooilijn van de bebouwing aan de Roerdompstraat is doorgetrokken in het plangebied. De nieuwe bebouwing krijgt vorm langs deze lijn. De kopgevel en de erfafscheiding volgen deze rooilijn. De hoek Roerdomp- Sternstraat krijgt een kopgevel met gevelopeningen om zo een positieve bijdrage te leveren aan de sociale veiligheid. Het trottoir aan de Roerdompstraat wordt verlengd

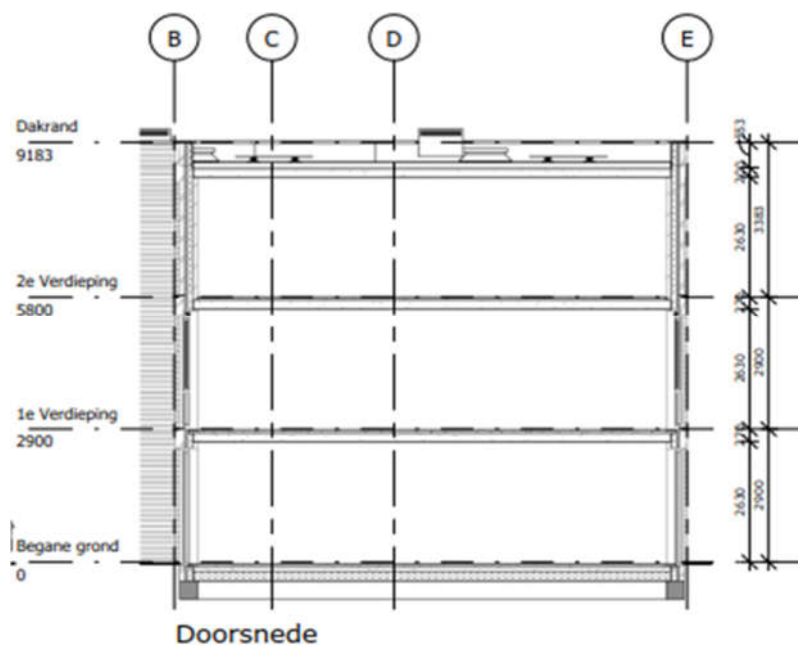
en loopt straks in een rechte lijn richting Sternstraat. Deze heldere belijning zorgen voor een heldere beëindiging van het bouwblok.

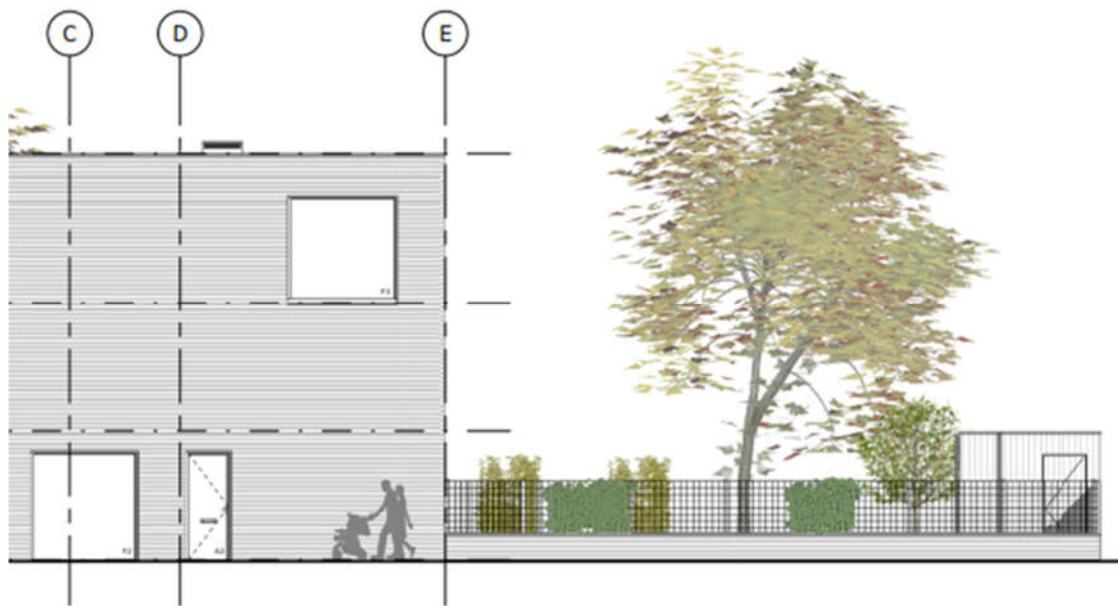
In de nieuwe situatie worden 11 nieuwe parkeerplaatsen op de projectlocatie toegevoegd waarvan er 8 openbaar toegankelijk worden en 3 privé.



afbeelding 6: vogelvlucht

De nieuwe bebouwing aan de Sternstraat bestaat uit een drielaagse bebouwing, dit sluit aan bij de bebouwing in de Sternstraat. De hoogte is circa 9,2 m. Ook de platte dakvorm sluit goed aan bij de omliggende bebouwing.





2.2.1 Groene beeldkwaliteit

Een groene erfafscheiding maakt onderdeel uit van de planvorming en vormt een kwalitatieve overgang van privé en openbaar.

Er worden twee kleine bomen verwijderd. Het achterpad tussen de toekomstige achtertuinten en het rijtje bestaande woningen daarachter wordt in overleg met de daaraan wonende bewoners verbreed van 1,8 m naar 3 m waarlangs een nieuwe groene volgroeide groene haag zal worden aangeplant. Ook langs het nieuwe trottoir en de achtertuinten zal een groenblijvende haag worden aangeplant. Tussen de voortuinen zullen groene hagen worden aangeplant zodat ook daar een groene uitstraling wordt gerealiseerd.

3 Beleid

3.1 Inleiding

Dit hoofdstuk geeft een overzicht van de inhoud van het ruimtelijk relevante beleid op rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk schaalniveau. Dit beleid vormt het kader waarbinnen de nieuwe ontwikkeling plaats dienen te vinden.

3.2 Rijksbeleid

3.2.1 *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) en Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)*

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) bepaalt welke kaderstellende uitspraken van het kabinet bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken. Het gaat onder meer om nationale belangen als Rijksvaarwegen, Defensie, Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, Hoofdwegen en hoofdspoorwegen, Elektriciteitsvoorziening, Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen en Primaire waterkeringen.

Door de nationale belangen vooraf in bestemmingsplannen te borgen, wordt met het Barro bijgedragen aan versnelling van de besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen en vermindering van de bestuurlijke drukte.

Betekenis voor het plan

In de 'Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte' zijn nationale belangen opgenomen die zorgen voor een gegarandeerde basiskwaliteit voor alle bewoners van Nederland. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is van beperkte betekenis voor onderhavig wijzigingsplan. Dit wijzigingsplan voorziet in de toevoeging van een achttal woningen binnen bestaand stedelijk gebied op de voormalige locatie van een leegstaand kantoorgebouw. Voor dit initiatief is in de SVIR geen specifiek ruimtelijk beleid van toepassing.

3.2.2 *Besluit ruimtelijke ordening*

Sinds 1 juli 2017 is de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' aangepast in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6. lid 2 Bro). Het artikel luidt nu als volgt:

De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Het artikel heeft tot doel om zorgvuldig ruimtegebruik te stimuleren en over-programmering te voorkomen.

