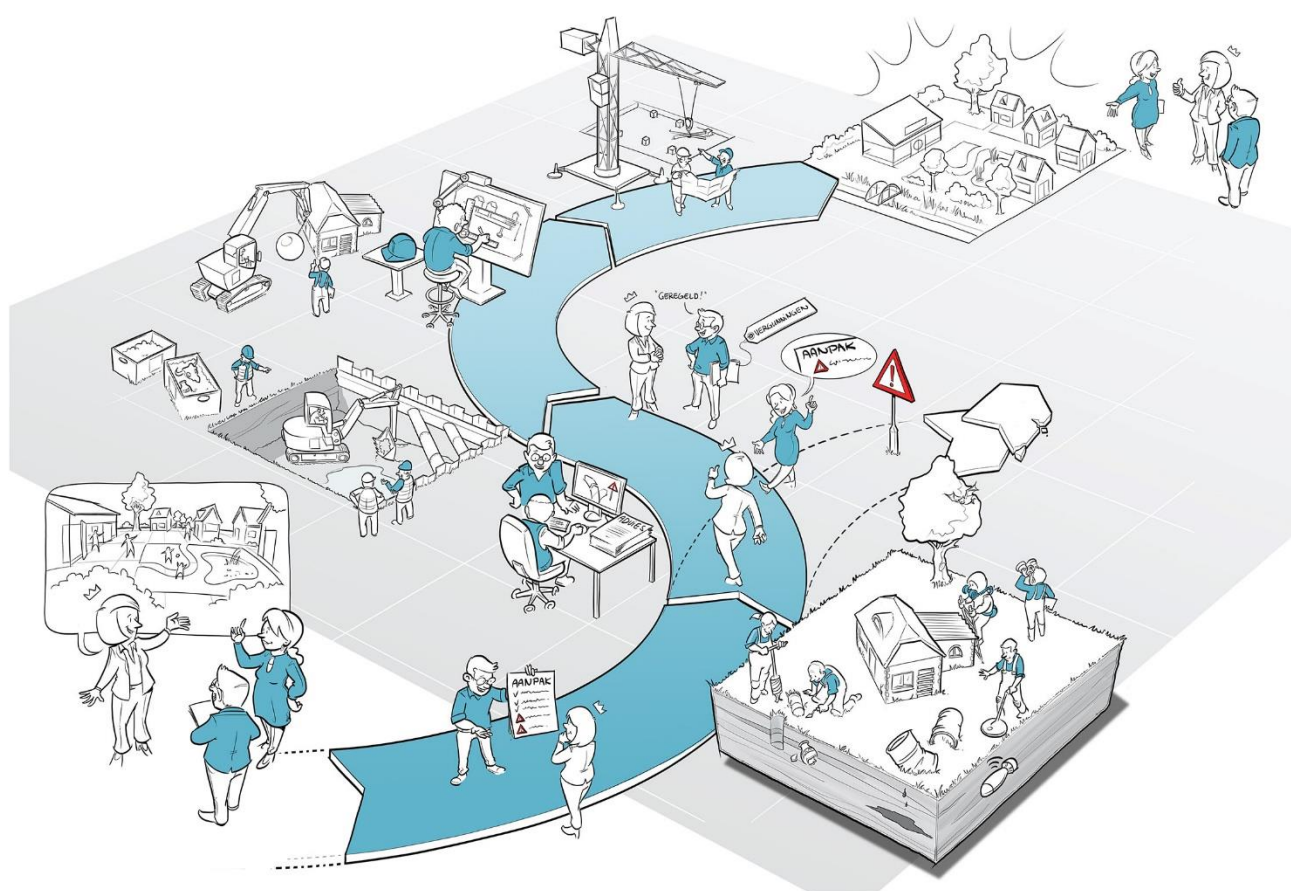


Wijzigingsplan Zaandriehoek, Wormer Toelichting





Ontwerpwijzigingsplan Zaandriehoek, Wormer
Toelichting

Datum	:	23 mei 2023
Kenmerk	:	A0992-07/JLA/rap1.10
IMRO	:	NL.IMRO.0880.BW7934070000-0301
Status	:	Ontwerpwijzigingsplan
Auteur	:	Dhr. J.C. Langeweg MSc
Opdrachtgever	:	Zaandriehoek Ontwikkel CV Reggesingel 4 7461 BA Rijssen

© IDDS b.v. Alle rechten voorbehouden. Niets uit deze uitgave mag worden vermenigvuldigd, opgeslagen in een geautomatiseerd bestand en/of openbaar gemaakt door middel van druk, fotokopie, microfilm, elektronisch of anderszins zonder voorafgaande, schriftelijke toestemming van de uitgever.

INHOUDSOPGAVE

- I. TOELICHTING
- II. REGELS
- III. BIJLAGEN (Apart bijgevoegd)
- IV. VERBEELDING



I. TOELICHTING

Inhoud

1.	Inleiding	6
1.1	Aanleiding	6
1.2	Ligging projectgebied	6
1.3	Geldend bestemmingsplan	8
1.4	Gekozen planopzet	10
1.5	Leeswijzer	10
2.	Planbeschrijving	11
3.	Beleidskader	12
3.1	Rijksbeleid	12
3.2	Provinciaal beleid	12
3.3	Regionaal beleid	14
3.4	Gemeentelijk beleid	15
4.	Omgevingsaspecten	20
4.1	Archeologie	20
4.2	Cultuurhistorische waarden	20
4.3	Bedrijven- en milieuzonering	21
4.4	Bodem	25
4.5	Ecologie	26
4.6	Externe Veiligheid	27
4.7	Luchtkwaliteit	29
4.8	Geluid	31
4.9	Parkeren	32
4.10	Stikstofdepositie	35
4.11	Water	36
4.12	Vormvrije m.e.r. beoordeling	40
4.13	Duurzaamheid	41
5.	Juridische aspecten	43
5.1	Inleiding	43
5.2	Opzet van de planregels	43
6.	Uitvoerbaarheid	46
6.1	Financiële uitvoerbaarheid	46
6.2	Eindconclusie	46
7.	Bijlagen	47

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Langs de oevers van de Zaan, ligt het terrein de 'Zaandriehoek'. De percelen zijn al geruime tijd braakliggend terwijl er een flinke woningbouwopgave in de regio is. De initiatiefnemer vraagt daarom aan het College van Burgemeester en Wethouders om gebruik te maken van de wijzigingsbevoegdheden tot het ontwikkelen van het terrein tot een woongebied.

Binnen het huidige bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen' van de gemeente Wormerland, zijn namelijk diverse wijzigingsbevoegdheden opgenomen waar de voorgenomen veranderingen in passen.

De voorgenomen wijziging bestaat uit het realiseren van ca. 230 woningen. Het programma past binnen de wijzigingsbevoegdheden. In het plan wordt gerealiseerd:

- 30% huur en koop in de sociale sector;
- circa 60 rijwoningen in de vrije sector;
- circa 101 appartementen (huur en koop) in de vrije sector.

1.2 Ligging projectgebied

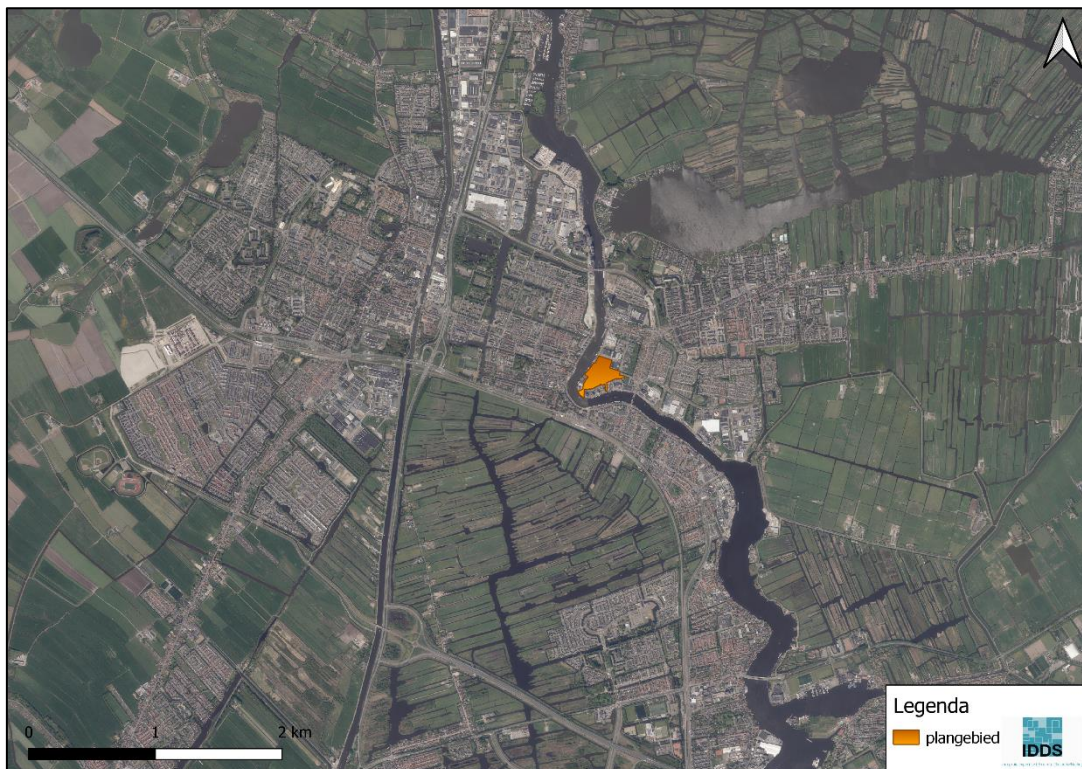
De locatie ligt op het huidige bedrijventerrein Wormerland. Rondom het bedrijventerrein loopt de Veerdijk en binnen het plangebied is er ontsluiting via de Merckenrif.

De dichtstbij gelegen regionale weg is de N203 ten zuiden van de Zaandriehoek. Deze ligt aan de overzijde van de Zaan. Via de Zaanbrug, die ten oosten van de Zaandriehoek ligt, is er een verbinding met de overkant van de Zaan en met de N203. Aan de noordkant wordt er via Rouenweg aangesloten op de N514.

Onderstaand is de ligging van het plangebied ten opzichte van de omgeving weergegeven.



Figuur 1: Ligging plangebied op topografische kaart



Figuur 2: Planlocatie luchtfoto

1.3 Geldend bestemmingsplan

Op de locatie is in de huidige situatie het bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen' van kracht. Dit bestemmingsplan is onherroepelijk sinds 17 maart 2020 en vastgesteld door de gemeente Wormerland.

Het grootste gedeelte van het plangebied is als enkelbestemming 'Gemengd' aangewezen. Daarnaast bestaat het plangebied uit de bestemming 'Verkeer' en deels uit de bestemming 'Water'. Tenslotte bestaat een klein deel uit de bestemming 'Groen'.

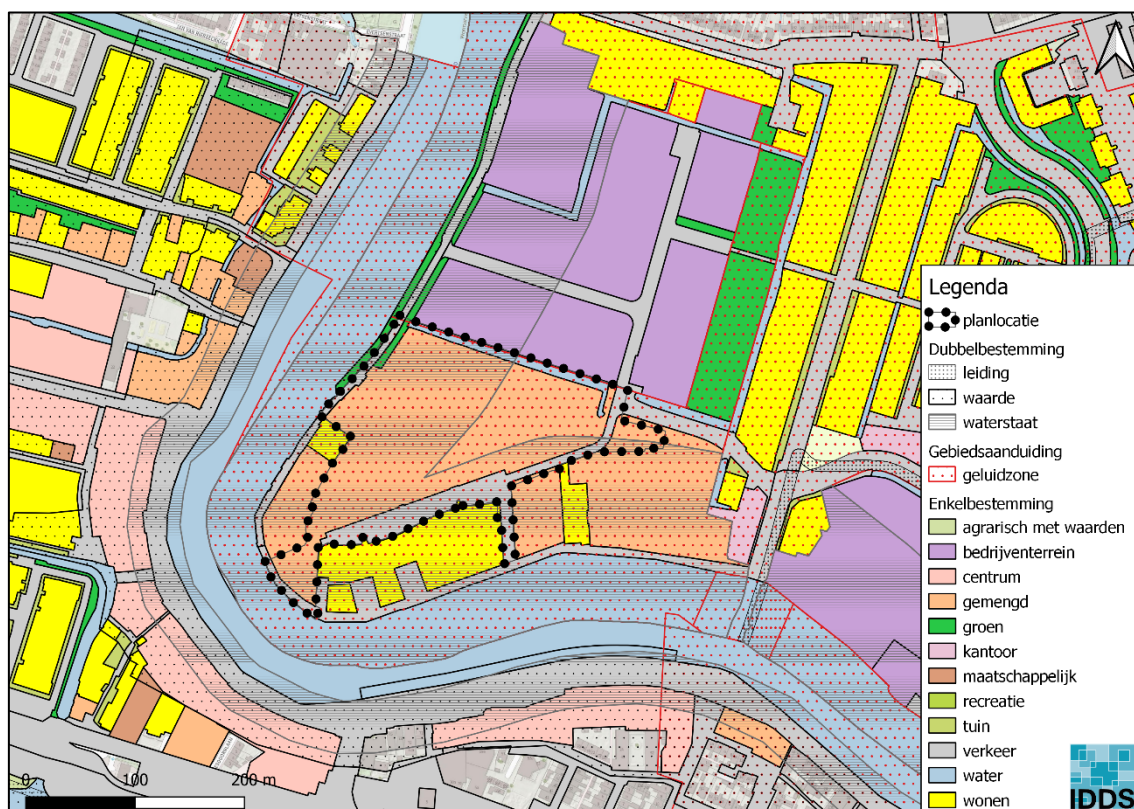
Ook geldt er voor bijna heel het plangebied de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering'.

Daarnaast geldt voor het gehele plangebied de gebiedsaanduiding 'Geluidzone - industrie'. Op deze gronden mogen geen geluidgevoelige objecten of bouwwerken worden gebouwd. Dat is enkel mogelijk als de geluidsbelasting vanwege het industrieterrein van de gevels van deze geluidgevoelige gebouwen niet hoger zijn dan de daar voor geldende voorkeursgrenswaarde of verhoogde grenswaarde. Een andere afwijking op de geluidzone van de industrie is door gebiedsaanduidingen 'Wetgevingzone – Wijzigingsgebied' aangegeven.

Op het gehele terrein van het plangebied gelden deze verschillende gebiedsaanduidingen. De gebiedsaanduiding 'Wetgevingzone – Wijzigingsgebied' met nummer 1,3,4,5,6,7 en 8 vallen binnen het plangebied.

Het is de ambitie om de Zaandriehoek te transformeren in een woongebied. Dit is mogelijk middels de wijzigingsbevoegdheden zoals die staan vermeld onder artikelen 18.3, 18.5, 18.6, 18.7, 18.8, 18.9 en 18.10. Dit betreft de wijzigingsgebieden 1,3,4,5,6,7 en 8. In de diverse artikelen staan de voorwaarden om middels een wijzigingsplan de diverse gebieden te wijzigen naar de bestemming 'Gemengd' of 'Wonen'.

Onderstaand is een uitsnede uit het geldende bestemmingsplan te zien.



Figuur 3: Geldend bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen'

Wijzigingsbevoegdheid

De wijziging is enkel mogelijk als er aan een aantal voorwaarden wordt voldaan. Deze zijn per wijzigingsgebied vrijwel identiek, maar verschillen in details (bijvoorbeeld bouwhoogte).

Allereerst dient te worden voldaan aan de bouwregels die per wijzigingsgebied verschillen. De wijzigingsbevoegdheden verschillen voornamelijk in bouwhoogten en de mate dat de floor space index mag bedragen. Binnen bepaalde wijzigingsbevoegdheden staat een voorwaarde met een richtafstand waarbinnen geen nieuwe woningen mogen worden gebouwd. Daarnaast is bij enkele wijzigingsbevoegdheden als voorwaarde opgenomen dat wordt voorzien in genoeg parkeervoorzieningen voor niet-woonfuncties onder de bestemming 'Gemengd'.

Om te voldoen aan de wijzigingsbevoegdheden zijn de bouwregels als bouwhoogte, floor space index, 30% sociale huur- of koopwoningen, en richtafstanden ten opzichte van bestaande bedrijven voor een goed woon- en leefklimaat van belang.

Bij alle wijzigingsgebieden moet er een beeldkwaliteitsplan, inrichtingsplan en stedenbouwkundig plan worden opgesteld. In het stedenbouwkundig plan staat de verkaveling, een watercompensatie (bij een toename van het verhard oppervlak), een verantwoording dat er rekening is gehouden met de waterkering (na advies te hebben ingewilligd bij de beheerder) en een verantwoording voor voldoende parkeergelegenheid.

Belangrijk is dat bij alle wijzigingsgebieden als eis is gesteld dat onderzoek moet aantonen dat het aspect bodem en aspect flora en fauna geen belemmering ondervinden van het plan. Ten slotte dient er worden aangetoond dat het plan economisch uitvoerbaar is.

In de volgende hoofdstukken wordt gemotiveerd hoe de omzetting passend is binnen het beleid en waarom er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Met toepassing van deze wijzigingsbevoegdheden is het dus mogelijk om het plangebied naar een woongebied te transformeren. Omdat er één integraal wijzigingsplan wordt opgesteld, zijn de diverse deelgebieden ook gezamenlijk onderzocht. Ook is er één integraal beeldkwaliteitsplan inclusief inrichtingsplan en stedenbouwkundig plan opgesteld.

1.4 Gekozen planopzet

Het wijzigingsplan sluit qua juridische opzet aan op het huidige bestemmingsplan en wordt door het College van Burgemeester en Wethouders vastgesteld. De juridisch- planologische regeling bestaat uit de bindende planstukken, te weten de planregels en de verbeelding. Beide zijn gebaseerd op het bestemmingsplan “Bedrijventerreinen” en bieden het kader voor het te realiseren project. De juridisch bindende stukken worden nader onderbouwd met de toelichting.

Voor wat betreft de planopzet, sluit het wijzigingsplan aan op de gehanteerde systematiek van het moederplan “Bedrijventerreinen”. Het plan is daarnaast opgesteld met in acht name van de standaard voor vergelijkbare bestemmingsplannen (SVBP 2012). En het Informatie Model Ruimtelijke Ordening 2012.

1.5 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt de bestaande situatie en de ontwikkeling beschreven. In hoofdstuk 3 wordt het relevante beleidskader toegelicht. De relevante onderzoeken komen aan de orde in hoofdstuk 4. Hoofdstuk 5 bevat een toelichting op de juridische regeling van het plan. De maatschappelijke- en economische uitvoerbaarheid komen in hoofdstuk 6 aan de orde. Daarna volgen de bijlagen en de regels.

2. Planbeschrijving

In de huidige situatie bestaat het plangebied uit een braakliggend terrein. Het planvoornemen bestaat uit de bouw van circa 230 woningen. Het exacte plan is nog niet bekend, maar circa 30% zal bestaan uit sociale huur/koop woningen. Ook komen er circa 60 grondgebonden woningen. De rest is een mix tussen koop en/of huur appartementen in de vrije sector.

Binnen het plan is er de ambitie om een autoluw gebied te creëren. Dit geldt zowel voor de wegen binnen het plangebied als voor de Veerdijk die rondom het plangebied ligt, aan de Zaan. Parkeren wordt in het verlengde van de bestaande parkeerplaatsen opgelost. Het plangebied is inclusief aan beide zijde van de Merckenrif. Aan één zijde van de Merckenrif blijven de parkeerplaatsen behouden. Aan de andere zijde vindt een herinrichting plaats. De huidige parkeerstrook langs de Merckenrif aan de zijde van het plangebied komt daarmee te vervallen. Hiervoor komen parkeerhavens terug. Van deze vervallen parkeerplaatsen (circa 65) komen er 30 parkeerplaatsen op die plek terug. Ook rondom diverse bouwblokken komen parkeerhavens. Hiermee wordt voldaan aan de parkeereis.

Door middel van de wijzigingsgebieden en -bevoegdheden die op het plangebied van kracht zijn, is het mogelijk om nieuwe woningen nabij het bedrijventerrein te realiseren. Onderstaand is een impressie van het planvoornemen te zien. Ook gaat er veel aandacht naar duurzaamheid en een groene inpassing.