Eerst moet worden beoordeeld of sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Een stedelijke ontwikkeling is gedefinieerd in artikel 1.1.1, lid 1, onder i van het Bro. Deze luidt: *'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventuin of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'*. Het begrip *woningbouwlocatie*, zoals opgenomen in deze definitie, is niet nader gedefinieerd. De jurisprudentie biedt evenwel enkele aanknopingspunten. De ladder is niet van toepassing bevonden op een ontwikkeling waarbij zes woningen – drie rechtstreeks en drie door middel van een wijzigingsbevoegdheid - mogelijk

worden gemaakt (ABRVS 18 december 2013, ECLI: NL:RVS:2013: 2471). In beginsel is sprake van een stedelijke ontwikkeling als het project betrekking heeft op het realiseren van 11 woningen of meer.

Betekenis voor het project

Een binnenstedelijke transformatie met een programma van maximaal 8 woningen wordt, mede op basis van genoemde jurisprudentie niet aangemerkt als een 'stedelijke ontwikkeling'. Om deze reden is de ladder niet van toepassing.

3.3 Provinciaalbeleid en regionaal beleid

3.3.1 Structuurvisie Noord-Holland 2040

In de 'Structuurvisie 2040: Kwaliteit door veelzijdigheid' (geactualiseerd op 28 september 2015), geeft de provincie aan welke belangen een rol spelen bij de ruimtelijke ordening in Noord-Holland. Hierbij gaat het om ruimtelijke kwaliteit, duurzaam ruimtegebruik en klimaatbestendigheid. Deze worden geborgd en uitgevoerd door instrumenten in te zetten vanuit de onderliggende provinciale ruimtelijke belangen. De provincie wil steden optimaal benutten, landschappen open houden en ruimte bieden aan economie en woningbouw. De provincie Noord-Holland streeft naar verdere stedelijke verdichting en helpt gemeenten bij het optimaliseren van het gebruik van bestaand bebouwd gebied (voorheen 'rode contour').

Betekenis voor het project

Dit project voorziet in de toevoeging van een achttal woningen binnen bestaand stedelijk gebied op de plek van een leegstaand kantoorgebouw. Hiermee wordt het stedelijk gebied verder verdicht en wordt de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse verbeterd. Hiermee draagt het plan bij aan de provinciale doelstellingen.

3.3.2 Provinciale ruimtelijke verordening structuurvisie

Bij de Structuurvisie hoort een Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV), die de regels stelt waaraan bestemmingsplannen, wijzigings- en uitwerkingsplannen, beheersverordeningen en (tijdelijke) omgevingsvergunningen waarbij wordt afgeweken van het bestemmingsplan dienen te voldoen. Het is aan gemeenten om hun ruimtelijke plannen in overeenstemming te brengen met de PRV.

De verordening stelt regels voor de begrenzing van bestaand stedelijk gebied en zeer restrictieve regels voor verstedelijkingsbeleid in het landelijk gebied. Deze regels komen voort uit de ruimtelijke hoofddoelstellingen van de structuurvisie en gaan onder andere over stedelijke ontwikkeling in het buitengebied en de daaraan te stellen ruimtelijke kwaliteitseisen, de Ruimte voor Ruimte-regeling en de mogelijkheden voor verbrede landbouw.

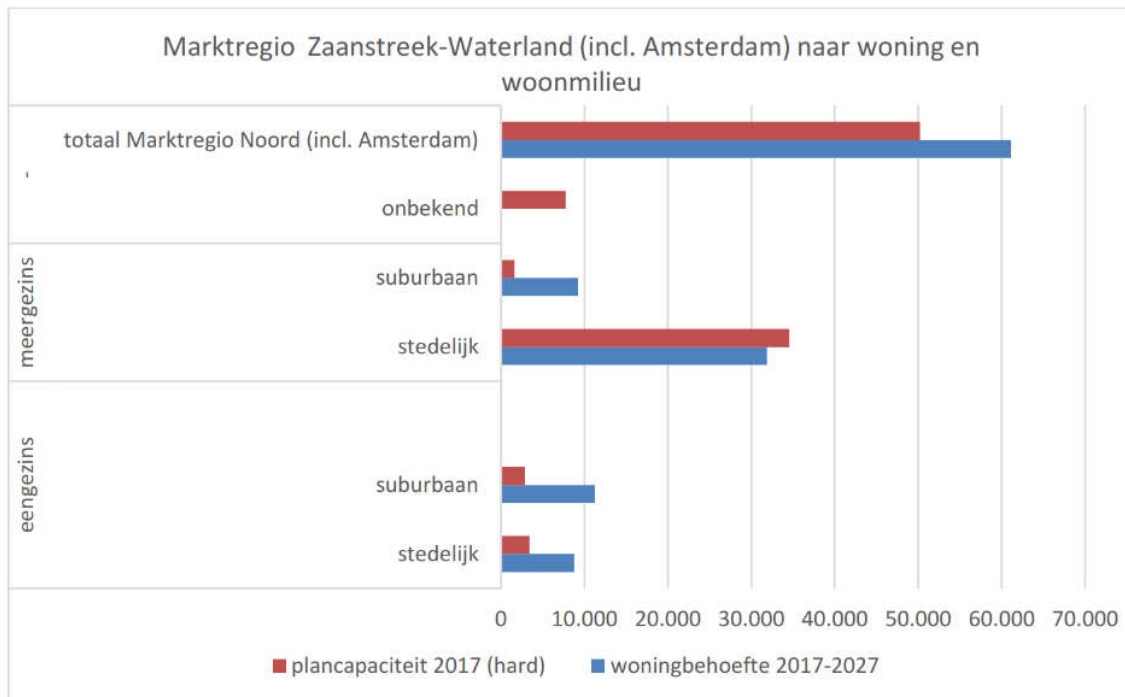
Betekenis voor het project

Het plangebied van voorliggend plan is gelegen binnen bestaand stedelijk gebied. Door invulling van thans ongebruikte gronden wordt de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse verhoogd en wordt voorkomen dat buiten het bebouwd gebied gebouwd wordt.

3.3.3 Regionaal Actieprogramma Wonen

Wormerland maakt onderdeel uit van de Metropoolregio Amsterdam (MRA). Het is binnen de MRA ingedeeld in marktregio Zaanstreek-Waterland. Voor de MRA geldt het Regionaal Actieprogramma Wonen 2016-2020'. Tot 2040 zijn in de MRA nog circa 250.000 nieuwe woningen nodig om aan de woningvraag te voldoen. In de Marktregio Zaanstreek-Waterland geldt met betrekking tot behoefte:

- tekorten in vrijwel alle marktsegmenten;
- met name tekort aan betaalbare huurwoningen en koopwoningen in het middeldure en betaalbare segment;
- een iets groter aanbod stedelijke appartementen en dure huurwoningen dan vraag.



afbeelding 7: Indicatieve woningbehoefte versus harde plancapaciteit per segment, 2017-2027 (bron: Oplegger RAP 2016-2020).

Betekenis voor het project

Zoals op de afbeelding is te zien is er een tekort aan harde plancapaciteit ten opzichte van de woningbehoefte in het segment suburbane eengezinswoningen waar het project in voorziet. Het project is in overeenstemming met regionaal beleid.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Structuurvisie Wormerland 2025

De gemeente Wormerland streeft in de structuurvisie de volgende drie doelen na:

1. Dynamische en duurzame woon- en werkomgeving in de kernen;
2. Een onderhouden, toegankelijk en recreatief veenweidelandschap;
3. Een agrarische en duurzame droogmakerij. Deze drie hoofdpogaven zijn onderverdeeld in een aantal concrete ruimtelijke opgaven die de gemeente tot 2025 nastreeft.



afbeelding 8: Uitsnede Structuurvisie Wormerland 2025

Voor de kern Wormer wil de gemeente de diversiteit aan woonmilieus verder uitbouwen. Dit door binnenstedelijke ontwikkelingen te realiseren, maar ook kleinschalige woningbouwontwikkelingen in de linten met oog voor de karakteristieke doorzichten vanuit deze linten op het omliggende landschap.

3.4.2 Woonvisie Wormerland

De gemeentelijke woonvisie beschrijft de ambities en inzet op het gebied van wonen. Centraal staat het uitgangspunt dat het in Wormerland ook in de toekomst aantrekkelijk blijft om in te wonen. De gemeente Wormerland wil de kwaliteit van de woon- en leefomgeving behouden en waar nodig versterken. Hiermee behoudt de gemeente haar vitaliteit voor de langere termijn. De woonvisie:

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

Met de woonvisie is woonbeleid geformuleerd voor de langere termijn. Hiermee wordt voldoende ruimte geboden om in te kunnen spelen op actuele ontwikkelingen. Ook worden er in de visie concrete doelen en maatregelen voor de korte en middellange termijn voorgesteld.

Belangrijke kernelementen van de gemeentelijke visie op het wonen in gemeente Wormerland zijn:

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

Betekenis voor het project

Het project voorziet in gezinswoningen op een binnenstedelijke locatie door middel van transformatie van in onbruik geraakte gebouwen en gronden. Het project past binnen de gemeentelijke woonvisie.

4 Milieu- en omgevingsfactoren

4.1 Inleiding

In dit hoofdstuk is de uitvoering van het project verantwoord aan de hand van de relevante omgevingsaspecten.

4.2 Archeologie

4.2.1 Algemeen

Door ondertekening van het verdrag van Malta (1992) heeft Nederland zich verplicht om bij ruimtelijke planvorming nadrukkelijk rekening te houden met het niet-zichtbare deel van het cultuurhistorisch erfgoed, te weten de archeologische waarden. In de Erfgoedwet (2016) is geregeld hoe met in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische waarden moet worden omgegaan. Het streven is om deze belangen tijdig bij het plan te betrekken. Bij ingrepen waarbij de ondergrond wordt geroerd, dient te worden aangetoond dat de eventueel aanwezige archeologische waarden niet worden aangetast.

4.2.2 Betekenis voor het project

In de Archeologienota Wormerland 2010 wordt het beleid van de gemeente ten aanzien van archeologie beschreven. De in deze nota omschreven archeologische waarden zijn doorvertaald naar de vigerende bestemmingsplannen in de gemeente door middel van zogeheten dubbelbestemmingen. Volgens de verbeelding van het bestemmingsplan "Woonkern Wormer en lint" gelden ter plaatse van het plangebied geen archeologische dubbelbestemmingen. Om die reden kan archeologisch onderzoek achterwege blijven.

4.2.3 Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat vanuit het aspect archeologie geen belemmeringen bestaan ten aanzien van de gewenste ontwikkelingen in het plangebied.

4.3 Bodemkwaliteit

4.3.1 Algemeen

In het kader van goede ruimtelijke ordening dient aandacht te worden besteed aan de bodemkwaliteit en de betekenis voor de haalbaarheid van het plan. Een bodemonderzoek is verplicht bij de aanvraag om een omgevingsvergunning voor bouwen en nog niet bij de omgevingsvergunning om af te wijken (conform artikel 2.4 onder d. van de Regeling omgevingsrecht).

4.3.2 Betekenis voor het project

Door bureau Eco Control BV is verkennend bodemonderzoek uitgevoerd conform NEN 5740. Het rapport is opgenomen als bijlage 1 bij het bestemmingsplan.

Uit de veldwerk- en analyseresultaten blijkt dat de bovengrond licht verontreinigd is met PAK en minerale olie (olie indicatie: natuurlijke humuszuren). De ondergrond is licht verontreinigd met zink, PAK en minerale olie (olie indicatie: PAK).

De aangetroffen lichte verontreinigingen in de grond en grondwater zijn geen aanleiding tot het laten uitvoeren van een nader bodemonderzoek. De locatie is geschikt voor wonen. De aangetroffen verontreinigingen leveren geen belemmering op voor het afgeven van een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen. Het rapport is uit 2004. Aangezien de lijst met stoffen waarop wordt geanalyseerd sinds die tijd is veranderd wordt er momenteel een nieuw verkennend

bodemonderzoek NEN 5740 uitgevoerd. Gezien dat er geen andere activiteiten anders dan kantooractiviteiten hebben plaatsgevonden is het niet de verwachting dat de conclusie zal veranderen en de locatie dus geschikt is voor wonen.

4.4 Water

4.4.1 *Rijksbeleid*

Op het gebied van water is er beleid en regelgeving op Europees en rijksniveau, zoals de Kaderrichtlijn Water, het nationaal Bestuursakkoord Water en het Nationaal Waterplan. De doelstellingen en uitgangspunten van dit beleid zijn niet rechtstreeks van toepassing op dit bestemmingsplan, maar krijgen hun doorwerking in het beleid van de provincie Noord-Holland en het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier.

4.4.2 *Beleid Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier*

4.4.2.1 Waterprogramma 2016-2021

Het waterprogramma betreft één plan met een reeks aan maatregelen, activiteiten, prioriteiten en samenwerkingsplannen van het Hoogheemraadschap voor de periode 2016-2021.

In het Waterprogramma 2016 – 2021 wordt antwoord gegeven op de vragen:

- Hoe wordt in de toekomst gezorgd voor veilige dijken, droge voeten en voldoende schoon en gezond water in Hollands Noorderkwartier?
- Welke benadering wordt daarvoor gekozen?
- En welke kosten en inzet gaan daarmee gepaard?

Het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK) presenteert in het Waterprogramma het beleid, de maatregelen, de programma's en de projecten die ze in de periode 2016 – 2021 gaan uitvoeren. Het Hoogheemraadschap bouwt voort op de regionale Deltavisie en verankert de landelijke Deltabeslissingen. Met dit Waterprogramma wordt richting gegeven aan het waterbeheer tussen 2016 en 2021. Dat is nodig, want de klimaatverandering en de veranderende maatschappij dwingen tot aanscherping en heroverweging van keuzes. Door het veranderende klimaat wordt het waterbeheer steeds complexer. Veranderende patronen in communicatie en participatie in de maatschappij vragen grotere betrokkenheid en intensievere dialoog met de partners en belanghebbenden. Bovendien zijn er steeds meer partijen betrokken bij het waterbeheer. Alleen door slim samen te werken is integraal en doelmatig waterbeheer mogelijk.

4.4.2.2 Keur 2016

De keur bevat regels voor het beheer, gebruik en onderhoud van waterstaatswerken, zoals waterkeringen en watergangen. De regels hebben tot doel watersystemen in stand te houden en waterstaatswerken goed te laten functioneren. Daarvoor zijn in de keur verplichtingen en verbodsbepalingen opgenomen. Op grond van de keur zijn binnen de begrenzingen van het waterstaatswerk en de beschermingszone bepaalde handelingen verboden. Voor geplande werkzaamheden die plaats vinden binnen deze zones moet vooraf contact gezocht worden met het hoogheemraadschap. Afhankelijk van de aard van de werkzaamheden moet een watervergunning worden aangevraagd.