Figuur 4: Impressie planvoornemen

3. Beleidskader

Zoals hiervoor aangegeven, is in het vigerende bestemmingsplan “Bedrijventerreinen” de beoogde ontwikkeling reeds voorzien door middel van de meerdere wijzigingsbevoegdheden. In dat plan is geconcludeerd dat de beoogde ontwikkeling als passend wordt ervaren binnen het van toepassing zijnde beleid, mits wordt voldaan aan enkele randvoorwaarden. Zodoende is het niet noodzakelijk om het voornemen opnieuw aan het beleid te toetsen. Volledigheidshalve zijn enkele beleidsstukken toch aangehaald om aan te tonen dat het plan niet in strijd is met het nu geldende beleid.

3.1 Rijksbeleid

Gezien de geringe omvang van de planlocatie is geldend rijksbeleid hier niet bijzonder van toepassing. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte benoemt weliswaar de ruimtelijke en mobiliteitsopgaven voor het land, maar het ruimtelijke en mobiliteitsbeleid wordt meer aan provincies en gemeenten overgelaten; decentralisatie is het sleutelwoord. Dit geldt ook voor het verstedelijkings- en landschapsbeleid. Ook het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) doet geen specifieke uitspraken ten aanzien van het voorliggende projectgebied.

Ladder voor duurzame verstedelijking

De ‘ladder voor duurzame verstedelijking’ is in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geïntroduceerd en vastgelegd als procesvereiste in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) onder Artikel 3.1.6. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening in de vorm van een optimale benutting van de beschikbare ruimte in stedelijke gebieden. De ladder houdt in dat de behoefte aan stedelijke ontwikkelingen op het gebied van wonen, kantoren, bedrijven en detailhandel moeten worden afgestemd binnen het ruimtelijk verzorgingsgebied van deze ontwikkeling en dat deze waar mogelijk binnen bestaand stedelijk gebied gerealiseerd moet worden. Voor woningbouwontwikkelingen geldt dat deze vanaf 12 woningen Ladderplichtig zijn.

Beoordeling ladder voor duurzame verstedelijking

Het beoogde plan voorziet in circa 230 nieuwe woningen in Wormer. Daarmee is het plan in eerste instantie onderhavig aan de ladder. De woningen worden echter binnen bestaand stads- en dorpsgebied gerealiseerd. Daarnaast voorziet het plan in zowel appartementen voor sociale huur als dure appartementen en in rijwoningen. Daarmee sluit het aan op de woningbouwopgave die er ligt. De wens en haalbaarheid van dit planvoornemen is tevens in het moederplan (‘Bedrijventerrein’) verantwoord. Een nadere toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking is niet noodzakelijk.

3.2 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie Noord-Holland 2050

De Omgevingsvisie Noord-Holland 2050 is de leidraad voor de provincie. In het beleidsstuk zijn de lijnen en ambities voor de komende jaren vastgelegd tot aan 2050.

De hoofdambitie voor Noord-Holland omvat het in stand houden van de relatief hoge welvaarts- en welzijnsniveau, door zich te richten op een goede balans tussen economische groei en leefbaarheid.

Wat betreft wonen en werken is de ambitie dat vraag en aanbod van woon- en werklocaties beter met elkaar in overeenstemming zijn. Woningbouw zal daarbij vooral in en aansluitend op bestaande verstedelijkte gebieden worden gebouwd, in overeenstemming met bepaalde trends en behoeften. Duurzaamheid is daarbij het uitgangspunt. Bij voorkeur wil de provincie inzetten op nieuwbouw bij knooppunten van openbaar vervoer.

Wonen en werken wordt binnenstedelijk geconcentreerd door transformatie, verdichting en bundeling. De woningbouw wordt gerealiseerd op basis van de vraag en prognoses. Aan de hand daarvan wordt bepaald in hoeverre er moet worden ingebreed in de stad of dorp.

Beoordeling Omgevingsvisie

De beoogde ontwikkeling voorziet in het realiseren van circa 230 nieuwe woningen in verschillende categorieën en voor verschillende doelgroepen. De woningen worden binnenstedelijk en in aansluiting op het omliggende stedelijke gebied gerealiseerd. De bouw van de woningen draagt bij aan het overeenkomen van het woningaanbod bij de toenemende woningvraag. Hierover wordt later dieper ingegaan. De ontwikkeling is in lijn met de omgevingsvisie Noord-Holland.

Omgevingsverordening Noord-Holland 2020

De ambities en koers die in de omgevingsvisie van Noord-Holland staan vermeld werken door in de regels die zijn samengevoegd in de verordeningen van Noord-Holland die gelden van 17 november 2020. Er is getoetst aan de geconsolideerde versie van 1 januari 2023. De latere versies hebben geen betrekking op relevante onderwerpen voor dit wijzigingsplan.

In de verordeningen staan regels beschreven voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen. De volgende artikelen hebben betrekking op woningbouw in stedelijk gebied:

Artikel 6.3 Nieuwe stedelijke ontwikkelingen

- a. Een ruimtelijk plan kan uitsluitend voorzien in een nieuwe stedelijke ontwikkeling als de ontwikkeling in overeenstemming is met de binnen de regio gemaakte schriftelijke afspraken.
- b. Gedeputeerde Staten stellen nadere regels

Verder zijn er geen verordeningen die ingaan op stedelijke ontwikkelingen. Enkel zijn er verordeningen op kleinschalige woningbouwontwikkelingen en ontwikkelingen in landelijk gebied. Het planvoornemen is geen kleinschalige ontwikkeling en ligt niet in landelijk gebied.

Beoordeling Omgevingsverordening

Het planvoornemen is niet in strijd met de omgevingsverordeningen van Noord-Holland. In de verordening wordt verwezen naar schriftelijke afspraken van de regio waarop ontwikkelingen dienen aan te sluiten.

Woonagenda Provincie Noord-Holland 2020-2025

In de Woonagenda van Noord-Holland staat de provinciale doelstelling voor woningbouw beschreven. De provincie wil zorgen voor voldoende betaalbare, duurzame en toekomstbestendige woningen voor alle doelgroepen. De provincie wil daarmee mogelijk maken dat inwoners van Noord-Holland in alle regio's kunnen wonen in een woning die bij hen past qua inkomen, levensfase en samenstelling van huishouden.

In de woonagenda staan vier ruimtelijke uitgangspunten benoemd die van toepassing zijn:

1. Wonen is onderdeel van een integrale verstedelijkingsopgave
2. We geven ruimte voor woningbouw, uitgaande van zorgvuldig ruimtegebruik en mobiliteit.
3. We versterken de rol van de kernen en steden in het regionale netwerk, leidend tot keuzes voor woningbouw- en economische ontwikkeling en het voorzieningenniveau in de regio.
4. We bieden ruimte voor maatwerk en sturen op (inter-)regionale samenwerking.

Vanuit de bovengenoemde uitgangspunten zijn een aantal speerpunten opgesteld die richtinggevend zijn voor het woonbeleid:

1. Een woning voor iedereen
 - a. Adaptief en vraag gestuurd programmeren
 - b. Productie op peil: aanjagen woningbouwproductie
 - c. Kwalitatief, betaalbaar en divers woningaanbod
2. Gezond, duurzaam en toekomstbestendig wonen in een aantrekkelijke provincie

In het woonbeleid wordt de toenemende groei van de bevolking van Nederland en de verwachte migratie naar Nederland benoemd waarbij wordt geconcludeerd dat er een grote huisvestingsopgave ligt, zowel nu als in de toekomst. Bij deze woningbouwopgave is de vraag leidend voor nieuwe ontwikkelingen. Doorstroming is daarbij een belangrijk aandachtspunt omdat er bijvoorbeeld wel genoeg woning zijn voor een bepaalde groep mensen, maar andere mensen niet kunnen doorstromen naar een woning die beter past bij hun wensen. Een ander speerpunt is het zorgen voor betaalbare woningen voor alle inkomensgroepen en starters.

Beoordeling Woonagenda

Het planvoornemen is in lijn met de provinciale Woonagenda van Noord-Holland. Het zorgt met de appartementen voor sociale huur en koop voor meer woningen voor starters. Daarnaast zijn er duurdere appartementen waar andere huishoudens naartoe kunnen doorstromen. Dit geldt ook voor de rijwoningen die in het plan worden toegevoegd.

3.3 Regionaal beleid

Regionaal Actieprogramma wonen 2016-2020 Stadsregio Amsterdam

De provincie Noord-Holland heeft de gemeenten in de Stadsregio Amsterdam gevraagd gezamenlijk een Regionaal Actieprogramma Wonen (RAP) op te stellen voor de periode 2016 t/m 2020. Dit komt voort uit de provinciale Woonvisie uit 2010 waarin als doelstelling is opgenomen dat in 2020 de inwoners van Noord-Holland beschikken over voldoende woningen met een passende kwaliteit en in een aantrekkelijk woonmilieu.

Wormerland is een onderdeel van de stadsregio Zaanstreek – Waterland. In de onderstaande figuur is te zien wat de woningbehoefte voor die regio is. In 2025 wordt een woningbehoefte van 156.360 woningen verwacht. Dat is een toename van 12.760 woningen ten opzichte van 2015. Hiermee wordt aangetoond dat de woningbehoefte groot is. De woningvraag is met name aanwezig bij jonge huishoudens. In het actieprogramma staat benoemd dat er meer aanbod nodig is in alle typen en prijklassen woningen, om tegemoet te komen aan de vraag van verschillende groepen woningzoekenden. Ook wordt benoemd dat de grootste vraag zich voordoet in het lage en midden segment huur en het dure koopsegment.

	voorraad 2015	behoefte 2020	behoefte 2025	toename 2015-2020	% toename 2015- 2020 tov voorraad 2015	toename 2015-2025	% toename 2015-2025 tov voorraad 2015
Amsterdam	417.090	446.270	472.200	29.180	7%	55.110	13%
Zaanstreek -Waterland	143.600	150.500	156.360	6.900	5%	12.760	9%
Amstel-Meerlanden	146.520	156.220	166.070	9.700	7%	19.550	13%
Regio Amsterdam totaal	707.210	752.990	794.630	45.780	6%	87.420	12%

Bron: Provinciale prognose Noord-Holland 2015, toegepast op WiRA 2015, bewerking RIGO 2016

Figuur 5: Woningbehoefte per deelregio, vanuit het actieprogramma

Beoordeling actieprogramma

Het planvoornemen is in lijn met de prognoses uit het actieprogramma. Er wordt met het plan voorzien in sociale huurwoningen, in het lage segment, rijwoningen in het middensegment en koopappartementen in het dure segment. Dit is een mix die aansluit bij het regionaal beleid. Gelet op het feit dat dit een wijzigingsplan betreft, is de behoefte naar de woningen reeds vastgelegd in het moederplan. De haalbaarheid is daarmee reeds vastgesteld.

3.4 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Wormerland 2025

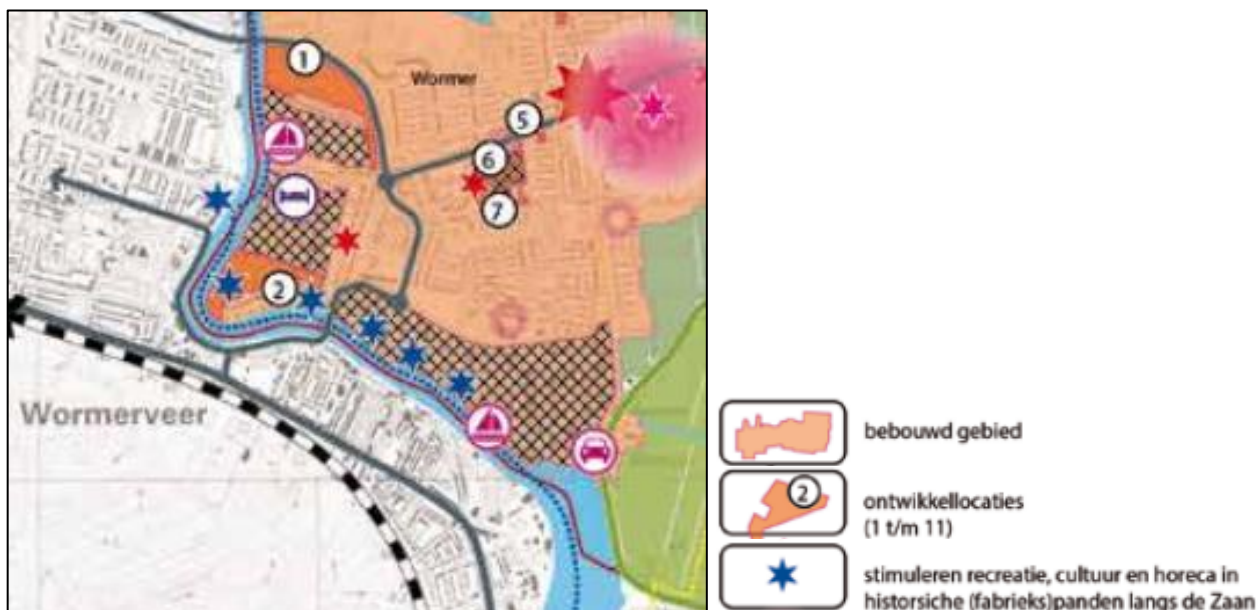
In 2011 heeft het gemeentebestuur van de gemeente Wormerland besloten de Structuurvisie op te stellen om een actueel ruimtelijk kader te bieden voor de periode tot 2025. De Structuurvisie schetst de ruimtelijke ambitie voor de gemeente en is tot stand gekomen in samenspraak met de raadscommissie structuurvisie en de bevolking van de gemeente.

In de Structuurvisie is een uitgebreide ambitie voor de gemeente beschreven die onder ander ingaat op een veenweidegebied met cultuurhistorische waarde, een landschappelijke tweedeling, een uitgebalanceerd voorzieningenniveau, unieke open landschappen en klimaatbestendige bedrijven.

Vanuit de ambitie zijn de volgende hoofdpogaven opgesteld:

1. Dynamische en duurzame woon- en werkomgeving in de kernen;
2. Een onderhouden, toegankelijk en licht recreatief veenweidelandschap;
3. Een agrarische en duurzame droogmakerij.

Op de Structuurvisiekaart van Wormerland staat de Zaandriehoek verbeeld als bebouwd gebied met ontwikkellocaties. De ontwikkellocaties hebben betrekking op de wijzigingsbevoegdheden. Langs de Zaan is de ambitie om recreatie, horeca en cultuur in de fabriekspanden te stimuleren. Onderstaand is een uitsnede van de structuurvisiekaart weergegeven.



Figuur 6: Uitsnede Structuurvisiekaart Wormerland 2025

Wonen

Op het gebied van wonen wil de gemeente Wormerland in de periode 2015-2025 de diversiteit aan woonmilieus verder uitbouwen. De kern Wormer kent een grote diversiteit aan woonmilieus variërend van landelijk dorps in het lint, sub urbaan in de kern, tot 'stedelijk industrieel' langs de Zaan. De gemeente wil voornamelijk binnenstedelijk ontwikkelen. Er worden een aantal ontwikkellocaties benoemd, waaronder de Zaandriehoek. Er staat beschreven:

“De Zaandriehoek betreft de op een na grootste woningbouwlocatie in de gemeente met ongeveer 200 woningen. De locatie is gelegen direct aan de bocht in de Zaan. Hiermee heeft de locatie een uniek ligging, dat kansen biedt voor een gevarieerd ‘stedelijk’ landschap. Op de locatie zullen niet uitsluitend woningen ontwikkeld worden, maar zal een nieuw dynamisch ‘stedelijk’ gebied ontwikkeld worden waar wonen, werken, recreatie en horeca elkaar afwisselen.”

De Zaandriehoek wordt daarmee gezien als binnenstedelijke ontwikkellocatie geschikt voor stedelijke woningen.

Beoordeling Structuurvisie

Het planvoornemen sluit aan op de ambities en opgaven uit de Structuurvisie van Wormerland. Het beoogde plan voorziet in woningen op de Zaandriehoek, welke als ontwikkellocatie staat beschreven in de Structuurvisie.

Omgevingsvisie Wormerland 2025

De Omgevingsvisie is opgesteld met het oog op verschillende veranderingen en transitie. Zo neemt de druk op de leefomgeving toe door vraag naar woningen, een gezonde en sociale leefomgeving, wens tot recreatie, economische groei en duurzaamheidsambities. Daarnaast is de komst van de Omgevingswet aanleiding voor het opstellen van de Omgevingsvisie.

De gemeente wil samen met haar inwoners en gebruikers van het gebied komen tot gedragen, evenwichtige en integrale oplossingen voor ruimtelijke en maatschappelijke opgaven. Hoofddoel van de Omgevingsvisie is 'het bereiken en in standhouden van een veilige, gezonde fysieke leefomgeving en goede omgevingskwaliteit'. De visie is geen gedetailleerd plan maar toont de hoofdlijnen voor het langetermijnbeleid. Het is de integrale kapstok van het beleid voor de fysieke leefomgeving.

Samen met bewoners is een beeld van de identiteit en kernwaarden van Wormerland gevormd en bepaald wat de gewenste ontwikkelingsregeling is. De kernwaarden zijn aan de hand van vier kernbegrippen opgesteld:

1. Kleinschalig en dorps
2. Weids en landelijk
3. Natuur en groen
4. Wonen

In de Omgevingsvisie staan de volgende relevante concretisering op het gebied van woningbouw:

- 'We willen een nieuwbouw van minimaal 70 woningen per jaar gemiddeld realiseren in de periode tot 2030;
- Voor de woningbouw wordt ingezet op drie pijlers:
 - binnenstedelijke bouw- en herontwikkelingslocaties (passend binnen de provinciale Omgevingsverordening);
 - een versterking van de lintbebouwing
 - aanvullende woningbouwlocaties voor de langere termijn.
 - Onderdeel hiervan is de ontwikkeling van de Zaanoevers tot een aantrekkelijk gebied voor wonen, werken en verblijven. Dit betreft verschillende plannen, met als meest omvangrijke potentiële bouwlocatie 'de Zaandriehoek', waar de bouw van 230 woningen is voorzien.
- Qua woningtype wordt gestreefd naar een mix van eengezinswoningen en appartementen.
- Conform de Woonvisie wordt gestreefd naar gemêleerde wijken, divers waar het gaat om woningtypen, bewoners en voorzieningen.
- We anticiperen op de toenemende vergrijzing door aan alle appartementen de eis te stellen dat deze levensloopbestendig moeten zijn.
- We sturen, samen met de Omgevingsdienst IJmond, op de duurzaamheid van de nieuwbouw met GPR gebouw.
- De hoofdlijnen van de visie op woningbouw zijn onder andere:
 - Aandeel sociale huur: in een aantal herstructureringslocaties in Wormer zal waarschijnlijk meer dan 40% sociale huur gerealiseerd kunnen worden.
 - Met initiatiefnemers voor middel dure huur worden afspraken gemaakt over een minimale exploitatietermijn, de oppervlakten en aanvangshuren en de huurprijsontwikkeling.
 - Voor de toewijzing van sociale huur is de regionale systematiek van woonruimteverdeling van toepassing.
 - We onderzoeken de mogelijkheden om, in het segment 'betaalbare koop' (tot € 285.000,-), zoveel mogelijk voor woningzoekenden uit Wormerland te bouwen en ook beschikbaar te houden.

- In de Zaanoever past vooral gestapelde bouw, met middel dure huur als met name kansrijk segment (daarnaast ook sociale huur, betaalbare en dure koop). Het middel dure huur segment is in Wormerland nog nauwelijks aanwezig.'

Beoordeling Omgevingsvisie

Het planvoornemen sluit aan op de ambities en opgaven uit de Omgevingsvisie van Wormerland. Het beoogde plan voorziet in appartementen op de Zaandriehoek, welke als meest omvangrijke potentiële bouwlocatie is aangewezen in de Omgevingsvisie. Daarnaast sluit het plan aan op de woningvraag, welke in hooflijnen is beschreven: gestapelde bouw, met middel dure huur als meest kansrijke segment, maar ook sociale huur/koop, betaalbare en dure koop. In de Omgevingsvisie is vermeld dat er bij ontwikkelingen 40% sociaal gebouwd moet worden. Omdat er hier sprake is van het gebruik van de wijzigingsbevoegdheid, waar 30% sociaal is voorzien, is er geen strijdigheid met het beleid. Hiermee wordt aangesloten aan het geldende beleid.