4.4.3 *Situatie plangebied*

4.4.3.1 Huidige situatie

Het plangebied van voorliggend plan is gelegen op korte afstand van de primaire watergang 'De Poel'. Ten aanzien van dit oppervlaktewater gelden geen beperkingen voor het voorliggende plangebied.

4.4.3.2 Toekomstige situatie

Onderhavige ontwikkeling is kleinschalig van aard. In de nieuwe situatie komen er 8 woningen en wordt een deel van het erf verhard i.v.m. aanleg van het trottoir en de benodigde parkeerplaatsen. In onderstaande tabel zijn de huidige en toekomstige situatie beschreven.

Bestaande situatie	oppervlakte	Toekomstige situatie	Oppervlakte
Bebouwing	325 m ²	Bebouwing	435m ²
Verharding	50 m ²	Verharding	180 m ²

Totaal	375m2	Totaal	615 m2
Toename	240m2		

Tabel 1: Waterbalans

Er is sprake van een kleine toename van 240 m2 aan verharding in het plangebied. Om deze reden is een Watertoets uitgevoerd.

4.4.4 Watertoets

4.4.4.1 Algemeen

De watertoets is in feite geen 'toets', maar een proces waarbij de waterbeheerder samenwerkt met de overheid die verantwoordelijk is voor een ruimtelijk plan. De watertoets is het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. Het uitvoeren van een watertoets betreft de waterbeheerder actief bij ruimtelijke besluitvormingsprocessen en geeft water een duidelijke plek binnen de ruimtelijke ordening.

Meestal is het waterschap de waterbeheerder, maar soms moeten ook andere waterbeheerders worden betrokken bij de planvorming (bijvoorbeeld Rijkswaterstaat). De watertoets heeft betrekking op alle ruimtelijke plannen en besluiten (onder andere bestemmingsplannen, structuurvisies en omgevingsvergunningen voor bouwen of gebruik waarbij wordt afgeweken van het bestemmingsplan).

4.4.4.2 Toets

Het plangebied ligt in het beheersgebied van het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier. Voor het doorlopen van de watertoets gebruikt dit hoogheemraadschap de website www.dewatertoets.nl. Het Hoogheemraadschap kijkt, op basis van de antwoorden die op de website worden ingevuld, of bij de ruimtelijke ontwikkeling voldoende rekening is gehouden met de waterhuishouding ter plaatse en geeft een wateradvies. De watertoets is als bijlage 2 opgenomen.

Op basis van de gegevens van het plan, is te concluderen dat er een beperkte invloed is op de waterhuishouding. Hierdoor kan de korte procedure worden gevolgd voor de watertoets. Dit betekent dat de beperkte invloed van het plan op de waterhuishouding kan worden ondervangen met standaard maatregelen. Deze maatregelen zijn beschreven in het wateradvies dat is toegevoegd als bijlage bij het bestemmingsplan. Er hoeft verder geen contact met het waterschap te worden opgenomen met betrekking tot de watertoets.

4.4.5 Conclusie

Het aspect water vormt geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

4.5 Flora- en fauna

4.5.1 Algemeen

Voordat ruimtelijke ingrepen mogen plaatsvinden, dienen de gevolgen voor beschermde natuurwaarden en de consequenties in het kader van de Wet natuurbescherming in beeld te zijn gebracht. Hierbij wordt getoetst aan de soortbescherming en gebiedsbescherming.

4.5.2 Onderzoek

Door Habitus natuur & landschap is een quickscan flora en fauna uitgevoerd bestaande uit een bureau-onderzoek, een veldbezoek en een toets van het plan. Het rapport is opgenomen als bijlage 3 bij het bestemmingsplan. In de quickscan is de voorgenomen ontwikkeling getoetst aan de Wet natuurbescherming. De centrale vraag luidt:

Zijn de voorgenomen werkzaamheden in strijd met de soort- of gebiedsbescherming uit de Wet-natuurbescherming (Wnb) of provinciaalbeleid? En welke vervolgstappen dienen genomen te worden voor met de uitvoering gestart kan worden?

4.5.3 Conclusie

In het projectgebied worden de volgende werkzaamheden uitgevoerd:

1. het rooien van de beplanting;
2. het slopen van het schuurtje;
3. het slopen van het hoofdgebouw;
4. het bouwen van de nieuwe eengezinswoningen.

4.5.3.1 Gebiedsbescherming

Binnen het projectgebied bevinden zich geen gebieden behorend tot Natura 2000, Natuurnetwerk Nederland (NNN) of gebieden aangeduid als 'Belangrijk weidevogelgebied' of 'Strategische reservering Natuur'. Een negatief effect door depositie van verzurende of vermestende stoffen op het Natura 2000-gebied 'Wormer- en Jisperveld' is daarom niet uit te sluiten. Dit mogelijke effect dient nader te worden bepaald in een Aeriusberekening.

4.5.3.2 Soortenbescherming

De aanwezigheid van vleermuizen en vogels zonder jaarrond beschermde nesten kan niet op voorhand worden uitgesloten. Vervolgonderzoek wordt aanbevolen voor:

Vleermuizen: gewone dwergvleermuis, ruige dwergvleermuis, gewone grootoorvleermuis, meer-vleermuis en laatvlieger. Geadviseerd wordt om dit onderzoek plaats te laten vinden volgens het Vleermuisprotocol 2017 (NetwerkGroeneBureau's, 2017) door vijf veldbezoeken tussen half mei en half oktober uit te laten voeren.

Door middel van in de quickscan benoemde maatregelen kan worden voorkomen dat er ontoelaatbare verstoring plaats kan vinden van overige soorten. De genoemde maatregelen zullen door de initiatiefnemer in acht worden genomen bij het uitvoeren van de werkzaamheden.

Indien uit het vervolgonderzoek blijkt dat er vleermuissoorten worden aangetroffen kunnen mitigerende en compenserende maatregelen worden genomen en aldus is er zicht op ontheffing. Het aspect Flora en Fauna vormt geen belemmering voor de ruimtelijke procedure.

4.6 Verkeer en parkeren

4.6.1 Inleiding

Bij het opstellen van een ruimtelijk plan, zoals voorliggend inpassingsplan, zijn de verkeerskundige aspecten van belang. Nagegaan is of het project gevolgen heeft voor het verkeers- en parkeerpatroon. Hierbij is het uitgangspunt dat geen parkeeroverlast ontstaat en er sprake is van een goede verkeersafwikkeling van eventueel extra verkeer.

4.6.2 Parkeerbalans

Het project leidt tot een wijziging van de parkeerbehoefte en parkeerruimte. Een parkeerbalans is opgesteld om na te gaan of er voldoende parkeerruimte aanwezig is voor de functiewijziging. In de parkeerbalans is gekeken naar de huidige parkeerbehoefte en het huidige aanbod en is de toekomstige parkeerbehoefte getoetst aan het huidige aanbod.

Voor het bepalen van de parkeervraag is uitgegaan van de kengetallen van het Gemeentelijk Verkeer en Vervoer plan (GVVP) van 3 november 2008. De stedelijkheidscategorie van de gemeente Wormerland is 'matig stedelijk'. De projectlocatie ligt in de 'rest bebouwde kom'. Telkens is de gemiddelde norm aangehouden. In onderstaande Tabel 2 zijn de te hanteren parkeerkencijfers weergegeven per hoofdfunctie.

functie	eenheid	schil/overloop rest bebouwde						aandeel bezoekers	opmerkingen
		centrum		centrum		kom			
		min	max	min	max	min	max		
woning duur	woning	1,5	1,7	1,7	1,9	1,9	2,1	0,3 pp per woning	zowel koop als huur
woning midden	woning	1,3	1,5	1,5	1,7	1,7	1,9	0,3 pp per woning	zowel koop als huur
woning goedkoop	woning	1,2	1,3	1,3	1,5	1,4	1,7	0,3 pp per woning	zowel koop als huur
serviceflat/ aanleunwoning	woning	0,3	0,6	0,3	0,6	0,3	0,6	zelfstandige woning met beperkte	dus minder gecombineerd gebruik mogelijk)
								zorgvoorzieningen (veel	
								gereserveerde gehandicaptenplaatsen,	
kamer verhuur	kamer	0,2	0,6	0,2	0,6	0,2	0,6	0,3 pp per woning	
								0,2 pp per woning	
functie	eenheid	schil/overloop rest bebouwde						aandeel bezoekers	opmerkingen
		centrum		centrum		kom			
		min	max	min	max	min	max		
(commerciële) dienstverlening (kantoren met baliefunctie)	100 m² bvo	1,7	2,3	2,3	2,8	2,8	3,3	20%	1 arbeidsplaats = 25-35 m² bvo

Tabel 2: Parkeernormen kantoren en woningen (bron: GVVP Wormerland 2008)

Voor kantoren geldt een parkeernorm van 3 pp / 100 m². Het kantoorgebouw (315 m²) heeft in de huidige situatie een parkeervraag van 9,6 = 10 parkeerplaatsen. Er zijn geen parkeerplaatsen op het eigen erf aanwezig, maar er wordt langs de Sternstraat geparkeerd.



afbeelding 9: bestaande situatie met parkeren langs de weg (rechts is projectlocatie, links het parkeerterrein bij het zwembad)

Voor de grondgebonden eengezinswoningen 'categorie midden' geldt een parkeernorm van 1,8 pp / woning, excl. 0,3 pp/woning voor bezoekersparkeren. Het plan van 8 woningen heeft een parkeervraag van 14,4pp voor bewoners en 2,4 pp voor bezoekers. Dit brengt het totaal aantal benodigde parkeerplaatsen op 16,8 = 17 pp.

Wanneer de parkeervraag van de huidige en toekomstige situatie in de tijd wordt vergeleken (middels aanwezigheidspercentages), komt naar voren dat de grootste toename is op de werkdagavond en de werkdagnacht. Dan is het kantoor dicht en is de vraag van de woningen het grootst (14,4 pp). Zie hieronder in Tabel 3.

Parkeerbalans									
	werkdagochtend	werkdagmiddag	werkdagavond	koopavond	werkdagnacht	zaterdagmiddag	zaterdagavond	zondagmiddag	
Parkeereis	-1.45	-1.93	14.40	5.99	14.40	10.08	13.92	11.76	
woningen	7.2	7.2	13.0	11.5	14.4	8.6	11.5	10.1	
bezoekers	1.0	0.5	1.9	1.7	0.0	1.4	2.4	1.7	
kantoor	9.6	9.6	0.5	7.2	0.0	0.0	0.0	0.0	

Tabel 3: parkeerbalans

In het plan zijn 11 parkeerplaatsen opgenomen. Dit betekent dat er op de piekmomenten 2,4 = 4 auto's in de omgeving een plek moeten vinden. Dit kan onder andere voor de deur van de nieuwe woningen langs de Sternstraat, zoals nu ook al gebeurt. Dat biedt voldoende ruimte. Daar komt bij dat het parkeerterrein recht tegenover de projectlocatie bij het openluchtzwembad in de avond en in de nacht niet bezet zal zijn. Zodoende is de parkeervraag goed op te vangen in de omgeving en zijn er geen belemmeringen voor het project.

4.6.3 Verkeersgeneratie

Met een verkeersonderzoek is in beeld gebracht wat er aan verkeersbewegingen wijzigt door het project. Hiervoor is gebruik gemaakt van de verkeersgeneratiecijfers uit de CROW publicatie 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' van oktober 2012. Hierbij is dezelfde keuze gemaakt als bij de parkeerbalans ('bovengemiddeld autogebruik', 'niet stedelijke gebied' en 'rest bebouwde kom').

Voor wat betreft de verkeersgeneratie geldt voor woningen in de categorie 'koop, tussen/hoekwoningen', verstedelijkingsgraad 'matig stedelijk' in de rest van de bebouwde kom een verkeersgeneratie per woning van minimaal 6,7 en maximaal 7,5 bewegingen per dag. De totale verkeersgeneratie voor de beoogde acht woningen komt daarmee neer op minimaal 53,6 en maximaal 60 verkeersbewegingen per dag. De realisatie van acht extra woningen kent dus een generatie van gemiddeld ongeveer 57 verkeersbewegingen per dag.

Een kantoorgebouw van 315 m bvo kent een verkeersgeneratie van minimaal 39 en maximaal 46,62 bewegingen per dag, gemiddeld ongeveer 43 verkeersbewegingen per dag.

De acht nieuwe woningen leiden zodoende niet tot een substantiële toename van het aantal verkeersbewegingen op de straten rond de projectlocatie. De bestaande ontsluitingsstructuur heeft voldoende capaciteit om een toename van ongeveer 14 verkeersbewegingen per dag te verwerken.

4.6.4 Conclusie

Er is sprake van een afwenteling van 4 auto's doordeweeks in de avond en nacht op de openbare ruimte. Dit is goed op te vangen in de omgeving van de projectlocatie.

De realisatie van het project leidt tot een gemiddelde toename van ongeveer 14 verkeersbewegingen per dag. De bestaande ontsluitingsstructuur heeft voldoende capaciteit om dit te kunnen verwerken. Geconcludeerd kan worden dat vanuit het aspect verkeer en parkeren geen belemmeringen bestaan ten aanzien van de beoogde ontwikkeling.

4.7 Bedrijven en Milieuzonering

De ruimtelijke ordening stelt zich tot doel een goede kwaliteit van leefomgeving te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering. Onder milieuzonering verstaan we het aanbrengen van voldoende afstand tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen anderzijds. Die onderlinge afstand moet groter zijn naarmate de milieubelastende functie het milieu sterker belast.

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden gebruikt de gemeente Nieuwkoop de daarvoor algemeen aanvaarde VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' uit 2009. Deze uitgave bevat een lijst, waarin voor een hele reeks van milieubelastende activiteiten (naar SBI-code gerangschikt) richtafstanden zijn gegeven ten opzichte van milieugevoelige functies. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie.

Onderstaande tabel geeft de relatie weer tussen milieucategorie, richtafstanden en omgevings-type. De richtafstanden van de richtafstandenlijst gelden ten opzichte van het omgevingstype rustige woonwijk. Een ander omgevingstype is het gemengd gebied. Binnen gemengd gebied is het mogelijk om gemotiveerd voor één of meer milieuaspecten een kleinere afstand aan te houden dan wordt geadviseerd voor een rustige woonwijk.