Woonvisie Wormerland 2017-2025

De gemeente Wormerland zet met de Woonvisie de koers uit op het gebied van wonen voor de komende jaren. Het is de ambitie om het fijne wonen in de gemeente te behouden en versterken. De doelstelling voor het woonbeleid van de gemeente Wormerland omvat daarom:

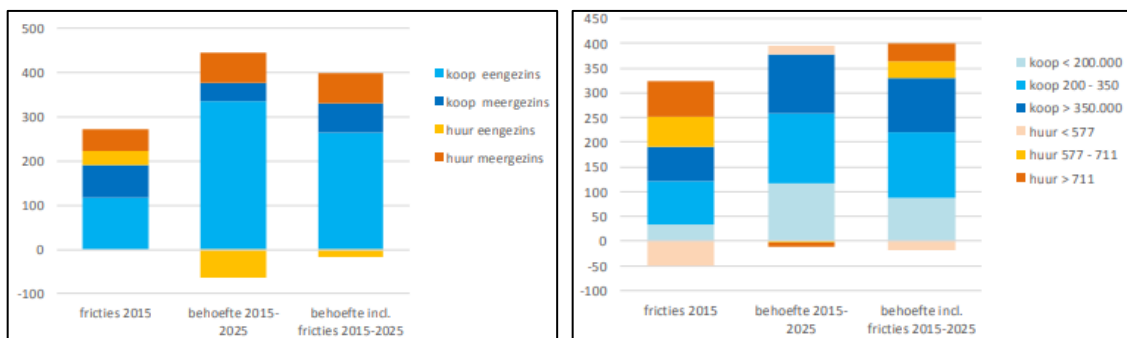
‘een duurzame woningvoorraad die met het behoud van het groene karakter van de gemeente optimaal aansluit bij de (toekomstige) woningbehoefte en woonopgaven’

Hierbij gaat in het bijzonder aandacht uit naar voldoende en geschikte woonruimte voor jongeren in alle kernen, senioren en kwetsbare groepen passend bij de (veranderende) woonwensen van deze groepen.

De gemeente hanteert de volgende ambities voor 2025:

1. Voldoende mogelijkheden voor onze inwoners om in de gemeente Wormerland te kunnen (blijven) wonen.
2. Een passende en betaalbare woningvoorraad.
3. Voldoende beschutte, verzorgde en beschermde woonvormen voor senioren en onze inwoners met een zorg- en of ondersteuningsvraag.
4. Verhogen van de kwaliteit en duurzaamheid van de woningvoorraad met behoud van het groene karakter en de identiteit van de gemeente.

In de figuren in de Woonvisie staat de woningbehoefte voor de periode 2015-2025 weergegeven. Vanuit de onderstaande tabel blijkt dat er minder behoefte is naar huurwoningen. Er is voornamelijk vraag naar koopwoningen, zowel in de midden- als dure sector. Het gaat hierbij veelal om eengezinswoningen.



Figuur 7: Woningbehoefte 2015-2025 naar type en prijsklasse

Beoordeling Woonvisie

Het planvoornemen is niet in strijd met de Woonvisie. Ondanks dat de vraag naar huurwoningen minder groot is dan naar koopwoningen, is er zeker een druk op de (sociale) huurmarkt. De nieuwe appartementen uit die sector dragen bij aan het verminderen van de druk. Daarnaast dragen de rijwoningen en dure appartementen bij aan de vraag naar midden en dure woningen.

Conclusie beleid

Gelet op het bovenstaande, vormt het landelijke, regionaal en gemeentelijk beleid geen belemmering voor de realisatie van het planvoornemen. De transformatie van het gebied vormt geen strijdigheid met het beleid.

4. Omgevingsaspecten

4.1 Archeologie

Nederland heeft zich in 1992 in Europees verband gecommitteerd aan het Verdrag van Valletta, ook wel de Conventie van Malta genoemd. Dit verdrag heeft als doel de bescherming van het archeologisch erfgoed van Europa te bevorderen. In aansluiting op dit verdrag is in Nederland op 1 september 2007 de nieuwe Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) van kracht geworden. Op 1 juli 2016 is de Wamz met grote delen van de Monumentenwet opgegaan in de Erfgoedwet, sindsdien dé wet voor behoud en beheer van cultureel erfgoed.

De belangrijkste artikelen uit het Verdrag van Valletta zijn in de Nederlandse wetgeving overgenomen, te weten:

- Het archeologisch erfgoed dient zo veel mogelijk ter plaatse te worden behouden;
- Het archeologisch erfgoed dient in de ruimtelijke belangenafweging te worden betrokken;
- De verstoorder (lees: de initiatiefnemer) is verantwoordelijk voor het vroegtijdig uitvoeren van archeologisch onderzoek alsmede de financiering van dit onderzoek.

Beoordeling planvoornemen

In het geldende bestemmingsplan is er geen dubbelbestemming voor archeologie opgenomen, voor het plangebied. In het moederplan staat de archeologische verwachting van het gebied reeds beschreven. De plannen kunnen doorgang vinden zonder uitvoeren van een archeologisch onderzoek. De huidige archeologische verwachting aan de westzijde van het plangebied, blijft behouden in de nieuwe verbeelding.

4.2 Cultuurhistorische waarden

Op grond van artikel 3.1.6, lid 5 onder a van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is het verplicht om in het proces tijdig rekening te houden met aanwezige cultuurhistorische waarden.

Beoordeling planvoornemen

Het plangebied ligt niet op gronden met cultuurhistorische waarden als een beschermd kasteel- en landgoedbiotoop of op of nabij een molenbiotoop. Nader onderzoek is niet nodig.

Conclusie archeologie en cultuurhistorie

Gelet op het voorgaande wordt geconcludeerd dat het aspect archeologie en cultuurhistorie geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.3 Bedrijven- en milieuzonering

Door bij nieuwe ontwikkelingen voldoende afstand in acht te nemen tussen milieubelastende activiteiten (bedrijven) en gevoelige functies (wonen) wordt hinder voorkomen. Met milieuzonering worden twee doelen gediend: niet alleen het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar voor woningen, maar tevens het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven zodat zij hun activiteiten duurzaam kunnen (blijven) uitoefenen.

Bedrijfsmatige activiteiten zijn in de VNG-publicatie "Bedrijven en Milieuzonering" uit 2009 ingedeeld in een aantal categorieën met bijbehorende minimaal gewenste afstanden tot milieugevoelige functies. De indeling van de activiteiten is gebaseerd op de standaard bedrijfsindeling (SBI) van het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS). Per milieucategorie geldt een minimaal gewenste afstand, een richtafstand. Deze richtafstand geldt tussen enerzijds de grens van de bestemming die bedrijven (of andere milieubelastende functies) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunningvrij bouwen mogelijk is.

In de VNG-publicatie zijn de richtafstanden uit bijlage 1 'Richtafstandenlijst voor milieubelastende activiteiten' afgestemd op het omgevingstype 'rustige woonwijk'. Een rustige woonwijk of een vergelijkbaar omgevingstype (zoals een rustig buitengebied, stiltegebied of natuurgebied) wordt gekenmerkt door functiescheiding: afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen er nauwelijks andere functies zoals bedrijven of kantoren voor. Een locatie kan echter ook behoren tot het tweede omgevingstype 'gemengd gebied', dat gekarakteriseerd wordt door een matige tot sterke functiemenging. Hier komen direct naast woningen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven.

De omgeving van het plangebied kan op grond van zijn karakteristiek en het beoogde plan (bestaande en te realiseren woningen) geschaard worden onder het omgevingstype rustige woonwijk. Dit betekent dat de volgende richtafstanden gelden:

Tabel 1: richtafstanden bedrijven in relatie tot omgevingstype rustige woonwijk

Milieucategorie	Richtafstand rustige woonwijk [m]
1	10
2	30
3.1	50
3.2	100
4.1	200
4.2	300

De afstanden zijn volgens de VNG-brochure algemene richtafstanden en geen harde afstandseisen. Gemotiveerd afwijken van deze afstanden is mogelijk, zo volgt ook uit jurisprudentie.

Beoordeling planvoornemen

Vanuit goede ruimtelijke ordening is beoordeeld of er ter plaatse van de te bouwen woningen sprake is van een aanvaardbaar woon-en leefklimaat en of er bedrijven worden belemmerd in de bedrijfsvoering.

In de directe omgeving van het plangebied bevindt zich aangrenzend ten noorden van het plangebied enkele bedrijven. Ten zuiden van het plangebied zijn enkele woningen aanwezig.

Het beoogde plan voorziet in 230 woningen binnen het plangebied. Op grond daarvan wordt gesteld dat het gebied valt aan te merken als een rustige woonwijk. De hoogste richtafstanden gelden hiervoor ten opzichte van de omliggende bedrijven.

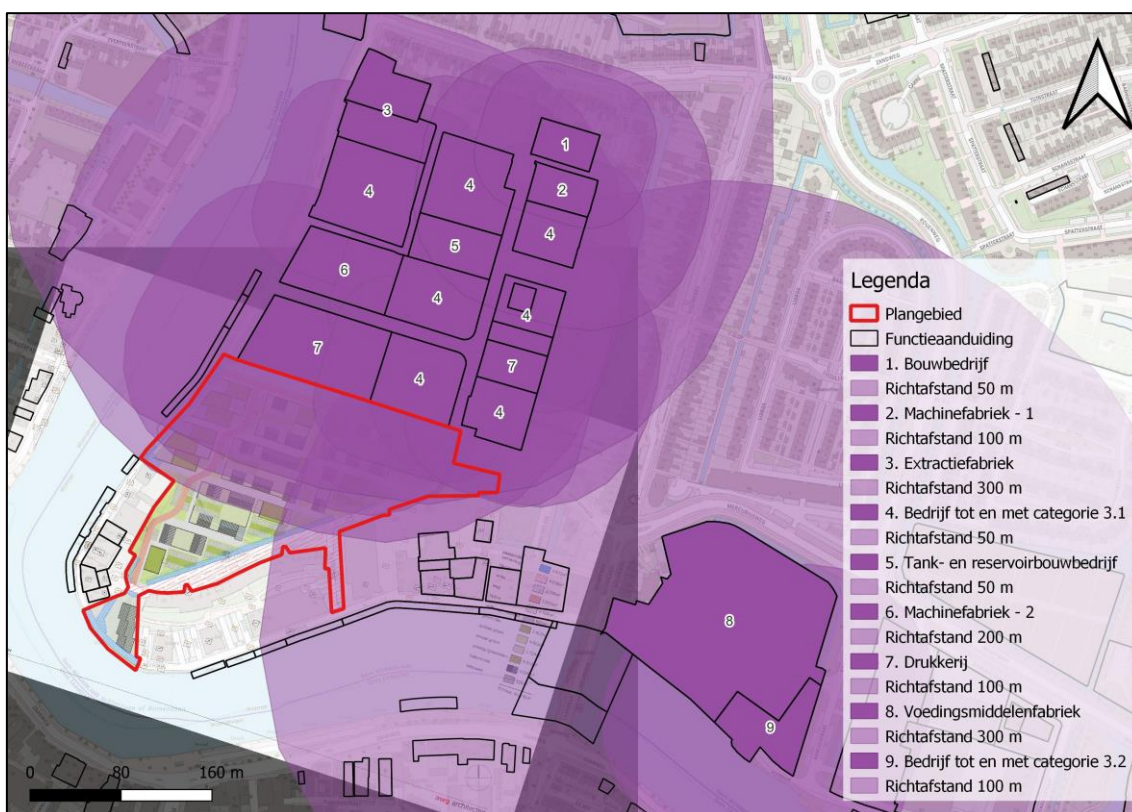
Ten noorden van het plangebied bevindt zich een bedrijventerrein met bedrijven tot en met milieucategorie 3.1. Daarnaast zijn er meerdere functieaanduidingen voor bedrijven met andere milieucategorieën die op de plaats van de aanduiding zijn toegestaan. Ten zuidoosten bevinden zich ook enkele bedrijven, waarvan bedrijven tot en met milieucategorie 3.2 en een functieaanduiding.

Onderstaand staan de verschillende aanwezige functies beschreven. De buffers die onderstaand staan beschreven zijn op de onderstaande afbeelding weergegeven ten opzichte van het plangebied. De volgende bedrijven bevinden zich rondom het plangebied:

1. Ten noorden van het plangebied zich een bedrijfsbestemming met functieaanduiding 'bouwbedrijf' waarvoor milieucategorie 3.1 geldt. Hiervoor geldt een richtafstand van 50 meter.
2. Ten noorden van het plangebied zich een bedrijfsbestemming met functieaanduiding 'machinefabriek - 1' waarvoor milieucategorie 3.2 geldt. Hiervoor geldt een richtafstand van 100 meter.
3. Ten noorden van het plangebied zich een bedrijfsbestemming met functieaanduiding 'extractiefabriek' waarvoor milieucategorie 4.2 geldt. Hiervoor geldt een richtafstand van 300 meter.
4. Ten noorden van het plangebied bevinden zich bedrijfsbestemmingen tot en met milieucategorie 3.1. Hiervoor geldt een richtafstand van 50 meter.
5. Ten noorden van het plangebied zich een bedrijfsbestemming met functieaanduiding 'Tank- en reservoirbouwbedrijf' waarvoor milieucategorie 3.1 geldt. Hiervoor geldt een richtafstand van 50 meter.
6. Ten noorden van het plangebied zich een bedrijfsbestemming met functieaanduiding 'machinefabriek - 2' waarvoor milieucategorie 4.1 geldt. Hiervoor geldt een richtafstand van 200 meter.
7. Ten noorden van het plangebied zich een bedrijfsbestemming met functieaanduiding 'drukkerij' waarvoor milieucategorie 3.2 geldt. Hiervoor geldt een richtafstand van 200 meter.
8. Ten oosten van het plangebied zich een bedrijfsbestemming met functieaanduiding 'voedingsmiddelenfabriek' waarvoor milieucategorie 4.2 geldt. Hiervoor geldt een richtafstand van 300 meter.
9. Ten oosten van het plangebied bevinden zich bedrijfsbestemmingen tot en met milieucategorie 3.2. Hiervoor geldt een richtafstand van 100 meter.

Op basis van de onderstaande kaart wordt geconcludeerd dat diverse te realiseren woningen binnen de richtafstanden van enkele bedrijven ligt. De thema's geluid en geur worden hieronder nader onderbouwd.

Voor de overige aspecten (stof en gevaar) geldt dat in het vigerende bestemmingsplan al is aangetoond dat de ontwikkeling mogelijk is. In het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein' zijn diverse wijzigingsbevoegdheden opgenomen waarin de voorgenomen ontwikkelingen passen. Door gebruik te maken van de wijzigingsbevoegdheden, wordt afgeweken van de richtafstanden. Er is geen overlast vanuit de thema's geur, stof, geluid en gevaar. Nader onderzoek naar omliggende bedrijven is niet noodzakelijk.



Figuur 8: Bedrijven en milieuzonering

Volledigheidshalve wordt nader ingegaan op:

Geluid

Omdat de nieuwe woningen binnen de richtafstand van diverse bedrijven vallen, is er een akoestisch onderzoek nodig voor industrielawaai. Onder paragraaf 4.8 is zijn de resultaten van akoestisch onderzoek op industrielawaai beschreven. Er is geen belemmering vanuit het aspect geluid.

Vanwege industrielawaai van het gezoneerd industrieterrein bedraagt de geluidsbelasting maximaal 55 dB (A) op de noordgevel van gebouw A3.7. Hiermee wordt de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) overschreden. De maximaal toelaatbare waarde van 55

dB(A) wordt nergens overschreden.

De gecumuleerde geluidsbelasting vanwege alle geluid gezoneerde bronnen samen bedraagt maximaal 64 dB op de zuidgevel van gebouw E1.3. De deelbijdrage vanwege wegverkeerslawaaï is hierbij maatgevend.

Voor de woningen met een geluidsbelasting hoger dan 53 dB (excl. correctie art. 110g Wgh) dient aanvullend onderzoek naar de geluidswering van de gevels uitgevoerd te worden. Zo nodig dienen geluidsisolerende maatregelen getroffen te worden om te kunnen voldoen aan de eisen uit het Bouwbesluit en om een goed woon- en leefklimaat in de woning te waarborgen. Omdat de gecumuleerde geluidsbelasting ter plaatse van een aantal woningen hoger is dan de vast te stellen hogere waarde exclusief correctie, wordt geadviseerd om bij het dimensioneren van de geluidswering de gecumuleerde geluidsbelasting te hanteren.

Geur

Binnen de bestemmingen 'Bedrijventerrein-1', 'Bedrijventerrein-2' en 'Gemengd' wordt via een zonering gezorgd dat het gebruik van een bedrijf niet milieuhinderlijk wordt voor hindergevoelige bestemmingen in de omgeving.

Een inventarisatie van de geurrelevante activiteiten in en nabij het plangebied leidt tot de volgende relevante bedrijven. Navolgend wordt het resultaat weergegeven van een verkennende inventarisatie van de in dit gebied bekende geursituatie.

Voedingsmiddelenfabriek Lassie

Het bedrijf Lassie betreft een voedingsmiddelenfabriek (SBI-code 1089). Deze fabriek kent conform de VNG-publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' een richtafstand voor geur van 200 m. Voor dit bedrijf is in het kader van een revisievergunning een geuronderzoek uitgevoerd. De voor Lassie geldende norm is 1 GE/m³ bij 98 percentiel. Uit de resultaten van het onderzoek blijkt dat de geurimmissie vanwege Lassie gelijk is aan 0,1 GE/m³ bij 98 percentiel. Dit komt overeen met 0,05 OUE(H)/m³. In de beoordeling wordt geconcludeerd dat dit ruimschoots binnen de geldende norm ligt.

Ontwikkellocaties

In het vigerende bestemmingsplan is het volgende opgenomen over de wijzigingsbevoegdheden van woonlocaties:

'In hoofdstuk 3 is aangegeven welke ontwikkelingen concreet genoeg zijn om met dit bestemmingsplan mogelijk te maken. Een deel van deze ontwikkelingen ziet toe op nieuwe woningen / woonsituaties, namelijk:

- *Het opnemen van wijzigingsbevoegdheden om te zijner tijd de bestemming van de gronden van de Zaandriehoek te wijzigen voor de realisatie van een woongebied en om in het Zaanoeverbied, naast bedrijvigheid, ook een woonfunctie toe te staan.*

Voor de te bestemmen woonboten, appartementen Veerdijk 56 en 58 en transformatiegebied De Zaandriehoek geldt dat deze buiten de contour liggen die beleidsmatig gezien als gemiddelde wordt gehanteerd om te bepalen of sprake is van "ernstige geurhinder". Geconcludeerd wordt dat het aspect geur geen belemmering is voor de ontwikkelingen.

Tevens zijn al woningen in de nabijheid van de bedrijventerreinen aanwezig. Voor zover bekend

zijn er geen meldingen van geuroverlast.

Conclusie bedrijven en milieuzonering

Gelet op het bovenstaande vormt het aspect bedrijven en milieuzonering geen belemmering voor de voorgenomen planontwikkeling.

4.4 Bodem

In het kader van de Woningwet/ Gemeentelijke Bouwverordening dient een bestemmingsplanwijziging en de daaruit voortvloeiende omgevingsvergunningaanvraag (activiteit bouwen) vergezeld te gaan van een rapportage met betrekking tot de milieuhygiënisch kwaliteit van de bodem.

Beoordeling planvoornemen

Op 24 december 2021 is door IDDS een Raamsaneringsplan opgesteld voor de locatie Zaandriehoek. Aanleiding hiervoor betreft de ontwikkeling van woningen op de locatie nabij verontreinigde gronden.

Deze verontreinigde bodem is in het verleden gesaneerd door middel van het verwijderen van de mobiele verontreinigingen en het isoleren van de immobiele verontreinigingen door middel van het aanbrengen van diverse leeflagen.

Om de voorgenomen ontwikkeling van de locatie mogelijk te maken, worden grondwerkzaamheden voorzien waarbij in en door de betreffende leeflagen zal worden gegraven. Onder andere voor de aanleg van de fundaties en kelders van de nieuwbouw en voor de aanleg van de ondergrondse infrastructuur. In dit kader zijn, om de locatie vanuit milieuhygiënisch oogpunt geschikt te maken voor het toekomstige gebruik, sanerende maatregelen noodzakelijk.

Het 'Raamsaneringsplan Ontwikkelingslocatie Zaandriehoek Wormer' beschrijft de volgende bevindingen:

'De sterke verontreiniging komt voor over een oppervlakte van ongeveer 27.500 m². Het volumecriterium van >25 m³ sterk verontreinigd bodemvolume in de grond, waarboven sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging, wordt overschreden. Er is daarom, conform de Wet bodembescherming, sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging. In de huidige situatie is er geen sprake van humane-, ecologische- en verspreidingsrisico's. De verontreiniging kan als niet spoedeisend worden beschouwd. Gezien de voorgenomen projectontwikkeling wordt sanering van de verontreiniging echter prioritair.'

In de Raamsaneringsplan zijn verdere uitgangspunten en doelstellingen opgenomen met het oog op de Wet bodembescherming en de verschillende locaties. De stukken van het Raamsaneringsplan zijn als separate bijlagen aan het wijzigingsplan bijgevoegd. Op 17-02-2022 is er namens Gedeputeerde Staten van Noord-Holland een beschikking ontvangen. Daarmee is ingestemd met het saneringsplan voor de locatie Veerdijk ongenummerd te Wormer, gemeente Wormerland, locatiecode NZ08800253.

Conclusie bodemgeschiktheid

Gelet op het voorgaande wordt geconcludeerd dat het aspect bodemgeschiktheid geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.5 Ecologie

Bij het ruimtelijke plan toetst het bevoegd gezag aan de Wet natuurbescherming (Wnb). In het kader van deze wet moet niet alleen de invloed op beschermde soorten worden vastgesteld, maar ook of de ruimtelijke ingreep negatieve invloed heeft op beschermde (Natura 2000) gebieden. Doel van de QuickScan is het toetsen van de plannen aan de Wnb, zodat inzichtelijk wordt welke maatregelen getroffen moeten worden om overtreding van deze wet te voorkomen.

Beoordeling planvoornemen

Op 8 december 2021 is door IDDS een ecologische Quickscan uitgevoerd. Deze is opgesteld op 22 december 2021. Vanuit het onderzoek zijn conclusies getrokken voor zowel gebiedsbescherming als voor soortenbescherming.

Gebiedsbescherming

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van Natura 2000-gebied of het Natuurnetwerk Nederland (NNN). De ingreep leidt niet tot een fysieke afname van oppervlakte aangewezen habitattypen in Natura 2000-gebieden of het NNN en heeft geen significant verstorend effect op soorten. Het gebied ligt op een afstand van 475 meter van het dichtstbijzijnde natura 2000-gebied. In paragraaf 4.10 zijn de effecten van stikstof onderzocht en zijn de conclusies met betrekking tot de omliggende natura 2000-gebieden beschreven.

Soortenbescherming

Tijdens de Quickscan is gebleken dat binnen het plangebied twee bomen staan die gebruikt kunnen worden door vleermuizen als verblijfplaats. Deze twee bomen moeten alvorens ze gekapt worden onderzocht worden om te kijken of ze in gebruik zijn als verblijfplaats. De bomen kunnen fungeren als zomer-, individueel winter-, paar- en kraamverblijfplaats voor de laatvlieger, rosse vleermuis, watervleermuis, kleine, gewone, en ruige dwergvleermuis. Nader onderzoek moet uitwijzen of de bomen in het plangebied een functie vervullen voor vleermuizen.

Naast de vleermuizen kunnen binnen het plangebied vogels zonder jaarrond beschermd nest broeden. Algemene broedsoorten die in het plangebied broeden zijn gedurende deze tijd (grootweg van 15 februari tot 15 augustus) beschermd. Het advies luidt werkzaamheden buiten het broedseizoen te laten plaatsvinden of voor het broedseizoen te starten en continu in het broedseizoen door te werken, zodat de vogels er niet tot broeden komen. Indien het niet mogelijk is om de werkzaamheden buiten het broedseizoen te starten, dient er een broedvogelinventarisatie gedaan te worden door een deskundig ecooloog. Indien er tijdens deze inventarisatie broedende vogels aanwezig zijn, moeten de werkzaamheden worden uitgesteld tot het nest verlaten is.

Zorgplicht

De Wet natuurbescherming kent een algemene zorgplicht. Dit betekent dat zorgvuldig met aanwezige planten en dieren moet worden omgegaan. Dit geldt ook voor algemeen voorkomende en vrijgestelde soorten zoals de bosmuis, bastaard kikker en algemene vissen. Daarom moeten de maatregelen zoals in de bijlage beschreven worden genomen.

Naar aanleiding van de uitgevoerde Quickscan kunnen de meeste soorten die volgens verspreidingsgegevens voor kunnen komen in het plangebied uitgesloten worden. Voor een aantal soorten geldt dat er nader ecologisch onderzoek noodzakelijk is.

Nader ecologisch onderzoek

Tijdens de veldbezoeken voor het vleermuisonderzoek zijn drie verschillende soorten vleermuizen waargenomen, dit waren de gewone dwergvleermuis, laatvlieger en rosse vleermuis.

Verblijfplaatsen

In artikel 3.5, vierde lid, van de Wnb is opgenomen dat het verboden is voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van o.a. vleermuizen te beschadigen of te vernielen. Tevens is het verboden dieren opzettelijk te verstoren.

Binnen het plangebied zijn geen verblijfplaatsen van vleermuizen vastgesteld. Zodoende kan worden uitgesloten dat als gevolg van de geplande werkzaamheden verblijfplaatsen fysiek worden aangetast en individuen worden verstoord. Het planvoornemen leidt niet tot een overtreding van de Wnb. Een ontheffing van de Wnb met betrekking tot vleermuizen is niet noodzakelijk om de werkzaamheden uit te kunnen voeren.

De Quickscan en het nader onderzoek zijn als separate bijlagen aan dit wijzigingsplan toegevoegd.

Conclusie flora en fauna

Uit de quickscan en het aanvullend onderzoek is gebleken dat er geen ontheffing nodig is voor het aspect ecologie. Er zijn binnen het plangebied geen beschermde soorten aanwezig.

4.6 Externe Veiligheid

In het geldende bestemmingsplan is er al voldoende aandacht besteed aan het aspect externe veiligheid. Hierin wordt beschreven dat er destijds geen belemmeringen waren voor het vaststellen van dat plan.

In het geldende bestemmingsplan staat beschreven dat voor de Zaandriehoek wijzigingsbevoegdheden opgenomen zijn om het gebied te transformeren in een woonfunctie. Er staat ook dat de Zaandriehoek buiten de invloedssferen van de buisleiding valt. Er wordt geconcludeerd: *‘Op grond van de memo van de milieudienst wordt geconcludeerd dat het aspect “Externe Veiligheid” voor dit deel van het bestemmingsplan geen belemmering vormt’.*

Immers is de voorgenomen ontwikkeling al voorzien in het bestemmingsplan ‘Bedrijventerrein’, door de diversie wijzigingsbevoegdheden waarbinnen de voorgenomen ontwikkelingen passen.

Echter worden de wijzigingsbevoegdheden mee-getoetst in de procedure om te komen tot vaststelling van een bestemmingsplan. Bijlage 14, 15 en 16 van het vigerende bestemmingsplan behandelen het aspect Externe Veiligheid. Hierbij valt op dat met name bijlage 14 en 15 gedateerd zijn (2010 en 2011). Het advies van VRZW is een herziening van een eerder (2011) uitgebracht advies.

Op basis van de Signaleringskaart EV en de onderstaande afbeelding blijkt dat er geen relevante risicobronnen aanwezig zijn die van invloed zijn op de veiligheidssituatie ter plaatse van de Zaandriehoek. Wel dient nader aandacht te worden gegeven aan transport over de Zaan.

Toetsing transport over de Zaan

De Zaan maakt geen deel uit van het basisnet Water. VRZW merkt hier het volgende over op:

“In het Basisnet Water is de Zaan ingedeeld bij de categorie groene vaarwegen [1]. Groene vaarwegen zijn binnenvaartroutes zonder frequent vervoer. Uit het TNO-rapport voor het sluisvak is vermeld dat over de Zaan brandbare vloeistoffen worden vervoerd. Transport van brandbare gassen of toxische gassen in bulk vindt niet plaats.”

Op basis van het bovenstaande is advies gevraagd aan de veiligheidsregio VRZW. In een reactie heeft de VRZW laten weten dat er in de nabijheid van het plan zich één risicobron bevindt, namelijk het vervoer van gevaarlijke stoffen, onder andere brandbare stoffen, over de Zaan. Naar aanleiding van het advies is de onderstaande tekst opgenomen in het wijzigingsplan:

Gevaren

De kans op een ongeval met gevaarlijke stoffen is klein, maar de gevolgen kunnen groot zijn. Een van de mogelijke gevolgen is een plasbrand. Ontsteking van de plas leidt tot een korte hevige brand. Dit is een reden om rekening te houden met zelfredzaamheid, bestrijdbaarheid (van een brand/voorval) en hulpverlening.

Zelfredzaamheid

Zelfredzaamheid geeft aan in welke mate de aanwezige personen in het effectgebied in staat zijn om zich op eigen kracht in veiligheid te brengen. Dit speelt met name een rol als het handelingsperspectief vluchten is.

De warmtestraling van een brandende plas benzine is duidelijk zichtbaar en voelbaar voor personen in het effectgebied. De effectieve strategie voor zelfredzaamheid kan door aanwezigen juist worden ingeschat. Waarschijnlijk dat de binnen aanwezige personen afdoende worden beschermd tegen de effecten.

Als het ongeval leidt tot een secundaire brand in de woning/het gebouw dan zullen de aanwezige personen het pand moeten verlaten. Hiervoor moeten dan voldoende vluchtmogelijkheden aanwezig zijn naar veilig gebied.

Bij een giftige wolk is het handelingsperspectief binnen blijven/schuilen, ramen en deuren sluiten en eventuele mechanische ventilatie uitschakelen het beste handelingsperspectief

Risicocommunicatie bevordert de zelfredzaamheid. Hierdoor weten de toekomstige bewoners wat de externe ongevalsscenario's zijn en wat het handelingsperspectief is.

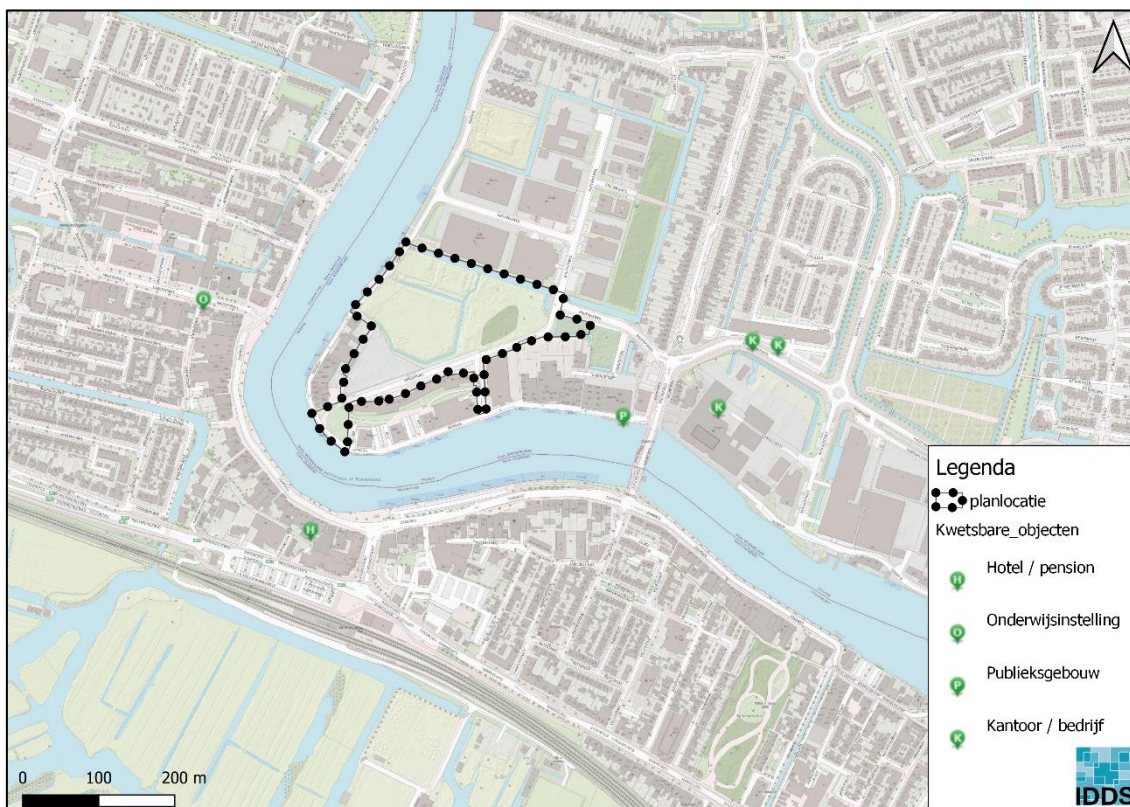
Bestrijdbaarheid en hulpverlening

De hulpverlening kan een ongeval met gevaarlijke stoffen niet voorkomen. De gezamenlijke hulpdiensten richten zich voornamelijk op het redden en verlenen eerste hulp aan slachtoffers, het veiligstellen van het gevarengedebied, het bestrijden van branden/incidenten en, indien nodig, het waarschuwen van de aanwezige personen in het effectgebied.

De mogelijkheden om een plasbrand te voorkomen zijn afhankelijk van de bereikbaarheid van het incident en de beschikbare voorzieningen. Bij een dreigende ontsteking van een brandbare vloeistofplas, richt de hulpverlening zich op het voorkomen van de uitbreiding van de plas en

het voorkomen van ontsteking door de plas af te dekken met schuim.

Voor bestrijding van een plasbrand, dan wel het voorkomen van secundaire branden, is toegang naar de Zaan wenselijk. Dit blijft mogelijk, ook na realisatie van de gebouwen. Ter bestrijding van een eventuele secundaire brand, die in/nabij gebouwen ontstaat, ontbreekt een bluswatervoorziening. Deze wordt bij de definitieve bouw aanvraag toegevoegd.



Figuur 9: Externe veiligheid

Conclusie externe veiligheid

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor het planvoornemen. Andersom bevat het planvoornemen geen risicovolle activiteiten en belemmeringen in het kader van de externe veiligheid voor de omgeving.

4.7 Luchtkwaliteit

In bijlage 3A van de Regeling NIBM is aangegeven dat een woningbouwlocatie met netto maximaal 1.500 woningen aan één ontsluitingsweg (of netto maximaal 3.000 woningen aan twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling) is aan te merken als een ontwikkeling die niet in betekenende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

Beoordeling planvoornemen

Op grond hiervan wordt gesteld dat de voorgenomen planontwikkeling niet in betekenende mate bijdraagt aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Een verdere toetsing is dan ook niet

aan de orde. Ook na invulling van de NIMB-tool wordt geconcludeerd dat het planvoornemen niet in betekende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit. Hierbij is worst-case uitgegaan van 2.387 vervoersbewegingen en 2% vrachtverkeer. Onderstaand is de NIMB-tool weergegeven waarbij is uitgegaan van het jaar 2024.

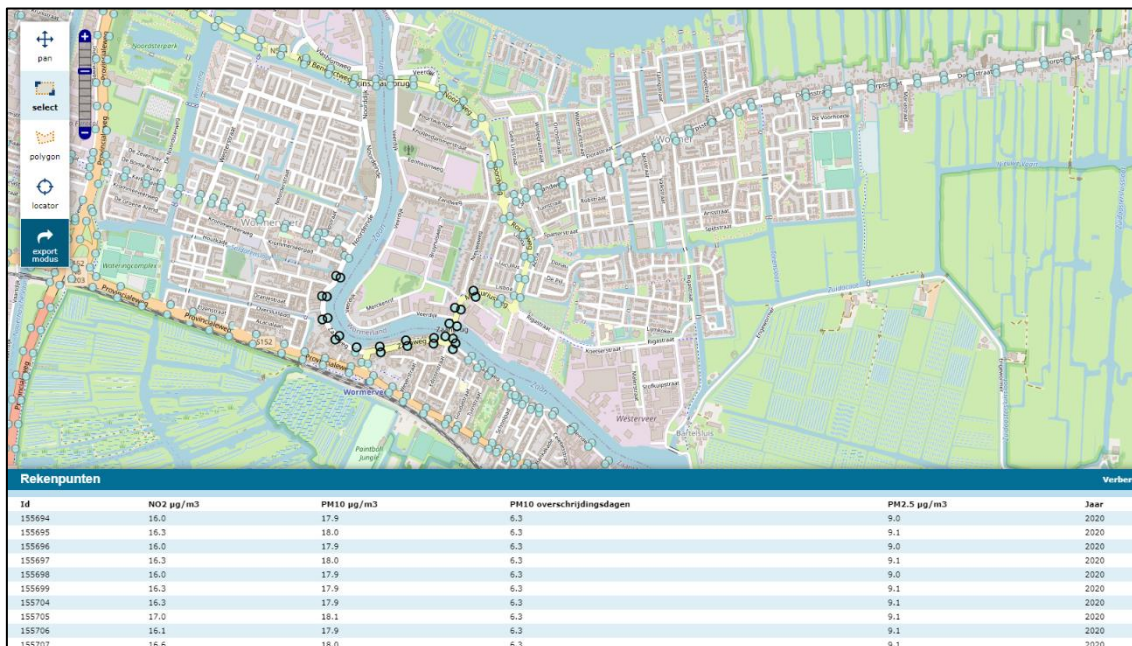
Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit		
Jaar van planrealisatie		2024
Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		2387
Aandeel vrachtverkeer		2,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	1,16
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,28
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekende mate; geen nader onderzoek nodig		

Figuur 10: NIMB-tool versie 2021

Volledigheidshalve is in het vervolg de luchtkwaliteit te plaatse bepaald.

Luchtkwaliteit te plaatse

Om inzicht te geven in de mate van blootstelling aan luchtverontreiniging kunnen de concentraties uit de digitale monitoringstool, die behoort bij het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit) worden gebruikt. Uit de monitoringstool blijkt dat de concentraties stikstofdioxide (NO₂), PM₁₀ en PM_{2,5} in 2020 langs de Zaanweg en Mercuriusweg ter plaatse van het plangebied, maximaal respectievelijk 17,6 µg/m³, 18,7 µg/m³ (zonder zeezoutaf trek) en 9,3 µg/m³ bedragen. Het is de verwachting dat door het schoner worden van de autotechniek de concentratie van met name stikstofdioxide in de toekomst nog lager wordt. Het maximaal aantal overschrijdingsdagen van PM₁₀ betreft voor het gebied 6,7 keer. Alle grenswaarden worden niet overschreden.



Figuur 11: Uitsnede NSL monitoringstool

Conclusie luchtkwaliteit

Het project draagt niet in betekende mate (NIBM) bij aan de luchtkwaliteit. Tevens voldoet de luchtkwaliteit ter plaatse van het plangebied ruimschoots aan de gestelde grenswaarden in de Wet milieubeheer. Het onderdeel luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor het plan.

4.8 Geluid

Op 12 januari 2022 is door Alcedo een akoestisch onderzoek opgeleverd naar weg- en railverkeerslawaai en industrielawaai. Vanuit het onderzoek wordt het volgende per thema geconcludeerd:

Wegverkeerslawaai

Vanwege de geluid gezoneerde wegen Zaanweg en Noordeinde dienen hogere waarden aangevraagd te worden. Vanwege wegverkeer op de overige wegen (Mercuriusweg, Zaanbrug en Nieuweweg) wordt overal aan de voorkeursgrenswaarde voldaan.