Milieu-categorie	Richtafstand tot omgevings-type rustige woonwijk	Richtafstand tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

Tabel 4: Bedrijven en milieuzonering (bron: VNG, Brochure Bedrijven en milieuzonering, 2009)

4.7.1 Betekenis voor het project

De projectlocatie ligt in een woonwijk, zware milieubelastende functies zijn niet in de nabijheid aanwezig. De niet-woonfuncties rondom de locatie betreffen een tandartspraktijk en een openlucht zwembad.

In de VNG-brochure Bedrijven en Milieuzonering (2009) geldt dat tussen een rustige woonwijk en de perceelsgrenzen van een openlucht zwembad een afstand van ten minste 200 meter dient te worden aangehouden. De maatgevende afstand wordt daarbij bepaald door het aspect 'geluid'. De afstand van de rand van het openluchtzwembad tot aan de perceelsgrens van de Sternstraat 3 is ongeveer 84 m. De aanwezige bebouwing rond de ligweide werkt geluidsafschermend. Er zijn (maatgevende) woningen die dichtbij bij het openluchtzwembad liggen. Dit zwembad is alleen in het seizoen geopend (koningsdag/oktober). Het zwembad vormt dus geen belemmering voor de nieuwe woningen.

4.8 Geluid

4.8.1 Algemeen

De mate waarin het geluid onder andere het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). In het bestemmingsplan moet volgens de Wgh worden aangetoond dat

gevoelige functies, zoals woningen, een aanvaardbare geluidsbelasting hebben als gevolg van omliggende (spoor)wegen en industrieterreinen.

Toetsing

In het kader van de Wet geluidhinder (Wgh) liggen er zones rond wegen en spoorlijnen en gezoneerde industrieterreinen. Wegen op een woonerf of met een maximumsnelheid van 30 km/uur hebben geen zone. Binnen een zone moet voor het realiseren van nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen, zoals woningen, onderzoek worden gedaan naar de optredende geluidbelasting. De omliggende wegen betreffen zogeheten 30 km/u wegen. Deze wegen hebben geen zone in de zin van de Wet geluidhinder (Wgh). Om die reden kan onderzoek achterwege blijven. Gezien de verkeersintensiteiten van de omliggende wegen van het plangebied is er geen geluidhinder te verwachten op de woningen.

Betekenis voor het plan

Geconcludeerd wordt dat er vanuit het aspect geluid geen belemmeringen bestaan ten aanzien van de voorgenomen ontwikkeling in het plangebied.

4.9 Luchtkwaliteit

4.9.1 Inleiding

In de Wet milieubeheer (verder: Wm) zijn eisen opgenomen waaraan de luchtkwaliteit in de buitenlucht moet voldoen. Hierbij is onderscheid gemaakt in grenswaarden waaraan nu moet worden voldaan en grenswaarden waaraan in de toekomst moet worden voldaan. De meest kritieke stoffen zijn stikstofdioxide en fijn stof. Voor de andere in de Wm genoemde stoffen, wordt in Nederland, behoudens bijzondere situaties, overal voldaan aan de vereisten.

In de Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) zijn categorieën van gevallen aangewezen die in ieder geval niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Een bijdrage is “niet in betekenende mate” als de toename maximaal drie procent van de jaargemiddelde grenswaarde van fijn stof of stikstofdioxide bedraagt. Wanneer een ontwikkeling valt onder één van die categorieën is het niet nodig een onderzoek naar de luchtkwaliteit uit te voeren. Kantoorlocaties met een bruto vloeroppervlakte van niet meer dan 100.000 m² en één ontsluitingsweg ofwel niet meer dan 200.000 m² en twee ontsluitingswegen vallen onder deze categorieën.

4.9.2 Betekenis voor het project

Gelet op de projectomvang van acht woningen is sprake van een niet-in-betekenende-mate bijdrage en is geen luchtkwaliteitonderzoek nodig.

4.10 Externe veiligheid

4.10.1 Inleiding

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het verminderen en beheersen van risico's van zware ongevallen met gevaarlijke stoffen in inrichtingen en tijdens het transport ervan. Op basis van de criteria, zoals onder andere gesteld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (verder: Bevi) worden bedrijven en activiteiten geselecteerd die een risico van zware ongevallen met zich mee (kunnen) brengen.

Het beleid voor externe veiligheid heeft tot doel zowel individuele burgers als groepen burgers een minimum beschermingsniveau te bieden tegen een ongeval met gevaarlijke stoffen. Om dit doel te bereiken zijn gemeenten en provincies verplicht om bij de besluitvorming rondom ruimtelijke plannen de invloed van een risicobron op zijn omgeving te beoordelen. Daartoe wordt in het externe veiligheidsbeleid het plaatsgebonden risico en het groepsrisico gehanteerd.

Plaatsgebonden risico

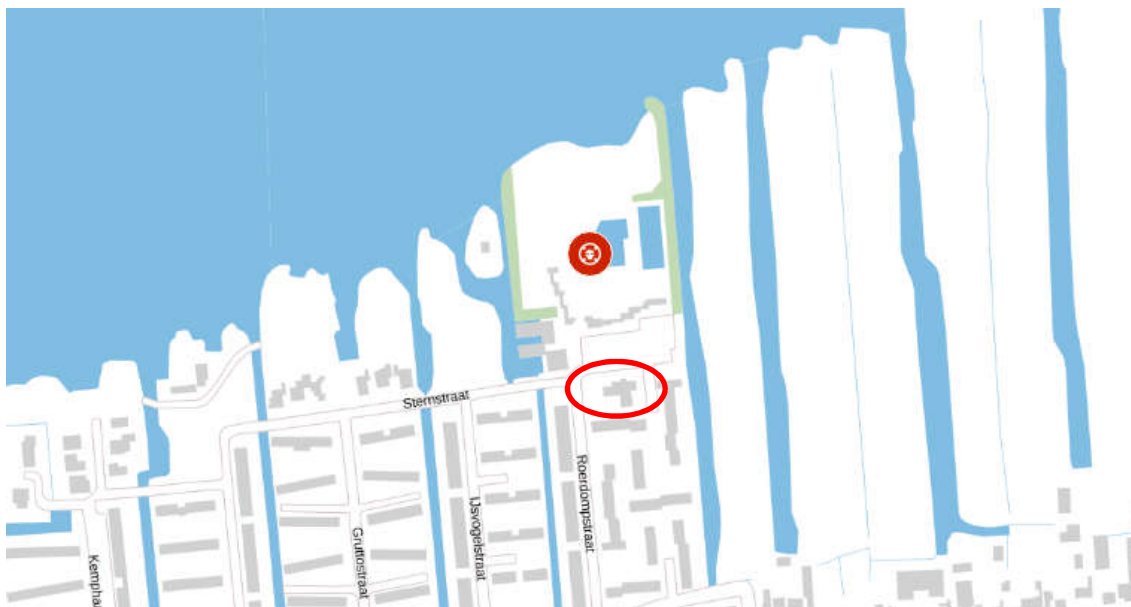
Het plaatsgebonden risico is de kans dat een persoon zich gedurende een jaar onafgebroken onbeschermd op een bepaalde plaats bevindt, overlijdt als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Dit risico wordt per bedrijf vastgelegd in contouren. Er geldt een contour waarbinnen die kans 10^{-6} (één op 1.000.000) bedraagt. Binnen deze plaatsgebonden risicocontour mogen geen kwetsbare objecten mogelijk worden gemaakt. Een woning is een kwetsbaar object.