Vanwege de 30 km/uur wegen Veerdijk, Nieuwe Ontsluitingsweg en Merckenrif bedraagt de geluidsbelasting respectievelijk 58 dB, 56 dB en 55 dB. Hiermee wordt de voorkeursgrenswaarde voor geluid gezoneerde wegen overschreden. Vanwege de Merckenrif en de Veerdijk betreft het slechts enkele gevels en gebouwen binnen het plan. De overschrijdingen vanwege de nieuwe ontsluitingsweg betreft een significant aantal gebouwen binnen het plan. Aangezien het 30 km/uur wegen betreft hoeven geen hogere waarden aangevraagd te worden. Wel wordt geadviseerd de geluidsbelastingen van de 30 km/uur wegen mee te nemen in de berekening van de gecumuleerde geluidsbelasting ten behoeve van het bepalen van de benodigde geluidswering van de gevels.

De gecumuleerde geluidsbelasting van de wegen bedraagt maximaal 64 dB exclusief correctie

conform artikel 110g Wgh. Dit is lager dan de 68 dB (exclusief correctie) zoals die geldt voor individuele geluid gezoneerde wegen.

Railverkeerslawaaï

Vanwege railverkeerslawaaï bedraagt de geluidsbelasting maximaal 51 dB op de zuidgevel van gebouw E1.2. Hiermee wordt overal op het plan aan de voorkeursgrenswaarde voldaan.

Industrielawaaï

Vanwege industrielawaaï van het gezoneerde industrieterrein bedraagt de geluidsbelasting maximaal 55 dB (A) op de noordgevel van gebouw A3.7. Hiermee wordt de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) overschreden. De maximaal toelaatbare waarde van 55 dB(A) wordt nergens overschreden.

De gecumuleerde geluidsbelasting vanwege alle geluid gezoneerde bronnen samen bedraagt maximaal 64 dB op de zuidgevel van gebouw E1.3. De deelbijdrage vanwege wegverkeerslawaaï is hierbij maatgevend.

Voor de woningen met een geluidsbelasting hoger dan 53 dB (excl. correctie art. 110g Wgh) dient aanvullend onderzoek naar de geluidswering van de gevels uitgevoerd te worden. Zo nodig dienen geluidsisolerende maatregelen getroffen te worden om te kunnen voldoen aan de eisen uit het Bouwbesluit en om een goed woon-en leefklimaat in de woning te waarborgen. Omdat de gecumuleerde geluidsbelasting ter plaatse van een aantal woningen hoger is dan de vast te stellen hogere waarde exclusief correctie, wordt geadviseerd om bij het dimensioneren van de geluidswering de gecumuleerde geluidsbelasting te hanteren.

De bijlage van het uitgevoerde akoestische onderzoek is als separate bijlage aan dit wijzigingsplan toegevoegd.

Conclusie Geluid

Het aspect Geluid vormt, rekening houdend met hetgeen hierboven is beschreven, geen belemmering voor het planvoornemen. De te nemen maatregelen dienen te worden doorgevoerd om een aanvaardbaar woon- en leefklimaat te kunnen waarborgen.

4.9 Parkeren

Het plangebied bestaat in de huidige situatie uit braakliggend terrein waarvoor geen parkeerplaatsen benodigd zijn. Met de bouw van de nieuwe appartementen en woningen dient er te worden voldaan aan de parkeernormen die daarbij horen. Om die reden is onderstaand een berekening gedaan van het aantal benodigde parkeerplaatsen van het plan. Tevens is er een parkeerdrukmeting uitgevoerd in de bestaande situatie.

Beoordeling planvoornemen

Op grond van de site van de gemeente Wormerland blijkt dat de gemeente geen parkeerbeleid heeft. Er is één blauwe zone, maar dat is niet in dit plangebied. Dit betekent dat er mag worden geparkeerd waar dat niet verboden is.

Per wijzigingsbevoegdheid in het geldend bestemmingplan 'Bedrijventerreinen' staan voorwaarden beschreven wat betreft parkeren. Voor woningen dient te worden voorzien in voldoende parkeervoorzieningen. Daarbij gelden de volgende uitgangspunten:

1. Tenminste 1,2 parkeerplaatsen per appartement voor sociale appartementen
2. Tenminste 1,2 parkeerplaatsen per appartement voor senioren appartementen (sociaal)
3. Tenminste 1,5 parkeerplaatsen per appartement voor appartementen in de vrije sector
4. Indien grondgebonden woningen worden gerealiseerd: gemiddeld 1,5 parkeerplaatsen per woning.

De bovenstaande voorwaarden zijn gelijk voor de wijzigingsgebied 1,3,4,5,6,7 en 8, waarbinnen de ontwikkeling plaatsvindt.

Op basis van de bovenstaande voorwaarden uit de wijzigingsbevoegdheden is de onderstaande berekening gemaakt. Deze is gebaseerd op het programma. Een nadere uitwerking per bouwblok is als bijlage toegevoegd.

Tabel 2: Parkeerberekening Zaandriehoek (conform bijlage 5)

Onderdeel	Norm (per woning)	Aantal woningen	Benodigd
Huur appartement, midden/goedkoop (incl. sociale huur)	1,2 parkeerplaatsen	66	80 parkeerplaatsen
Koop, huis, tussen/hoek	1,5 parkeerplaatsen	155	233 parkeerplaatsen
Koop, appartement, duur			
Totaal			313 parkeerplaatsen

Uit de parkeerberekening blijkt dat er op basis van het beoogde programma in totaal 313 parkeerplaatsen gerealiseerd dienen te worden.

Het aanwezig parkeren in de Merckenrif, ten behoeve van de bewoners van het appartementencomplex 'De Slinger', wordt opgenomen in deze gebiedsontwikkeling. Uit het uitgebreide parkeeronderzoek in bijlage 6 blijkt dat er momenteel een overschot aan parkeerplaatsen in het gebied aanwezig is. Gedurende 2021 hebben er over meerdere dagen parkeertellingen plaatsgevonden, waaruit is gebleken dat op de drukste dag op de openbare parkeerplaatsen (133 stuks) een bezettingsgraad van 41% was (78 parkeerplaatsen stonden leeg en 55 plekken waren bezet).

Aan de noordzijde van het Merckenrif zijn momenteel 65 parkeerplaatsen aanwezig, welke komen te vervallen in de (her)ontwikkeling van het gebied. Op basis van het parkeeronderzoek door NDC (d.d. 28 mei 2021, bijlage 6) worden 30 parkeerplaatsen gecompenseerd in de ontwikkeling van het plangebied. Deze parkeerplaatsen komen dus bovenop de parkeernorm. Het totaal te realiseren parkeerplaatsen komt daarmee op 343. Met het realiseren van 343 parkeerplaatsen, wordt er ruimschoots voldaan aan de parkeereis.

Binnen het plan is er de ambitie om een autoluw gebied te creëren. Dit geldt zowel voor de wegen binnen het plangebied als voor de Veerdijk die rondom het plangebied ligt, aan de Zaan. Parkeren wordt in het verlengde van de bestaande parkeerplaatsen opgelost. Ook rondom diverse bouwblokken komen parkeerhavens.

Voor het functioneren van het nieuwe woongebied is het van groot belang dat de bereikbaarheid voor en door alle verkeersvormen goed geregeld is. In projectgebied wordt het Merckenrif verlengd en uitgebreid tot een ringweg voor de ontsluiting van de nieuwe wijk.

Binnen deze ringweg ontstaat een autoluw binnengebied en het uitgangspunt is dat voetgangers en fietsers voorrang hebben. De geparkeerde auto wordt teruggedrongen uit de openbare ruimte door middel van het aanleggen van parkeergarages bij bouwblok A1 en B1 waarbij voor ieder appartement één parkeerplaats inpandig wordt gefaciliteerd. De rest van de benodigde parkeerplaatsen voor de nieuw te realiseren woningen worden aangelegd op maaiveld binnen de bouwzones op logische plaatsen en ontsloten vanaf de ringweg.

Het stallen van fietsen voor bewoner wordt voorzien in het programma van eisen van elke afzonderlijke ontwerpogave en dient binnen de bouwvelop te worden gerealiseerd. Het stallen voor fietsen voor bezoekers wordt voorzien in de openbare ruimte. Het plangebied zelf, is zoveel mogelijk verkeersvrij, waardoor er veel ruimte is voor een voetgangersgebied.

Het onderzoek van NDC, de beoogde parkeerplaatsen en de tabel met de parkeerberekening van awg architecten zijn als bijlage toegevoegd.

Verkeer

Formeel gezien is er slechts sprake van een wijzigingsplan, waarbij de haalbaarheid al is aangetoond bij de vaststelling van het moederplan. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is er volledigheidshalve toch kort ingegaan op de verkeergeneratie van dit plan omdat dit zorgt voor een mogelijke verandering richting de omgeving.

Op grond van de CROW-publicatie 'Toekomstbestendig parkeren – Van parkeercijfers naar parkeernormen' (december 2018) is uitgegaan van de onderstaande gegevens. Bij planontwikkeling is niet altijd de precieze invulling van een gebied bekend. Voor woongebieden maken de kencijfers verkeersgeneratie het mogelijk om op globaal niveau te kunnen rekenen aan de effecten van een plan. Afhankelijk van het woonmilieutype en het aantal aanwezige en geplande woningen, wordt ingeschat hoeveel voertuigbewegingen er per dag zijn.

Op basis van de omgevingsadressendichtheid van de buurt 'Westeinde' in Wormerland van 2.072 adressen, wordt er uitgegaan van een sterk stedelijk gebied. Gezien de ligging van het plangebied wordt er uitgegaan van rest bebouwde kom.

Tabel 3: Verkeersgeneratie

Onderdeel	Aantal	Norm per woning	Totaal per onderdeel
Huur appartement, midden/goedkoop (incl. sociale huur)	69	4,0 verkeersbewegingen per dag	276 voertuigbewegingen per dag
Koop, huis, tussen/hoek	60	7,5 verkeersbewegingen per dag	450 voertuigbewegingen per dag
Koop, appartement, duur	101	7,5 verkeersbewegingen per dag	757,5 voertuigbewegingen per dag
Totaal			1.483,5 (=1.484) vervoersbewegingen per dag

Verdeling categorie	-	-	Circa 2% middelzwaar en 98% lichtverkeer. Dit leidt tot 1.454 vervoersbewegingen in de categorie licht en 30 vervoersbewegingen in de categorie middelzwaar verkeer.
Verdeling route	-	-	100% naar de N514.

Worstcase is er sprake van 1.464 vervoersbewegingen per dag. Zoals hierboven beschreven wordt het Merckenrif verlengd en uitgebreid tot een ringweg voor de ontsluiting van de nieuwe wijk. Binnen deze ringweg ontstaat een autoluw binnengebied en het uitgangspunt is dat voetgangers en fietsers voorrang hebben.

Door deze uitbreiding tot een ringweg, is er sprake van een goede ontsluiting voor alle modaliteiten.

Conclusie Parkeren en Verkeer

Er wordt voldaan aan de parkeereis als in de wijzigingsbevoegdheden zijn opgenomen. Door de aanpassing van de Merckenrif wordt er voorzien in een goede ontsluiting. Het aspect parkeren en verkeer vormt geen belemmering voor het plan.

4.10 Stikstofdepositie

De uitspraak van de Raad van State van 2 november 2022 heeft een streep gezet door de tijdelijke vrijstelling van de stikstofuitstoot als gevolg van de sloop-, aanleg- en bouwphase, zoals opgenomen in de Wet stikstofreductie en natuurverbetering (Wsn). Hierdoor dient het stikstofonderzoek net als voorheen niet alleen de gebruiksfase te beslaan, maar ook rekening te houden met (de mobiele voertuigen die ingezet worden bij) de sloop-, aanleg- en bouwphase. Bovendien zal met de intreding van de Omgevingswet ook een inspanningsverplichting gaan gelden om de stikstofuitstoot bij bouwprojecten te verminderen.

Door deze uitspraak dienen stikstofberekeningen te worden uitgevoerd zoals voor 1 juli 2021 het systeem was. Dit betekent dat zoals onder de uitspraak van de Raad van State op 29 mei 2019 een project met een geringe depositietoename van 0,01 mol/ha/jaar al vergunningplichtig kan zijn (artikel 2.7 en 2.8 Wnb). Oftewel, ook relatief kleinschalige projecten dienen zorgvuldig op hun stikstofdepositie getoetst te worden om aan Europese regelgeving te kunnen voldoen (en stand te houden bij de Raad van State in geval van een beroep).

Beoordeling planvoornemen

Het projecteffect is berekend met behulp van de AERIUS Calculator. Hierbij is een berekening gemaakt voor de uitstoot van de bouwmachines en het verkeer in de aanleg-, bouwphase en het verkeer in de gebruiksfase.

De conclusie luidt dat geen stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden worden getroffen door deze ontwikkeling. De rekentool geeft op basis van de opgestelde input, geen rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j. Als gevolg van het planvoornemen treedt daarom geen toename van de stikstofdepositie op in Natura 2000-gebied.

Het complete stikstofonderzoek (met bijbehorende AERIUS-rekenresultaten) is als bijlage toegevoegd.

Conclusie stikstofdepositie

Het planvoornemen leidt op basis van de ingevoerde gegevens niet tot extra stikstofdepositie in Natura 2000-gebied. De conclusie luidt dat stikstof geen belemmering vormt voor de ontwikkeling.

4.11 Water

Bij de ontwikkeling van een ruimtelijk plan dient aandacht besteed te worden aan de gevolgen voor de waterhuishoudkundige situatie. Om voldoende waterberging te waarborgen, hanteren Waterschappen normen ter compensatie van de aanleg van extra verhard oppervlak.

Wet- en regelgeving en beleid

KRW

De Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) is in 2000 ingevoerd en heeft als doelstelling het bereiken van een goede ecologische en chemische toestand voor alle oppervlaktewaterlichamen en het beschermen en herstellen van alle grondwaterlichamen (verbinding infiltratie- en kwelgebieden). Door de inrichting van watergangen af te stemmen op de ecologie kan de ecologische toestand verbeterd worden. De KRW heeft het streven om emissies naar oppervlakte- en grondwater terug te dringen. Daarnaast zal de onttrekking van grondwater in evenwicht worden gebracht met de aanvulling van het grondwater.

Waterbeleid voor de 21e eeuw

De Commissie Waterbeheer 21ste eeuw heeft in augustus 2000 advies uitgebracht over het toekomstige waterbeleid in Nederland. Een andere aanpak in het licht van verwachte ontwikkelingen inzake zeespiegelstijging, toenemende neerslag en rivierwaterafvoer en verdergaande bodemdaling is noodzakelijk. De adviezen van de commissie staan in het rapport Anders omgaan met water, Waterbeleid voor de 21ste eeuw (WB21). De kern van het rapport WB21 is dat water de ruimte moet krijgen, voordat het die ruimte zelf neemt. In het Waterbeleid voor de 21e eeuw worden twee principes(drietrapsstrategieën) voor duurzaam waterbeheer geïntroduceerd:

- vasthouden, bergen en afvoeren
- schoonhouden, scheiden en zuiveren

Waterwet

De Waterwet is op 22 december 2009 in werking getreden. Deze Waterwet bestaat uit een achttal wetten die zijn samengevoegd tot één wet. De Waterwet stelt integraal waterbeheer op basis van de 'watersysteembenadering' centraal. De verantwoordelijkheden in het oppervlaktewater- en grondwaterbeheer van Rijk, provincie, waterschappen en gemeenten zijn in de Waterwet helderder vastgelegd. De voornaamste veranderingen zijn de invoering van de watervergunning en een verbeterde doorwerking van water in andere beleidsterreinen, met name het ruimtelijke domein.

Op grond van o.m. de Waterwet is voor gemeenten, naast het inzamelen en transporteren van vrijkomend stedelijk afvalwater, een formele taak weggelegd voor het afvoeren van overtollig regenwater. In zoverre het inzamelen en transporteren van relatief schoon regenwater buiten de

afvalwaterstroom doelmatig kan worden uitgevoerd, vindt deze gescheiden van de afvoer van het stedelijk afvalwater plaats. Het 'gebiedseigen water' wordt op plaatsen waarvoor mogelijkheden aanwezig zijn, vastgehouden en geborgen in aanwezig stedelijk water en/of retentiestroken. Het bergen en vasthouden van regenwater op locatie mag niet leiden tot (water)overlast voor de woonomgeving. Tot slot heeft de gemeente een watertaak waterhuishoudkundige maatregelen te treffen om structureel nadelige gevolgen van de grondwaterstand voor de aan de grond gegeven bestemming(en) zoveel mogelijk te voorkomen of te beperken. In de Keur van het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier, onderdeel uitmakend van de Waterwet, is aangegeven wat wel en niet mag bij waterkeringen en wateren (de zogenaamde waterstaatswerken).

Nationaal Waterplan

Het Nationaal Waterplan is vastgesteld op basis van de Waterwet en de Wet Ruimtelijke ordening (Wro). Het Nationaal Waterplan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2016 - 2021 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, beschikbaarheid van voldoende en schoon water en de diverse vormen van gebruik van water. Belangrijke ambities hierin zijn het klimaatbestendig en water robuust inrichten van de ruimte. Het geeft maatregelen die in de periode 2016 - 2021 genomen moeten worden om Nederland ook voor toekomstige generaties veilig en leefbaar te houden en de kansen die water biedt te benutten. Nederland voldoet met dit plan aan de Europese eisen beschreven in de KRW, de Richtlijn Overstroming risico's (ROR) en de Kaderrichtlijn Mariene Strategie (KMS), het plan geldt als structuurvisie voor de ruimtelijke aspecten.

Waterprogramma Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier

Het Waterprogramma geeft richting aan het waterbeheer voor de periode 2016-2021. Het waterprogramma bevat beleid, maatregelen, programma's en projecten die het waterschap (samen met gebiedspartners) uit gaat voeren. De programma's en maatregelen zijn toegespitst op vijf thema's: waterveiligheid, wateroverlast, watertekort, schoon en gezond water en crisisbeheersing. Hierbij gaat het om reguliere werkzaamheden, zoals beheer, onderhoud, vergunningverlening, onderzoek naar functie en veiligheid van waterkeringen en het steunen van innovatieve oplossingen.

Keur Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier

Per 1 oktober 2016 is een nieuwe Keur en de daarbij horende uitvoeringsregels in werking getreden. De Keur is benodigd vanuit de Waterwet. Daarin zijn vastgelegd de bevoegdheden en taken van het Hoogheemraadschap, zijnde de zorg voor het watersysteem, de zorg voor het zuiveren van afvalwater, de zorg voor andere waterstaatsaangelegenheden en waterbeheer. De Keur dient tevens ter invulling van deze doelstellingen, te weten: voorkoming en waar nodig beperking van overstromingen, wateroverlast en waterschaarste, in samenhang met bescherming en verbetering van de chemische en ecologische kwaliteit van watersystemen, en vervulling van maatschappelijke functies door watersystemen.

Samengevat maken de Keur en de bijbehorende uitvoeringsregels het mogelijk dat het Hoogheemraadschap van Hollands Noorderkwartier haar taken als waterkwaliteits- en kwantiteitsbeheerder kan uitvoeren. De Keur is een verordening van de waterbeheerder met wettelijke regels (gebod- en verbodsbepalingen) voor: waterkeringen (onder andere duinen, dijken en kaden), watergangen (onder andere kanalen, rivieren, sloten, beken) en andere waterstaatswerken (o.a. bruggen, duikers, stuwen, sluizen en gemalen).

De Keur bevat ge- en verbodsbepalingen voor werken en werkzaamheden in of bij de bovengenoemde waterstaatswerken. De Keur vermeldt expliciet welke handelingen vergunning plichtig zijn en welke aan algemene regels of aan de zorgplicht moeten voldoen. De Keur is daarmee een belangrijk middel om via vergunningverlening en handhaving het watersysteem op orde te houden of te krijgen. In de Uitvoeringsregels, die bij de Keur horen, is het beleid van het Hoogheemraadschap van Hollands Noorderkwartier nader uitgewerkt.

Zo zijn er voorwaarden compensatie verhard oppervlak. Compenserende maatregelen dienen genomen te worden ten doel versnelde afstroming tegen te gaan. Het hoogheemraadschap bepaalt de toelaatbare compenserende voorzieningen en kan ook eventuele algemene regels of beleidsregels vaststellen.

Waterprogramma 2016-2026, Hollands Noorderkwartier

Het plangebied maakt in waterstaatkundig opzicht deel uit van het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier, dat als waterkwantiteitsbeheerder voor de polderwateren optreedt. Het hoogheemraadschap beheert ook de waterkwaliteit van boezem- en polderwater.

Met het Waterprogramma geeft het Hoogheemraadschap richting aan het waterbeheer tussen 2016 en 2026. De komende jaren staat het Hoogheemraadschap voor de taak het beheergebied klimaatbestendig te maken, toegespitst op de thema's waterveiligheid, wateroverlast, watertekort en schoon water. Ten aanzien van waterveiligheid gelden drie doelen:

1. Veiligheid voor iedereen. Iedereen in Nederland die wordt beschermd door een dijk, duin of dam, heeft een kans van niet meer dan 1 op de 100.000 per jaar (10-5) om te overlijden door een overstroming;
2. Zoveel mogelijk voorkomen van slachtoffers en schade;
3. Bescherming van vitale en kwetsbare functies. Er is extra bescherming voor infrastructuur zoals nutsvoorzieningen, wegen, ziekenhuizen en communicatiemiddelen die tijdens en na een ramp cruciaal zijn voor het functioneren van een gebied. Dit geldt ook voor functies die grote milieu- of gezondheidsschade kunnen opleveren wanneer ze door een overstroming worden getroffen.

Beoordeling planvoornemen

In het projectgebied is een vigerend streefpeil van NAP -1.52 m van toepassing. Naast het peilgebied ligt het hoger gelegen Schermerboezempeil van de Zaan op NAP -0.50 m (boven/ondergrens: NAP -0.00 /-0.70 m). Het overtollige water uit het plangebied wordt door watergang met behulp van een pomp afgevoerd naar de Zaan. Binnen het plangebied zit een regionale waterkering (de Veerdijk). De beschermingzones lopen door tot in het plangebied.

In het kader van deze ontwikkeling, is er door Aveco de Bondt een waterhuishoudkundig plan opgesteld. Het doel van dit project is het opstellen van een waterhuishoudkundig plan zodat de afwatering volgens de wensen en eisen vanuit de gemeente Wormerland en het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier verloopt.

Zoals in het rapport te lezen valt, geldt de onderstaande regelgeving binnen het plangebied:

Gemeente

De gemeente Wormer heeft een inspanningsverplichting voor het doelmatig verzamelen en verwerken van hemelwater. Door de herinrichting van het gebied ontstaan er kansen om klimaat adaptieve maatregelen te treffen. Dit vraagt om waterbergende- als water vertragende voorzieningen in het gebied. In een later stadium moet een rioolberekening worden gemaakt hoeveel water er moet worden afgevoerd uit het projectgebied.

Waterschap

Het is vanuit Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier wenselijk hoeveel water naar het oppervlaktewater wordt afgevoerd om een robuust watersysteem te waarborgen. Bij een verhardingstoename van > 800 m² moeten er water compenserende maatregelen worden toegepast. Het hoogheemraadschap houdt hierin de volgende voorkeursvolgorde aan:

- a) Behoud van infiltratie: Als het vanwege het (grond)watersysteem en/of de gebiedskenmerken gewenst en mogelijk is om het regenwater in de bodem te laten infiltreren, vindt compensatie plaats door middel van infiltratie in de bodem;
- b) Compensatie door realiseren extra oppervlaktewater. Als de initiatiefnemer extra verhard oppervlak wil aanleggen in een gebied waar het niet mogelijk of wenselijk is regenwater snel in de bodem te infiltreren, is de volgende compensatie in de vorm van aanleg van oppervlaktewater vereist.
- c) Compensatie door middel van alternatieve vormen van waterberging. Als er in het gebied geen of onvoldoende mogelijkheden zijn om compenserend oppervlaktewater te realiseren, kan compensatie plaatsvinden door de aanleg van een alternatieve vorm van waterberging.

Het Hoogheemraadschap ziet er op toe dat één of combinatie van bovenstaande maatregelen wordt toegepast. Voor het dempen van bestaande watergangen geldt dat 100% compensatie van gedempte oppervlaktewater binnen het project- of peilgebied.

Toename verharde oppervlakte

De totale toename van verharde oppervlakte bedraagt circa 2,52 ha. Voor deze toename aan verharding moeten waterbergende- of water-vertragende maatregelen worden getroffen in het projectgebied.

Maatregelen

Het waterhuishoudkundig rapport (toegevoegd als bijlage) beschrijft diverse maatregelen. Dit zijn onder andere het toepassen van Wadi's, het realiseren van waterbergende wegfunderingen, het bergen onder parkeervakken en het bergen op particulier terrein.

Binnen de ontwikkeling is gekozen om in te zetten op het vasthouden van water middels waterbergende voorzieningen. Dit is een passende klimaat adaptieve maatregel welke goed aansluit op het beleid.

Compensatie gedempte waterlopen

Er worden binnen het plangebied enkele sloten gedempt. Hiervoor moet binnen het project- of peilgebied water elders worden gecompenseerd. In totaal bedraagt het te compenseren oppervlak 2.388 m². In het rapport worden diverse voorstellen gedaan voor het compenseren van de huidige te dempen sloten.

Op 2 november 2022 heeft het Hoogheemraadschap aangegeven inhoudelijk akkoord te zijn met de het Waterhuishoudkundig plan en beoogde maatregelen. Het volledige rapport is als bijlage toegevoegd bij de stukken.

Conclusie Watertoets

Op 2 november 2022 heeft het Hoogheemraadschap aangegeven inhoudelijk akkoord te zijn met de het Waterhuishoudkundig plan en beoogde maatregelen. Dit aspect vormt geen belemmering.

4.12 Vormvrije m.e.r. beoordeling

Het bevoegd gezag dient te beoordelen of er belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden als gevolg van de voorgenomen planontwikkeling. Hiertoe staan in de bijlage van het Besluit milieueffectrapportage activiteiten opgesomd die mogelijk leiden tot belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. Voor activiteiten die genoemd staan in de eerste kolom van onderdeel C geldt dat zeer waarschijnlijk sprake is van belangrijke nadelige milieugevolgen, deze zijn dan ook direct m.e.r.-plichtig. In de eerste kolom van onderdeel D staan activiteiten opgesomd waarvan niet vaststaat of deze leiden tot belangrijke nadelige milieugevolgen. Hiervoor dient dan ook een m.e.r.-beoordeling uitgevoerd te worden.

De voorgenomen ontwikkeling staat niet direct genoemd in de bijlage van het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.). Het dichtst in de buurt komt de beschrijving in de eerste kolom van onderdeel D onder 11.2 in de bijlage van het Besluit m.e.r.: De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen. In de tweede kolom staan de drempelwaarden genoemd voor deze activiteit, hierbij gaat het erom of de activiteit betrekking heeft op één van de volgende genoemde punten:

1. een oppervlakte van 100 hectare of meer,
2. een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen omvat, of
3. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

De drempelwaarde van 2.000 woningen wordt met dit planvoornemen niet gehaald. Dat neemt niet weg dat in dat geval een vormvrije m.e.r.-beoordeling dient plaats te vinden aan de hand van drie criteria zoals genoemd in bijlage III van de Europese richtlijn m.e.r. (2011/92/EU):

1. Kenmerken van het project;
2. Plaats van het project;
3. Kenmerken van het potentiële effect.

Gelet op de kenmerken van het project, de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële effecten zullen geen belangrijke negatieve milieugevolgen optreden. Het plan is niet binnen een kwetsbaar of waardevol gebied gelegen en heeft ook geen belangrijke nadelige milieugevolgen voor de omgeving en natuur. In de voorgaande hoofdstukken is voldoende verantwoord dat er geen sprake is van nadelige effecten op het gebied van milieu.

Conclusie vormvrije m.e.r.-beoordeling

Gelet op de kenmerken van het project, plaats en kenmerken van potentiële effecten zullen geen negatieve significante milieugevolgen optreden. Het planvoornemen zorgt voor geen nadelige milieueffecten.

4.13 Duurzaamheid

Bij de sloop en de bouw van panden, dient er voldoende aandacht te zijn voor duurzaamheid. Hier vallen diverse onderwerpen onder. Deze worden hieronder benoemd. Aangezien het plan op dit moment enkel het vaststellen van het wijzigingsplan betreft, staan veel aspecten nog open. Bij de bouw aanvraag (welke een separaat traject volgt) komen de aspecten uitgebreid aan de orde.

De aandachtspunten komen onder andere terug in de wettelijke eisen uit het Bouwbesluit ten aanzien van energie (BENG (bijna energie neutraal gebouw)) en milieu (Milieu Prestatie Gebouw (MPG) berekening), toegankelijkheidseisen van bouwwerken, politiekeurmerk, woonkeur eisen etc.

Duurzaam bouwen

Er dient op gebouwniveau aandacht te zijn voor:

- Energie: goede energieprestatie van gebouwen, bij voorkeur energie neutraal;
- Gebruikskwaliteit: goede, toegankelijk, functioneel en veilige gebouwen;
- Circulair en milieu: inzetten op hergebruikte en/of duurzaam geproduceerde materialen om zodoende schadelijke emissies en uitputting van grondstoffen als gevolg van de productie van bouwmaterialen te beperken;
- Toekomstwaarde: Inzetten op flexibele plattegronden, levensloopbestendig wonen, met maatregelen zoals drempelloos bouwen en eenvoudig aanpasbare (binnen-)constructies;
- Natuur inclusief bouwen: er moet aandacht zijn voor de toegankelijkheid van het bouwwerk voor beschermde soorten, zoals vleermuizen, de gierzwaluw en huismus.
- Gezondheid: Realisatie van een gezonde woning door bijvoorbeeld voldoende frisse lucht, comfortabele ventilatie en voldoende daglicht.

BENG

Vanaf 1 januari 2021 dienen alle vergunningsaanvragen te voldoen aan de BENG-eisen (bijna energie neutrale gebouwen). BENG is de opvolger van de voormalige EPC-eisen. De energieprestatie eisen onder BENG worden vastgesteld aan de hand van drie indicatoren:

1. Energiebehoefte gebouw;
2. Primair fossiel energiegebruik;
3. Hernieuwbare energie.

MPG

Het Bouwbesluit stelt eisen aan de milieuprestatie van nieuwe woningen en utiliteitsgebouwen. De Milieu Prestatie Gebouwen (MPG) geeft aan wat de milieubelasting is van de materialen die in een gebouw worden toegepast. Het gaat hierbij om nieuwbouwwoningen en nieuwe kantoorgebouwen die groter zijn dan 100m². Per 1 januari 2018 geldt voor de MPG een maximum grenswaarde van 1,0. Bij de bouw aanvraag (welke een separaat traject volgt) komen

de aspecten uitgebreid aan de orde.

Bij de bouwaanvraag (welke een separaat traject volgt) komen de aspecten uitgebreid aan de orde.

Conclusie Duurzaamheid

Het aspect duurzaamheid vormt geen belemmering voor het beoogde plan. De woningen worden gasloos opgeleverd en er wordt daar waar mogelijk gebruik gemaakt van duurzame materialen. Er wordt voldaan aan de duurzaamheidseisen.

5. Juridische aspecten

5.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de wijze waarop de in de vorige hoofdstukken toegelichte beoogde ruimtelijke situatie in het plangebied juridisch is vertaald in planregels en de bijbehorende verbeelding.

Het wijzigingsplan bestaat uit juridisch bindende regels en een verbeelding met daarbij een toelichting. De regels bevatten het juridische instrumentarium voor het gebruik van de gronden, de toegelaten bebouwing en het gebruik van de op te richten en/of aanwezige bebouwing. Op de verbeelding zijn de bestemmingen in beeld gebracht. Samen met de regels is dit het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. De toelichting heeft geen bindende werking, maar vervult een belangrijke rol voor de onderbouwing van het plan en de uitleg van de planregels.

Na de wijziging van de Zaandriehoek zijn de enkelbestemmingen 'Gemengd' en 'Wonen' van toepassing. Daarnaast blijven de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologische verwachting' en 'Waterstaat - Waterkering' van toepassing uit het bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen'.

5.2 Opzet van de planregels

De regels zijn, conform de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP2012) ondergebracht in een viertal hoofdstukken:

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

Hierna wordt kort ingegaan op de inhoud van de regels per hoofdstuk.

In artikel A is als inleidende regel bepaald, dat de regels uit het bestemmingsplan "Bedrijventerreinen" van kracht blijven. De meeste regels zijn gebaseerd en overgenomen uit dit bestemmingsplan, met uitzondering van de regels onder de bestemming Wonen en de Algemene regels en Overgangsregels- en slotregels. De regels uit het bestemmingsplan "Woonkern Wormer en Lint" sluiten beter aan.

In de bijlage van dit wijzigingsplan is ook de randvoorwaarden kaart opgenomen waarop de verschillende bestemmingen gebaseerd zijn.

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Begrippen

In dit artikel worden begrippen gedefinieerd, die in de regels worden gehanteerd. Bij de toetsing aan het bestemmingsplan moet worden uitgegaan van de in dit artikel aan de betreffende begrippen toegekende betekenis.

Wijze van meten

In dit artikel wordt aangegeven hoe de hoogte en andere maten, die bij het bouwen in acht genomen dienen te worden, gemeten moeten worden.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels**Gemengd**

Binnen de bestemming zijn de volgende functies toegestaan:

Wonen, bedrijven in de categorie A en B van “Staat 2: Staat van bedrijfsactiviteiten II - functiemenging”, alsmede detailhandel in ter plaatse vervaardigde goederen als ondergeschikte nevenactiviteit van de bedrijfsfunctie, kantoren en horeca tot en met horecacategorie 2”. Deze lijst is opgenomen in het moederplan “Bedrijventerrein”.

Ook zijn bijbehorende gebouwen, bouwwerken geen gebouwen zijnde, wegen en paden, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, water en voorzieningen voor de waterhuishouding, tuinen en erven toegestaan.

Om te kunnen voldoen aan de eisen vanuit de diverse wijzigingsbevoegdheden, is er per deelgebied een specifieke bouwaanduiding opgenomen waar aan voldaan moet worden. Hierin zijn onder andere de maximale bouwhoogte, een hoogteaccent en de floor space index beschreven. De specifieke bouwaanduidingen komen overeen met de diverse wijzigingsbevoegdheden uit het moederplan.

Wonen

De appartementen zijn bestemd als Wonen. Om te kunnen voldoen aan de eisen vanuit de diverse wijzigingsbevoegdheden, is er per deelgebied een specifieke bouwaanduiding opgenomen waar aan voldaan moet worden. Hierin zijn onder andere de maximale bouwhoogte, een hoogte accent en de floor space index beschreven. De specifieke bouwaanduidingen komen overeen met de diverse wijzigingsbevoegdheden uit het moederplan.

Tevens zijn aan huis verbonden beroepen toegestaan, waarbij voldaan moet worden aan bepaalde voorwaarden.

Ook zijn bijbehorende gebouwen, bouwwerken geen gebouwen zijnde, wegen en paden, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, water en voorzieningen voor de waterhuishouding, tuinen en erven toegestaan.

Waarde - Archeologie

De voor Waarde - Archeologie aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden. Het betreft slechts een klein gedeelte van het plangebied.

Waterstaat - Waterkering

De voor Waterstaat - Waterkering aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming, het onderhoud en de verbetering van de waterkering, met bijbehorende bouwwerken geen gebouwen zijnde zoals duikers, keerwanden en merktekens.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

In dit onderdeel van de regels komen onder andere de flexibiliteitsbepalingen aan de orde. Het gaat hierbij onder meer om:

Anti-dubbelregel

Deze bepaling regelt dat bebouwing slechts eenmaal mag worden meegerekend bij de berekening van het maximaal bebouwd oppervlak, bij de aanvraag van een omgevingsvergunning.

Algemene bouwregels

In dit artikel zijn bepalingen opgenomen met betrekking tot ondergronds bouwen en bestaande afstanden, maten en bebouwingspercentages.

Algemene gebruiksregels

Hierin is het gebruik opgenomen wat in ieder geval als strijdig wordt bevonden.

Algemene afwijkingsregels

Ten behoeve van de flexibiliteit en bruikbaarheid in de praktijk is voorzien in de mogelijkheid tot afwijken en wijzigingsbevoegdheden. Met de afwijkingsmogelijkheid kan het bevoegd gezag o.a. een afwijking van de maatvoering van bouwwerken toestaan met ten hoogste 10%.

Algemene wijzigingsregels

Ten behoeve van de flexibiliteit en bruikbaarheid in de praktijk is voorzien in algemene wijzigingsbevoegdheden.

Overige regels

Hierin is opgenomen wanneer de aanvullende werking van de bouwverordening is uitgesloten.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Overgangsrecht

Met betrekking tot bouwwerken en het gebruik van grond en bouwwerken wordt in dit artikel ingegaan op het daarop toepasselijke overgangsrecht. Daarnaast is een hardheidsclausule weergegeven.

Slotregel

Het laatste artikel van de regels betreft de citeertitel van het onderliggende bestemmingsplan.

6. Uitvoerbaarheid

6.1 Financiële uitvoerbaarheid

Op grond van artikel 6.12 lid 1 Wro stelt de gemeenteraad een exploitatieplan vast voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. In het tweede lid van artikel 6.12 Wro is aangegeven dat onder andere van het opstellen van een exploitatieplan kan worden afgezien, wanneer het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins is verzekerd. In de aan de orde zijnde situatie is daarvan sprake.

6.2 Eindconclusie

Geconcludeerd kan worden dat het project, in overeenstemming met de in de voorgaande hoofdstukken gegeven omschrijving van het project en projectgebied, zowel ruimtelijk als milieu-hygiënisch inpasbaar is en geen onaanvaardbare negatieve effecten heeft op de in de omgeving aanwezige waarden en belangen.