Groepsrisico

Het groepsrisico is een berekening van de kans dat een groep personen binnen een bepaald gebied overlijdt ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. De oriëntatiewaarde geeft hierbij de indicatie van een aanvaardbaar groepsrisico, mede bepaald door het aantal personen (dichtheid) binnen het te beschouwen gebied. Indien een ontwikkeling is gepland in de nabijheid van een risicobron geldt afhankelijk van de ontwikkeling een verantwoordingsplicht voor het toelaten van gevoelige functies.

4.10.2 Betekenis voor het project

Volgens www.risicokaart.nl is er in de directe nabijheid van het plangebied een risicobron aanwezig. Het plan ligt in het invloedsgebied van het zwembad Het Zwet. Verder ligt de projectlocatie niet in het invloedsgebied van een weg, spoorlijn, waterweg of buisleiding die wordt gebruikt voor het transport van gevaarlijke stoffen.



afbeelding 9: Uitsnede Risicokaart

De beoogde ontwikkeling betreft de realisatie van acht grondgebonden woningen. Hiermee worden nieuwe kwetsbare objecten in het plangebied mogelijk gemaakt.

Op een afstand van circa 80 meter bevindt zich één stationaire bron in de vorm van het zwembad Het Zwet. Deze inrichting is op basis van de milieuvergunning op de risicokaart opgenomen. Binnen de inrichting worden gevaarlijke stoffen opgeslagen, namelijk een opslagtank voor chloorbleekloog met een inhoud van 2.000 liter. De grens van het plaatsgebonden risico van 10^{-6} ligt op 0 meter. De afstand tot het plangebied is daarmee voldoende groot. Deze inrichting heeft geen groepsrisico. Nadere toetsing aan het groepsrisico is daarom niet noodzakelijk.

4.10.3 Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat vanuit het aspect externe veiligheid geen belemmeringen bestaan ten aanzien van de beoogde ontwikkeling in het plangebied.

4.11 Cultuurhistorie

4.11.1 Algemeen

Door de wijziging van artikel 3.1.6, vijfde lid, onderdeel a, van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) moeten naast de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten ook cultuurhistorische waarden worden meegewogen bij het vaststellen van bestemmingsplannen. Om die reden is een korte analyse verricht van de ontstaansgeschiedenis en de mogelijk aanwezige cultuurhistorische waarden in het gebied.

4.11.2 Betekenis voor het plan

Het plangebied van voorliggende plan betreft de locatie van een non-descript kantoorgebouw in Wormer. Het gebouw staat geruime tijd leeg. Het omliggende gazon is ingezaaid met gras. Binnen het plangebied, dan wel in de directe omgeving van het plangebied zijn geen cultuurhistorische waarden die met de bouw van de acht grondgebonden woningen verloren kunnen gaan.

4.12 Besluit milieueffectrapportage

4.12.1 Inleiding

Sinds de wijziging van het Besluit m.e.r. per 1 april 2011 zijn er twee vormen van m.e.r.-beoordelingen: 1.) projecten die vallen onder bijlage D van het Besluit m.e.r. en 2.) de vormvrije m.e.r.-beoordeling ook wel vergewisplicht genoemd. Achterliggende gedachte hierbij is dat ook kleine projecten het milieu relatief zwaar kunnen belasten.

Voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling gelden twee voorwaarden:

- het gaat over één of meer activiteiten die voorkomen op de D-lijst van het Besluit m.e.r.
- de omvang van al die activiteit(en) ligt onder de drempelwaarde (kolom 2 van de D-lijst).

De realisatie van 8 woningen valt onder categorie D 11.2 'De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen' van onderdeel D van de bijlage van het Besluit m.e.r. Bij de bouw van 2.000 woningen of meer is een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk. Het plan ligt ver beneden deze drempelwaarde. Dit betekent dat een vormvrije m.e.r.-beoordeling moet worden uitgevoerd.

Het bevoegd gezag moet beoordelen of belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu als gevolg van de activiteiten kunnen worden uitgesloten. Voor het uitvoeren van de beoordeling moet gebruik gemaakt worden van bijlage III bij de richtlijn 2011/92/EU (richtlijn milieu-effectbeoordeling). Er gelden geen procedurele verplichtingen voor deze beoordeling.

4.12.2 Betekenis voor het project

Ten behoeve van het project zijn diverse milieuaspecten beoordeeld, zie voorgaande paragrafen. Hieruit blijkt dat er geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn te verwachten. Een formele m.e.r.-beoordeling is niet nodig.

4.13 Duurzaamheid

4.13.1 Gemeentelijk beleid voor duurzaam bouwen

Gemeente Wormerland heeft voor duurzaam bouwen een lokaal stimuleringsbeleid geformuleerd in het Nota Duurzaamheid van 2017-2020. Een instrument om duurzaam bouwen inzichtelijk en meetbaar te maken is GPR-gebouw. Dit instrument geeft rapportcijfers voor een bouwplan. De gemeente Wormerland heeft momenteel een GPR-score van minimaal een 8 voor Energie en Gezondheid en minimaal een 7,5 voor de thema's Milieu, Gebruikskwaliteit en Toekomstwaarde. Voor een hoekwoning en vrijstaande woning wordt de score 0,5 lager gesteld. Voor een hoger niveau van duurzaam bouwen is het mogelijk om de ambitie te verhogen naar minimaal 9 voor het thema Energie (richting BENG, "Bijna Energie Neutrale Gebouwen").

4.13.2 *Landelijk en Europees beleid*

Vanaf 1 januari 2021 moet alle nieuwbouw voldoen aan de eisen voor BENG. BENG vervangt dan de EPC. BENG stelt ook de eis dat de energiebronnen voor het gebouw in bepaalde mate duurzaam moeten zijn.

In het internationaal energieakkoord voor duurzame groei is afgesproken dat de energievoorziening in 2050 geheel klimaatneutraal is. Voor de gebouwde omgeving betekent dat geen aardgas meer gebruikt mag worden voor het verwarmen van gebouwen: de warmtetransitie (Energierapport van het ministerie van Economische zaken).

4.13.3 *Nieuwe ontwikkelingen – aardgasvrije nieuwbouw*

Met het inwerking treden van het klimaatakkoord van Parijs zal in 2050 geen aardgas meer gebruikt kunnen worden voor het verwarmen van gebouwen. De gemeenten hebben de ambitie dat alle nieuwbouw aardgasvrij zal zijn. Daartoe is nu beleid in ontwikkeling. Met vaststelling van dit beleid zal aardgas voorgeschreven worden. Slechts in bijzondere situaties kan daarvan afgeweken worden.

Basale keuzes in het licht van het beleid

- Kies voor aardgasvrij. Een investering in een gasnet heeft een afschrijvingsduur van 60 jaar. Daarom is het van belang om nieuwe gebouwen nu al niet meer op het aardgasnet aan te sluiten en dit nadrukkelijk na te streven. Verwacht wordt dat de aansluitplicht voor de netbeheerders komt te vervallen.
- Kies voor maximale isolatie
- Kies voor een zongericht verkavelen en dakoppervlakken die geschikt zijn voor zonne-energie
- Maak een afweging voor collectieve duurzame warmtevoorzieningen of individuele WKO systemen, zonnecollectoren en dergelijke

4.13.4 *Betekenis voor het plan*

De woningen worden duurzaam ontworpen en voorzien van tal van moderne maatregelen om het energieniveau naar een zeer laag niveau te brengen. De woningen worden gasloos uitgevoerd.