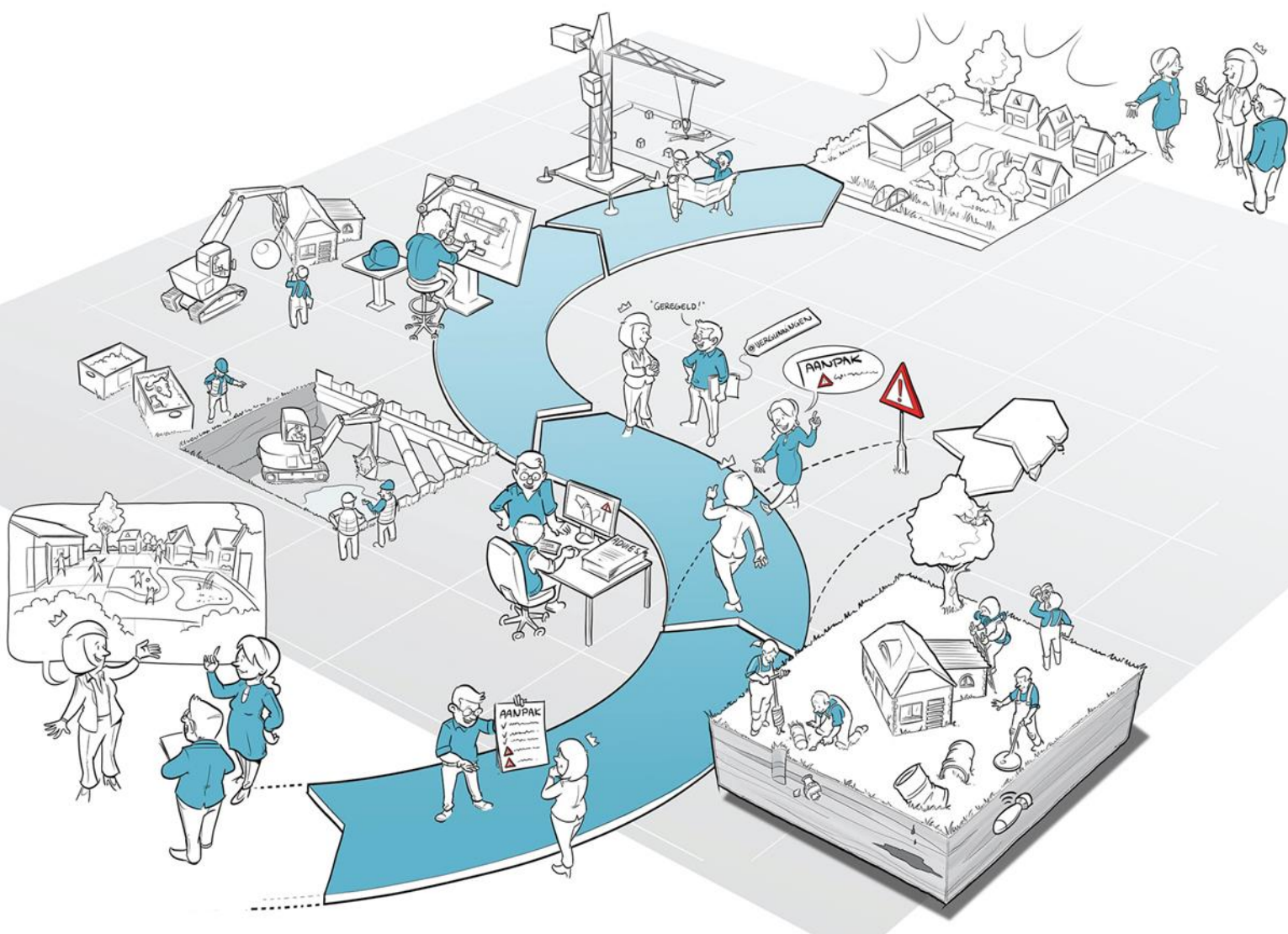
7. Bijlagen

- Bijlage 1. A01_sp1.0_tekst raamsaneringsplan
- Bijlage 2. A0992 Rapport quickscan Wnb - Zaandriehoek, Wormer_v1
- Bijlage 3. A0992 Rapport nader ecologisch onderzoek Zaandriehoek, Wormer_v2
- Bijlage 4. Akoestisch onderzoek 21-08663.R01.V01 - inclusief bijlagen
- Bijlage 5. Parkeren
- Bijlage 6. Technische rapportage parkeeronderzoek NDC Wormer (000724)-versie 2
- Bijlage 7A. A0992-07 stikstofberekening Zaandriehoek, Wormer aanleg en gebruiksfase_rap9.4
- Bijlage 7B t/m F. AERIUS rekenbestanden
- Bijlage 7G. Factsheet NoNox
- Bijlage 8. Waterhuishoudkundig plan
- Bijlage 9. Randvoorwaarden kaart bestemmingsplan Bedrijventerrein
- Bijlage 10. Beeldkwaliteitsplan (definitief)



integrale expertise bij ruimtelijke ontwikkeling

Wijzigingsplan Zaandriehoek, Wormer Planregels



IDDS
's-Gravendijkseweg 37
2201 CZ Noordwijk
IDDS.nl

Postbus 126
2200 AC Noordwijk
info@idds.nl
071 - 402 8586

IDDS Ruimte & Ontwikkeling B.V.
KvK: 09157054
BTW: NL 815255172 B01
IBAN: NL21 RABO 0364 6212 22



Wijzigingsplan Zaandriehoek, Wormer Planregels

Datum	:	23 mei 2023
Kenmerk	:	A0992-07/JLA/rap1.10
IMRO	:	NL.IMRO.0880.BW7934070000-0301
Status	:	Ontwerpwijzigingsplan
Auteur	:	Dhr. J.C. Langeweg MSc
	:	
Opdrachtgever	:	Zaandriehoek Ontwikkel CV Reggesingel 4 7461 BA Rijssen

© IDDS b.v. Alle rechten voorbehouden. Niets uit deze uitgave mag worden vermenigvuldigd, opgeslagen in een geautomatiseerd bestand en/of openbaar gemaakt door middel van druk, fotokopie, microfilm, elektronisch of anderszins zonder voorafgaande, schriftelijke toestemming van de uitgever.



I. REGELS

1.	Inleidende regels.....	5
Artikel 1	Begrippen.....	5
Artikel 2	Wijze van meten	10
2.	Bestemmingsregels.....	12
Artikel 3	Gemengd	12
Artikel 4	Wonen.....	17
Artikel 5	Waarde - Archeologische verwachting	21
Artikel 6	Waterstaat – Waterkering	23
3.	Algemene regels	24
Artikel 7	Anti-dubbeltelregel	24
Artikel 8	Algemene bouwregels	24
Artikel 9	Algemene gebruiksregels	24
Artikel 10	Algemene afwijkingsregels	25
Artikel 11	Algemene wijzigingsregels.....	25
Artikel 12	Overige regels.....	26
4.	Overgangsregels- en slotregels	27
Artikel 13	Overgangsrecht	27
Artikel 14	Slotregel	28

1. Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1. plan

het wijzigingsplan “Zaandriehoek” van de gemeente Wormerland, met het identificatienummer NL.IMRO.0880.BW7934070000-0301;

2. wijzigingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen;

3. de verbeelding:

de analoge en digitale voorstelling van de in het bestemmingsplan opgenomen digitale ruimtelijke informatie;

4. aanbouw

een gebouw dat als afzonderlijke ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw waarmee het in directe verbinding staat, welk gebouw onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

5. aanduiding

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden;

6. aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

7. aan huis verbonden beroep

een dienstverlenend beroep op zakelijk, maatschappelijk, juridisch, (para)medisch, alternatief geneeskundig, verzorgend, ontwerptechnisch, kunstzinnig of daarmee gelijk te stellen gebied, dat in of bij een woning wordt uitgeoefend door de gebruik(st)er, waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is;

8. aan huis verbonden bedrijf

een (ambachtelijk) productiebedrijf dat in een (gedeelte van) een woning wordt uitgeoefend door de gebruik(st)er van de woning, dat niet krachtens een milieuwet vergunning- of meldingsplichtig is, waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is;

9. afhankelijke woonruimte

een (gedeelte van een) aan- en/of uitbouw en/of bijgebouw dat dient voor de huisvesting van een gedeelte van een huishouden uit een oogpunt van mantelzorg;

10. afwijken van de bouwregels en/of van de gebruiksregels

een afwijking als bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, onder c van de Wet ruimtelijke ordening;

11. ander-werk

een werk, geen bouwwerk zijnde, of een werkzaamheid;

12. bebouwing

één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde;

13. bebouwingspercentage

een in de regels aangegeven percentage, dat het gedeelte/deel van het bouwvlak aangeeft, dat maximaal mag worden bebouwd, tenzij in de regels anders is bepaald;

14. bedrijf

een inrichting of instelling gericht op het bedrijfsmatig voortbrengen, vervaardigen, bewerken, opslaan, installeren en/of herstellen van goederen dan wel het bedrijfsmatig verlenen van diensten, aan huis verbonden beroepen daaronder niet begrepen;

15. bedrijfsgebouw

een gebouw, dat naar aard en inrichting dient voor de uitoefening van een bedrijf;

16. bedrijfspvloeroppervlak

de totale vloeroppervlakte van de ruimte die wordt gebruikt voor een (dienstverlenend) bedrijf of instelling, inclusief opslag- en administratieruimten en dergelijke;

17. bedrijfswoning

een woning in of bij een gebouw of op een terrein, slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein noodzakelijk is;

18. bestemmingsgrens

De grens van een bestemmingsvlak;

19. bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

20. bijgebouw

een niet voor bewoning bestemd, vrijstaand of aangebouwd gebouw, dat een gebruikseenheid vormt met, alsmede dienstbaar is aan een woning, bevattende huishoudelijke bergings- en/of stallings- en/of hobbyruimten;

21. bouwen

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats;

22. bouwlaag

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw en zolder;

23. bouwgrens

de grens van een bouwvlak;

24. bouwperceel

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;

25. bouwperceelgrens

de een grens van een bouwperceel;

26. bouwterrein

de onbebouwde grond die kennelijk bestemd is om te worden bebouwd met een of meer gebouwen;

27. bouwvlak

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten;

28. bouwwerk

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond bedoeld;

29. cultuur en ontspanning

het bedrijfsmatig verrichten van activiteiten gericht op cultuur en ontspanning;

30. detailhandel

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;

31. detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit en waarbij deze detailhandelsfunctie niet de hoofdfunctie is, maar ondergeschikt en ondersteunend is aan die hoofdfunctie;

32. dienstverlenend bedrijf en/of dienstverlenende instelling

bedrijf of instelling waarvan de werkzaamheden bestaan uit het verlenen van economische en maatschappelijke diensten aan derden, waaronder begrepen makelaarskantoren, assurantiekantoren, zonnestudio, kapperszaken, schoonheidsinstituten, fotostudio's, apotheken en naar de aard daarmee gelijk te stellen bedrijven en inrichtingen, evenwel met uitzondering van een garagebedrijf en seksinrichting;

33. dienstverlening

het verlenen van economische en maatschappelijke diensten aan derden;

34. eerste bouwlaag

de bouwlaag op de begane grond;

35. erotisch getinte vermaaksfunctie

een vermaaksfunctie, welke is gericht op het doen plaatsvinden van voorstellingen en/of vertoningen van porno-erotische aard, waaronder begrepen een seksbioscoop, een seksclub en een seksautomatenhal;

36. floor space index

verhouding tussen het totale bruto vloeroppervlak van bouwwerken in een geometrisch bepaald vlak en de oppervlakte van dat geometrisch bepaald vlak;

37. gebouw

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;

38. gebruik(-en)

het doen gebruiken, laten gebruiken en in gebruik geven;

39. geluidsbelasting vanwege een industrieterrein

de etmaalwaarde van het equivalente geluidsniveau in dB(A) op een bepaalde plaats, veroorzaakt door de gezamenlijke inrichtingen en toestellen, aanwezig op het industrieterrein, het geluid van niet tot de inrichtingen behorende motorvoertuigen op het terrein daaronder niet begrepen, zoals bedoeld in de Wet geluidhinder;

40. geluidsgevoelige terreinen

geluidsgevoelige terreinen als bedoeld in artikel 1 van de Wet geluidhinder;

41. geluidszoneringsplichtige inrichting

een inrichting, bij welke ingevolge de Wet geluidhinder rondom het terrein van vestiging in een bestemmingsplan een zone moet worden vastgesteld;

42. hogere grenswaarde

een maximale waarde voor de geluidsbelasting, die hoger is dan de voorkeursgrenswaarde en die in een concreet geval kan worden vastgesteld op grond van de Wet geluidhinder;

43. hoofdgebouw

een gebouw dat, gelet op de bestemming, als het belangrijkste bouwwerk op een bouwperceel kan worden aangemerkt;

44. horecacategorie-1

een licht horecabedrijf waar hoofdzakelijk overdag dranken en/of etenswaren worden verstrekt aan bezoekers van andere functies, met name functies als centrumvoorzieningen en dagrecreatie, zoals theehuisjes, ijssalons, croissanterieën, dagcafés, dagrestaurants en naar de aard en openingstijden daarmee gelijk te stellen bedrijven;

45. horecacategorie-2

regulier horecabedrijf waar hoofdzakelijk overdag en/of in de avonduren dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse worden verstrekt en/of waarin logies wordt verstrekt, zoals bijvoorbeeld een café, restaurant, hotel, pension, snackbar, en naar de aard en openingstijden daarmee gelijk te stellen bedrijven, één en ander al dan niet in combinatie met een vermaaksfunctie met uitzondering van een erotisch getinte vermaaksfunctie;

46. horecacategorie-3

een zwaar horecabedrijf waar hoofdzakelijk in de avonduren en/of de vroege nacht dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse worden verstrekt, zoals een bar-dancing, discotheek of nachtclub, en naar de aard en openingstijden daarmee gelijk te stellen bedrijven, één en ander al dan niet in combinatie met een vermaaksfunctie met uitzondering van een erotisch getinte vermaaksfunctie;

47. kantoor

een gebouw, dat dient voor de uitoefening van administratieve werkzaamheden en werkzaamheden die verband houden met het doen functioneren van (semi)overheidsinstellingen, het bankwezen, en naar de aard daarmee gelijk te stellen instellingen;

48. maatschappelijke voorzieningen

educatieve, (sociaal)medische, sociaal-culturele en levensbeschouwelijke voorzieningen, begraafplaatsen, voorzieningen ten behoeve van de openbare dienstverlening, alsook ondergeschikte detailhandel en horeca ten dienste van deze voorzieningen;

49. mantelzorg

mantelzorg: intensieve zorg of ondersteuning, die niet in het kader van een hulpverlenend beroep wordt geboden aan een hulpbehoevende, ten behoeve van zelfredzaamheid of participatie, rechtstreeks voortvloeiend uit een tussen personen bestaande sociale relatie, die de gebruikelijke hulp van huisgenoten voor elkaar overstijgt, en waarvan de behoefte met een verklaring van een huisarts, wijkverpleegkundige of andere door de gemeente aangewezen sociaal-medisch adviseur kan worden aangetoond;

50. omgevingsvergunning

een vergunning als bedoeld in artikel 1, eerste lid, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;

51. omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

een vergunning als bedoeld in artikel 3.3 onder a van de Wet ruimtelijke ordening;

52. overkapping

een bouwwerk op het erf van een gebouw of standplaats, dat strekt tot vergroting van het woongenot van het gebruik van het gebouw of de standplaats, en dat, voor zover gebouwd vóór de voorgevel van een gebouw, geen tot de constructie zelf behorende wanden heeft en voor zover gebouwd achter de voorgevel van een gebouw, maximaal drie wanden heeft waarvan maximaal twee tot de constructie behoren;

53. peil

- a. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
- b. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het terrein ter hoogte van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;
- c. indien in of op het water wordt gebouwd: de hoogte van het terrein ter plaatse van het meest nabij gelegen punt waar het water grenst aan het vaste land;

54. productieoppervlakte

de oppervlakte die wordt ingenomen door de ruimte, waarin de in de categorie-omschrijving opgenomen activiteiten, respectievelijk productieactiviteiten plaatsvinden.

55. prostitutie

het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding;

56. seksinrichting

de voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in de omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch/pornografische aard plaatsvinden. Onder seksinrichting wordt in ieder geval verstaan: een prostitutiebedrijf, alsmede een erotische massagesalon, een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar;

57. sociale huurwoning

Huurwoning met een aanvangsprijs onder de grens als bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag, waarbij de instandhouding voor de in een gemeentelijke verordening omschreven doelgroep voor ten minste twintig jaar na ingebruikname is verzekerd;

58. sociale koopwoning

Koopwoning met een koopprijs vrij op naam van ten hoogste het bedrag genoemd in artikel 26, tweede lid onder g van het Besluit beheer sociale huursector, waarbij de instandhouding voor de in een gemeentelijke verordening omschreven doelgroep voor ten minste een jaar en ten hoogste twintig jaar na ingebruikname is verzekerd;

59. Staat 1: Staat van bedrijfsactiviteiten I - functiescheiding

Als bijlage bij deze regels gevoegde en daarvan onderdeel uitmakende Staat van bedrijfsactiviteiten;

60. Staat 2: Staat van bedrijfsactiviteiten II - functiemenging

Als bijlage bij deze regels gevoegde en daarvan onderdeel uitmakende Staat van bedrijfsactiviteiten;

61. uitbouw

een gebouw dat als vergroting van een bestaande ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw, welk gebouw door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

62. uitvoer(-en)

uitvoeren, het doen uitvoeren, laten uitvoeren en in uitvoering geven;

63. verblijfsrecreatie

vormen van recreatie die mede gericht zijn op het verstrekken van nachtverblijf;

64. voorgevel

de naar de weg gekeerde gevel van een gebouw;

65. voorkeursgrenswaarde

ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting van de gevel;

66. wonen

gehuisvest zijn en duurzaam verblijven in een woning;

67. woning

een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden;

Artikel 2

Wijze van meten

2.1. Algemeen

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1.1. de dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.1.2. de afstand tot de bouwperceelgrens

tussen de zijdelingse grens van het bouwterrein en een bepaald punt van het bouwwerk, waar die afstand het kortst is;

2.1.3. de goothoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;

2.1.4. de horizontale diepte van een gebouw

de lengte van een gebouw, gemeten loodrecht vanaf de naar de weg gekeerde gevel;

2.1.5. de inhoud van een bouwwerk

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;

2.1.6. de bouwhoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;

2.1.7. de oppervlakte van een bouwwerk

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk;

2.1.8. de lengte, breedte en diepte van een bouwwerk

tussen (de lijnen, getrokken door) de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van gemeenschappelijke scheidingsmuren).

2.2. Ondergeschikte bouwdelen

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen, als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, erkers, balkons en overstekende daken en daarmee naar aard en omvang gelijk te stellen bouwonderdelen, buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouwgrenzen niet meer dan 1 meter bedraagt.

2.3. Meten

Bij de toepassing van deze voorschriften wordt gemeten tot of vanuit het hart van een lijn op de analoge kaart en op de schaal waarin het plan is vastgesteld.

2. Bestemmingsregels

Artikel 3 Gemengd

3.1. Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. bedrijven in de categorie A en B van “Staat 2: Staat van bedrijfsactiviteiten II - functiemenging”, alsmede detailhandel in ter plaatse vervaardigde goederen als ondergeschikte nevenactiviteit van de bedrijfsfunctie;
- c. kantoren;
- d. horeca tot en met horecacategorie 2;

met bijbehorende gebouwen, bouwwerken geen gebouwen zijnde, nuts, wegen en paden, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, water en voorzieningen voor de waterhuishouding, tuinen en erven.

3.2. Bouwregels

3.2.1. Gebouwen

Gebouwen voldoen aan de volgende kenmerken:

- a. gebouwd binnen het bouwvlak;

3.2.2. Bouwwerken geen gebouwen zijnde

Bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde, maximaal:

- a. bedrijfsinstallaties en lichtmasten 8 m;
- b. erf- en terreinafscheidingen 2 m;
- c. overige bouwwerken geen gebouwen zijnde 2 m.

3.2.3. Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik in strijd met de bestemming wordt in ieder geval begrepen:

- a. bedrijven die vallen onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen;
- b. vuurwerkbedrijven;
- c. inrichtingen die zijn genoemd in bijlage C en D van het Besluit m.e.r

3.2.4. Specifieke aanduidingsregels

3.2.4.1. Ter plaatse van specifieke bouwaanduiding - 1 gelden de volgende aanvullende regels:

- a. de bouwhoogte van bouwwerken maximaal 18 m mag bedragen en op 1 locatie maximaal 30 m;
- b. de floor space index maximaal 4,5 mag bedragen;

- c. in totaal minimaal 30% van de woningen een sociale huurwoning of sociale koopwoning is, met dien verstande dat dit percentage lager mag zijn indien in andere gebieden een hoger percentage wordt gerealiseerd en het totale percentage minimaal 30% bedraagt;
- d. een beeldkwaliteitsplan wordt opgesteld;
- e. een inrichtingsplan openbare ruimte wordt opgesteld indien de openbare ruimte onderdeel is van de inrichting van het gebied;
- f. een stedenbouwkundig plan wordt opgesteld waarin:
 - 1. de verkaveling, de situering van de gebouwen en de ontsluiting van de gebouwen zodanig is, dat deze goed aansluiten op de structuur van de omgeving en waarbij rekening wordt gehouden met de realisatie van een of meerdere doorzichten van de Merckenrifzijde naar de Zaan;
 - 2. bij toename van het verharde oppervlakte, in voldoende mate rekening is gehouden met watercompensatie als gevolg van een toename van het verharde oppervlakte en dat hierover advies is verkregen van de beheerder van de waterkering;
 - 3. in voldoende mate rekening wordt gehouden met het in stand houden van de waterkering en dat hierover advies is verkregen van de beheerder van de waterkering¹;
 - 4. voor de nieuwe woningen voorzien wordt in voldoende parkeervoorzieningen, waarbij de volgende uitgangspunten worden gehanteerd:
 - a. tenminste 1,2 parkeerplaats per appartement voor appartementen sociaal;
 - b. tenminste 1,2 parkeerplaats per appartement voor senioren appartementen sociaal;
 - c. tenminste 1,5 parkeerplaats per appartement voor appartementen vrije sector;
 - d. indien grondgebonden woningen worden gerealiseerd: gemiddeld 1,5 parkeerplaats per woning;
 - e. indien met parkeeronderzoek aangetoond wordt dat de parkeerbehoefte van de doelgroep waarvoor wordt gebouwd, lager is dan volgens onder a, b, c en d weergegeven minimale parkeernormen, mag voor het voorzien in de parkeerbehoefte afgeweken worden van de parkeernormen zoals weergegeven onder a, b, c en d;
 - 5. voor de niet-woonfuncties binnen de bestemming 'Gemengd' voorzien wordt in voldoende parkeervoorzieningen, waarbij ten aanzien van de normering aansluiting dient te worden gezocht met het Gemeentelijk Verkeers- en Vervoerplan;
- g. onderzoek aantoon dat van het aspect bodem geen belemmering wordt ondervonden;
- h. onderzoek aantoon dat van het aspect flora en fauna geen belemmering wordt ondervonden;
- i. de economische uitvoerbaarheid is aangetoond.