5 Juridische aspecten

5.1 Opzet regels en verbeelding

De regels en de verbeelding vormen samen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. De toelichting is niet juridisch bindend, maar kan wel gebruikt worden als nadere uitleg bij de regels.

Op de bij het bestemmingsplan behorende verbeelding zijn alle noodzakelijke gegevens ingetekend. Er wordt onderscheid gemaakt in (dubbel)bestemmingen en aanduidingen. De bestemmingen zijn de belangrijkste elementen. De op de verbeelding opgenomen bestemmingen zijn in overeenstemming met de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP2008). Door deze standaarden wordt de kleur en de codering van de bestemmingen bepaald. De bestemmingen zijn op het renvoi weergegeven in alfabetische volgorde. Elke op de verbeelding weergegeven bestemming is gekoppeld aan een bestemmingsregel in de regels. De regels laten vervolgens bij elke bestemming zien op welke wijze de gronden binnen de desbetreffende bestemming gebruikt en bebouwing mogen worden. Daarbij wordt onder meer verwezen naar aanduidingen op de verbeelding. Aanduidingen in samenhang met de regels, geven duidelijkheid over datgene wat binnen een bestemmingsvlak al dan niet is toegestaan.

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

- De 'Inleidende regels', bestaande uit een begrippenlijst en regels met betrekking tot de 'wijze van meten';
- De 'Bestemmingsregels', die in dit bestemmingsplan te onderscheiden zijn in regels voor 'gewone', rechtstreekse bestemmingen en dubbelbestemmingen;
- De 'Algemene regels' die in principe betrekking hebben op alle bestemmingen die in het plangebied voorkomen;
- De 'Overgangs- en slotregels' die bestaan uit het overgangsrecht (voor bestaande bouwwerken en bestaand gebruik dat van het bestemmingsplan afwijkt) en de naam waaronder het bestemmingsplan moet worden aangehaald.

5.2 Inleidende regels

Het eerste hoofdstuk bevat inleidende regels. In artikel 1 is een aantal in de regels gehanteerde begrippen gedefinieerd. In artikel 2 is de wijze van meten vastgelegd met betrekking tot de verschillende hoogte en oppervlakte van gebouwen.

5.3 Bestemmingsregels

5.3.1 Verkeer

De openbare ruimte in het plangebied heeft de bestemming Verkeer. Dit geldt ook voor de stegen die de achtertuinen van de woningen bereikbaar maken. Ten behoeve van het project worden 8 parkeerplaatsen gemaakt langs de Roerdompstraat. De bestemming Verkeer sluit hier aan bij de verkeersbestemming van het aansluitende bestemmingsplan Woonkern Wormer en Lint.

5.3.2 Wonen

Binnen het plangebied is ruimte voor maximaal 8 woningen. Deze mogen worden gerealiseerd binnen de bestemming 'Wonen'. De woningen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd in de vorm van grondgebonden woningen. De woningen bestaan uit 3 bouwlagen en

worden plat afgedekt. Ter plaatse van de aanduiding parkeerterrein moeten drie parkeerplaatsen worden gerealiseerd en in stand worden gelaten op eigen terrein.

Zoals gebruikelijk in de Wormerland is binnen de woonbestemming ook ruimte voor aan huis verbonden beroepsuitoefening.

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken wordt verwezen naar de landelijke regels voor vergunningvrij bouwen met dien verstande dat de regel dat ten minste 1 meter afstand in acht moet worden gehouden tussen het bijbehorende bouwwerk en het openbaar gebied niet van toepassing is.

5.4 Algemene regels

In dit hoofdstuk zijn de regels opgenomen die betrekking hebben op het gehele plangebied en alle andere regels in het bestemmingsplan.

5.5 Overgangs- en slotregels

5.5.1 Overgangsrecht

Het overgangsrecht heeft tot doel de rechtszekerheid te verzekeren ten aanzien van bouwwerken die op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan gebouwd zijn of op grond van een reeds verleende of een nog te moeten afgeven bouwvergunning, gebouwd mogen worden en afwijken van de bebouwingsregels in dit plan. Zij mogen blijven staan of, als een bouwvergunning is verleend, worden gebouwd zolang de afwijking maar niet wordt vergroot en het bouwwerk niet (grotendeels) wordt vernieuwd of veranderd.

Ook het gebruik van gronden en de daarop staande opstellen dat – op het tijdstip dat het bestemmingsplan rechtsgeldig wordt – afwijkt van de gegeven bestemming, is in het overgangsrecht geregeld. Het afwijkende gebruik mag worden voortgezet of gewijzigd in een ander gebruik, zolang de afwijking van het bestemmingsplan niet vergroot wordt.

5.5.2 Slotregel

In de slotregel wordt aangegeven op welke wijze de regels van het bestemmingsplan kunnen worden aangehaald.

6 Uitvoerbaarheid

6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.1.1 Algemeen

Nadat het college het ontwerp bestemmingsplan heeft vrijgegeven, wordt overleg conform artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gevoerd met de verschillende instanties. Ook vindt participatie plaats. Daarna kan de wettelijke procedure met betrekking tot de vaststelling van het bestemmingsplan van start gaan.

6.1.2 Vooroverleg artikel 3.1.1 Bro

Ten behoeve van het overleg als bedoeld in artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening is het bestemmingsplan toegezonden aan de overlegpartners.

Reacties per overlegpartner:

- Gasunie:
Op grond van de toetsing komen wij tot de conclusie dat het plangebied buiten de 1% letaliteitsgrens van onze dichtst bij gelegen aardgastransportleiding valt. Daarmee staat vast dat deze leiding geen invloed heeft op de verdere planontwikkeling.
- Rioleringsbeheerder:
De gemaakte afspraken over het riool zijn correct verwoord.
- Veiligheidsregio Zaanstreek-Waterland:
Bedankt voor het toesturen van de stukken. Wij zien geen noodzaak een advies uit te brengen.

6.2 Economische uitvoerbaarheid

Volgens artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening dient de gemeenteraad een grondexploitatieplan vast te stellen voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. Volgens het tweede lid van dit artikel kan de gemeenteraad besluiten af te wijken van het vaststellen van een exploitatieplan indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins is verzekerd of wanneer er geen kosten te verhalen zijn.

Bij het voorliggende project zijn de kosten van de grondexploitatie anderszins verzekerd.

6.3 Procedurele aspecten

De gemeente Wormerland heeft de coördinatieregeling van toepassing verklaard op het bouwplan. Dit betekent dat alle besluiten (bestemmingsplan, omgevingsvergunningen) die nodig zijn voor het project in één procedure worden doorlopen.

De procedure voor een gecoördineerd besluit ziet er als volgt uit:

- Gelijktijdige bekendmaking en terinzagelegging van de besluiten voor het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning(en) en het besluit hogere grenswaarden;
- Mogelijkheid van zienswijzen voor een ieder;
- Gelijktijdige bekendmaking van besluiten voor het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning(en);
- Beroepsmogelijkheid voor belanghebbenden bij de Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State.