3.2.4.2. Ter plaatse van specifieke bouwaanduiding – 3 gelden de volgende aanvullende regels:

- a. een maximale bouwhoogte van 18 meter;
- b. een maximale Floor Space Index van 3.0;
- c. in totaal minimaal 30% van de woningen een sociale huurwoning of sociale koopwoning is, met dien verstande dat dit percentage lager mag zijn indien in andere gebieden een hoger percentage wordt gerealiseerd en het totale percentage minimaal

- 30% bedraagt;
- d. een beeldkwaliteitsplan wordt opgesteld;
 - e. een inrichtingsplan openbare ruimte wordt opgesteld indien de openbare ruimte onderdeel is van de inrichting van het gebied;
 - f. een stedenbouwkundig plan wordt opgesteld waarin:
 - 1. de verkaveling, de situering van de gebouwen en de ontsluiting van de gebouwen zodanig is, dat deze goed aansluiten op de structuur van de omgeving en waarbij rekening wordt gehouden met de realisatie van een doorzicht van de Merckenrifzijde naar de Zaan;
 - 2. bij toename van het verharde oppervlakte, in voldoende mate rekening is gehouden met watercompensatie als gevolg van een toename van het verharde oppervlakte en dat hierover advies is verkregen van de beheerder van de waterkering;
 - 3. in voldoende mate rekening wordt gehouden met het in stand houden van de waterkering en dat hierover advies is verkregen van de beheerder van de waterkering;
 - 4. voor de nieuwe woningen voorzien wordt in voldoende parkeervoorzieningen, waarbij de volgende uitgangspunten worden gehanteerd:
 - a. tenminste 1,2 parkeerplaats per appartement voor appartementen sociaal;
 - b. tenminste 1,2 parkeerplaats per appartement voor senioren appartementen sociaal;
 - c. tenminste 1,5 parkeerplaats per appartement voor appartementen vrije sector;
 - d. indien grondgebonden woningen worden gerealiseerd: gemiddeld 1,5 parkeerplaats per woning;
 - e. indien met parkeeronderzoek aangetoond wordt dat de parkeerbehoefte van de doelgroep waarvoor wordt gebouwd, lager is dan volgens onder a, b, c en d weergegeven minimale parkeernormen, mag voor het voorzien in de parkeerbehoefte afgeweken worden van de parkeernormen zoals weergegeven onder a, b, c en d;
 - 5. voor de niet-woonfuncties binnen de bestemming 'Gemengd' voorzien wordt in voldoende parkeervoorzieningen, waarbij ten aanzien van de normering aansluiting dient te worden gezocht met het Gemeentelijk Verkeers- en Vervoerplan;
 - g. onderzoek aantoont dat van het aspect bodem geen belemmering wordt ondervonden;
 - h. onderzoek aantoont dat van het aspect flora en fauna geen belemmering wordt ondervonden;
 - i. de economische uitvoerbaarheid is aangetoond.

3.2.4.3. Ter plaatse van specifieke bouwaanduiding – 4 gelden de volgende aanvullende regels:

- a. de bouwhoogte van bouwwerken maximaal 18 m mag bedragen en op 1 locatie maximaal 24 m;
- b. de floor space index maximaal 3.0 mag bedragen;
- c. in totaal minimaal 30% van de woningen een sociale huurwoning of sociale koopwoning is, met dien verstande dat dit percentage lager mag zijn indien in andere gebieden een hoger percentage wordt gerealiseerd en het totale percentage minimaal 30% bedraagt;
- d. een beeldkwaliteitsplan wordt opgesteld;

- e. een inrichtingsplan openbare ruimte wordt opgesteld indien de openbare ruimte onderdeel is van de inrichting van het gebied;
- f. een stedenbouwkundig plan wordt opgesteld waarin:
 - 1. de verkaveling, de situering van de gebouwen en de ontsluiting van de gebouwen zodanig is, dat deze goed aansluiten op de structuur van de omgeving en waarbij, rekening wordt gehouden met de realisatie van een of meerdere doorzichten in oost-westelijke richting naar de Zaan;
 - 2. bij toename van het verharde oppervlakte, in voldoende mate rekening is gehouden met watercompensatie als gevolg van een toename van het verharde oppervlakte en dat hierover advies is verkregen van de beheerder van de waterkering;
 - 3. in voldoende mate rekening wordt gehouden met het in stand houden van de waterkering en dat hierover advies is verkregen van de beheerder van de waterkering;
 - 4. voor de nieuwe woningen voorzien wordt in voldoende parkeervoorzieningen, waarbij de volgende uitgangspunten worden gehanteerd:
 - a. tenminste 1,2 parkeerplaats per appartement voor appartementen sociaal;
 - b. tenminste 1,2 parkeerplaats per appartement voor senioren appartementen sociaal;
 - c. tenminste 1,5 parkeerplaats per appartement voor appartementen vrije sector;
 - d. indien grondgebonden woningen worden gerealiseerd: gemiddeld 1,5 parkeerplaats per woning;
 - e. indien met parkeeronderzoek aangetoond wordt dat de parkeerbehoefte van de doelgroep waarvoor wordt gebouwd, lager is dan volgens onder a, b, c en d weergegeven minimale parkeernormen, mag voor het voorzien in de parkeerbehoefte afgeweken worden van de parkeernormen zoals weergegeven onder a, b, c en d;
 - 5. voor de niet-woonfuncties binnen de bestemming 'Gemengd' voorzien wordt in voldoende parkeervoorzieningen, waarbij ten aanzien van de normering aansluiting dient te worden gezocht met het Gemeentelijk Verkeers- en Vervoerplan, of diens wettelijke opvolger;
- g. nieuwe woningen niet zijn toegestaan binnen een afstand van 30 meter, gerekend vanaf de bestemmingsgrens van de bestemming 'Bedrijventerreinen' en 50 meter gerekend vanaf de aanduidingsgrens van het aanduidingsgebied 'specifieke vorm van bedrijf - drukkerij', tenzij met onderzoek aangetoond kan worden dat binnen die afstanden sprake is van een goed woon- en leefklimaat en de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;
- h. onderzoek aantoon dat van het aspect bodem geen belemmering wordt ondervonden;
- i. onderzoek aantoon dat van het aspect flora en fauna geen belemmering wordt ondervonden;
- j. de economische uitvoerbaarheid is aangetoond.

3.2.4.4. Ter plaatse van specifieke bouwaanduiding – 8 gelden de volgende aanvullende regels:

- a. de bouwhoogte van bouwwerken maximaal 13 m mag bedragen;
- b. de floor space index maximaal 2,5 mag bedragen;
- c. in totaal minimaal 30% van de woningen een sociale huurwoning of sociale

koopwoning is, met dien verstande dat dit percentage lager mag zijn indien in andere gebieden een hoger percentage wordt gerealiseerd en het totale percentage minimaal 30% bedraagt;

- d. een beeldkwaliteitsplan wordt opgesteld;
- e. een inrichtingsplan openbare ruimte wordt opgesteld indien de openbare ruimte onderdeel is van de inrichting van het gebied;
- f. een stedenbouwkundig plan wordt opgesteld waarin:
 - 1. de verkaveling, de situering van de gebouwen en de ontsluiting van de gebouwen zodanig is, dat deze goed aansluiten op de structuur van de omgeving;
 - 2. bij toename van het verharde oppervlakte, in voldoende mate rekening is gehouden met watercompensatie als gevolg van een toename van het verharde oppervlakte en dat hierover advies is verkregen van de beheerder van de waterkering;
 - 3. in voldoende mate rekening wordt gehouden met het in stand houden van de waterkering en dat hierover advies is verkregen van de beheerder van de waterkering;
 - 4. voor de nieuwe woningen voorzien wordt in voldoende parkeervoorzieningen, waarbij de volgende uitgangspunten worden gehanteerd:
 - a. tenminste 1,2 parkeerplaats per appartement voor appartementen sociaal;
 - b. tenminste 1,2 parkeerplaats per appartement voor senioren appartementen sociaal;
 - c. tenminste 1,5 parkeerplaats per appartement voor appartementen vrije sector;
 - d. indien grondgebonden woningen worden gerealiseerd: gemiddeld 1,5 parkeerplaats per woning;
 - e. indien met parkeeronderzoek aangetoond wordt dat de parkeerbehoefte van de doelgroep waarvoor wordt gebouwd, lager is dan volgens onder a, b, c en d weergegeven minimale parkeernormen, mag voor het voorzien in de parkeerbehoefte afgeweken worden van de parkeernormen zoals weergegeven onder a, b, c en d;
 - 5. voor de niet-woonfuncties binnen de bestemming 'Gemengd' voorzien wordt in voldoende parkeervoorzieningen, waarbij ten aanzien van de normering aansluiting dient te worden gezocht met het Gemeentelijk Verkeers- en Vervoerplan;
- g. nieuwe woningen niet zijn toegestaan binnen een afstand van 30 meter, gerekend vanaf de bestemmingsgrens van de bestemming 'Bedrijventerrein - 2', tenzij met onderzoek aangetoond kan worden dat binnen die afstanden sprake is van een goed woon- en leefklimaat en de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;
- h. onderzoek aantoon dat van het aspect bodem geen belemmering wordt ondervonden;
- i. onderzoek aantoon dat van het aspect flora en fauna geen belemmering wordt ondervonden;
- j. de economische uitvoerbaarheid is aangetoond.

Artikel 4 Wonen

4.1. Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woningen;
- b. aan huis verbonden beroepen, mits de oppervlakte niet meer bedraagt dan 30% van het vloeroppervlakte van de gebouwen tot een maximum van 30 m² waarbij geldt dat:
 1. geen onevenredige druk op de bestaande parkeermogelijkheden bij de woning en in de omgeving van de woning mag ontstaan;
 2. geen detailhandel is toegestaan;
 3. geen horeca-, prostitutie- of seksinrichting is toegestaan;

met bijbehorende gebouwen, bouwwerken geen gebouwen zijnde, nuts, wegen en paden, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, water en voorzieningen voor de waterhuishouding, tuinen en erven.

4.2. Bouwregels

4.2.1. Hoofdgebouwen

Hoofdgebouwen voldoen aan de volgende kenmerken:

- a. gebouwd binnen het bouwvlak;

4.2.2. Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen

Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen moeten voldoen aan de volgende kenmerken:

- a. gebouwd op het zij- en achtererf en minimaal 3 m achter (het verlengde) van de voorgevel van het hoofdgebouw. In afwijking hiervan geldt dat uitbouwen in de vorm van erkers tot vóór (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw mogen worden gebouwd, mits:
 1. de horizontale diepte maximaal 1 m bedraagt, met dien verstande, dat deze maximaal 1,5 m mag bedragen indien de diepte van de overblijvende, niet met gebouwen bebouwde, gronden minimaal 1,5 m bedraagt;
 2. voor zover de erker wordt gebouwd tegen de voorgevel van het hoofdgebouw de breedte maximaal 2/3 van de breedte van die gevel(s) bedraagt;
 3. de bouwhoogte maximaal 3 m dan wel de hoogte van de 1e bouwlaag van het hoofdgebouw + 0,25 m bedraagt;
- b. gezamenlijke oppervlakte per hoofdgebouw maximaal:
 1. 50 m² voor bouwpercelen met een oppervlakte tot 750 m²;
 2. 60 m² voor bouwpercelen met een oppervlakte tot 1.000 m²;
 3. 70 m² voor bouwpercelen met een oppervlakte groter dan 1.000 m²;mits het bebouwingspercentage van het bouwperceel maximaal 50% is;
- c. goothoogte maximaal 3 m dan wel de hoogte van de 1e bouwlaag van het hoofdgebouw, indien hoger dan 3 m, + 0,25 m;

- d. bouwhoogte maximaal de bouwhoogte van het hoofdgebouw verminderd met 1 m, waarbij geldt dat de bouwhoogte in ieder geval 3 m mag bedragen en maximaal 6 m;
- e. indien een vrijstaand bijgebouw wordt gerealiseerd met kap dient deze kapvorm gelijk te zijn aan de kapvorm van het hoofdgebouw.

4.2.3. Bouwwerken, geen gebouw zijnde

Bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde, maximaal:

- a. erf- en terreinafscheidingen vóór (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw 1 m;
- b. erf- en terreinafscheidingen achter (het verlengde van) voorgevel van het hoofdgebouw 2 m;
- c. overige bouwwerken, geen gebouw zijnde 2 m.

4.3. Afwijken van de bouwregels

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in:

- a. artikel 4.2.2a voor het verkleinen van de afstand van een aan- of uitbouw, bijgebouw of overkapping tot (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw dan wel voor het bouwen van een aan- of uitbouw of bijgebouw vóór (het verlengde van) voorgevel van het hoofdgebouw;

4.4. Afwijken van de gebruiksregels

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 4.1 voor het toestaan van een aan huis verbonden bedrijf, mits

- a. de oppervlakte niet meer bedraagt dan 40% van de vloeroppervlakte van de gebouwen tot maximaal 45 m²;
- b. een directe relatie bestaat tussen het bedrijf en/of het beroep en de bewoner van de woning;
- c. detailhandel uitsluitend een ondergeschikte nevenactiviteit betreft bij de uitoefening van een aan huis verbonden bedrijf;
- d. geen milieuvergunningsplichtige of meldingsplichtige activiteit plaatsvindt;
- e. voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein of in de directe omgeving, dat laatste mits kan worden aangetoond middels parkeertellingen voldoende parkeergelegenheid in de omgeving beschikbaar.

4.4.1. Specifieke aanduidingsregels

4.4.1.1. Ter plaatse van specifieke bouwaanduiding - 5 gelden de volgende aanvullende regels:

- a. de bouwhoogte van bouwwerken maximaal 11 m mag bedragen en op 1 locatie maximaal 16 m;
- b. de floor space index maximaal 1,5 mag bedragen;
- c. in totaal minimaal 30% van de woningen een sociale huurwoning of sociale koopwoning is, met dien verstande dat dit percentage lager mag zijn indien in andere

- gebieden een hoger percentage wordt gerealiseerd en het totale percentage minimaal 30% bedraagt;
- d. een beeldkwaliteitsplan wordt opgesteld;
 - e. een inrichtingsplan openbare ruimte wordt opgesteld indien de openbare ruimte onderdeel is van de inrichting van het gebied;
 - f. een stedenbouwkundig plan wordt opgesteld waarin:
 - 1. de verkaveling, de situering van de gebouwen en de ontsluiting van de gebouwen zodanig is, dat deze goed aansluiten op de structuur van de omgeving en waarbij:
 - a. rekening wordt gehouden met de realisatie van een doorzicht van de Merckenrifzijde naar de Zaan;
 - b. rekening wordt gehouden met de aanleg van woonstraten als ontsluiting van het gebied op de Merckenrif en waarbij bij de situering van de woonstraten rekening gehouden moet worden met de mogelijkheid om op minimaal 1 locatie aan te sluiten op een woonstraat van een aanliggend wijzigingsgebied;
 - 2. bij toename van het verharde oppervlakte en/of demping van bestaande watergangen, in voldoende mate rekening is gehouden met watercompensatie als gevolg van een toename van het verharde oppervlakte en/of demping van bestaande watergangen en dat hierover advies is verkregen van de beheerder van de waterhuishouding;
 - 3. in voldoende mate rekening wordt gehouden met het in stand houden van de waterkering en dat hierover advies is verkregen van de beheerder van de waterhuishouding;
 - 4. voor de nieuwe woningen voorzien wordt in voldoende parkeervoorzieningen, waarbij de volgende uitgangspunten worden gehanteerd:
 - a. tenminste 1,2 parkeerplaats per appartement voor appartementen sociaal;
 - b. tenminste 1,2 parkeerplaats per appartement voor senioren appartementen sociaal;
 - c. tenminste 1,5 parkeerplaats per appartement voor appartementen vrije sector;
 - d. indien grondgebonden woningen worden gerealiseerd: gemiddeld 1,5 parkeerplaats per woning;
 - e. indien met parkeeronderzoek aangetoond wordt dat de parkeerbehoefte van de doelgroep waarvoor wordt gebouwd, lager is dan volgens onder a, b, c en d weergegeven minimale parkeernormen, mag voor het voorzien in de parkeerbehoefte afgeweken worden van de parkeernormen zoals weergegeven onder a, b, c en d;
 - g. onderzoek aantoon dat van het aspect bodem geen belemmering wordt ondervonden;
 - h. onderzoek aantoon dat van het aspect flora en fauna geen belemmering wordt ondervonden;
 - i. de economische uitvoerbaarheid is aangetoond.

4.4.1.2. Ter plaatse van specifieke bouwaanduiding - 6 gelden de volgende aanvullende regels:

- a. de bouwhoogte van bouwwerken maximaal 11 m mag bedragen en op 1 locatie maximaal 16 m;
- b. de floor space index maximaal 1,5 mag bedragen;
- c. in totaal minimaal 30% van de woningen een sociale huurwoning of sociale koopwoning is, met dien verstande dat dit percentage lager mag zijn indien in andere gebieden een hoger percentage wordt gerealiseerd en het totale percentage minimaal 30% bedraagt;

- d. een beeldkwaliteitsplan wordt opgesteld;
- e. een inrichtingsplan openbare ruimte wordt opgesteld indien de openbare ruimte onderdeel is van de inrichting van het gebied;
- f. een stedenbouwkundig plan wordt opgesteld waarin:
 - 1. de verkaveling, de situering van de gebouwen en de ontsluiting van de gebouwen zodanig is, dat deze goed aansluiten op de structuur van de omgeving en waarbij:
 - a. rekening wordt gehouden met de realisatie van een doorzicht van de Merckenrifzijde naar de Zaan;
 - b. rekening wordt gehouden met de aanleg van woonstraten als ontsluiting van het gebied op de Merckenrif en waarbij bij de situering van de woonstraten rekening gehouden moet worden met de mogelijkheid om op minimaal 2 locaties aan te sluiten op een woonstraat van een aanliggend wijzigingsgebied;
 - 2. bij toename van het verharde oppervlakte en/of demping van bestaande watergangen, in voldoende mate rekening is gehouden met watercompensatie als gevolg van een toename van het verharde oppervlakte en/of demping van bestaande watergangen en dat hierover advies is verkregen van de beheerder van de waterhuishouding;
 - 3. in voldoende mate rekening wordt gehouden met het in stand houden van de waterkering en dat hierover advies is verkregen van de beheerder van de waterhuishouding;
 - 4. voor de nieuwe woningen voorzien wordt in voldoende parkeervoorzieningen, waarbij de volgende uitgangspunten worden gehanteerd:
 - a. tenminste 1,2 parkeerplaats per appartement voor appartementen sociaal;
 - b. tenminste 1,2 parkeerplaats per appartement voor senioren appartementen sociaal;
 - c. tenminste 1,5 parkeerplaats per appartement voor appartementen vrije sector;
 - d. indien grondgebonden woningen worden gerealiseerd: gemiddeld 1,5 parkeerplaats per woning;
 - e. indien met parkeeronderzoek aangetoond wordt dat de parkeerbehoefte van de doelgroep waarvoor wordt gebouwd, lager is dan volgens onder a, b, c en d weergegeven minimale parkeernormen, mag voor het voorzien in de parkeerbehoefte afgeweken worden van de parkeernormen zoals weergegeven onder a, b, c en d;
 - g. onderzoek aantoon dat van het aspect bodem geen belemmering wordt ondervonden;
 - h. onderzoek aantoon dat van het aspect flora en fauna geen belemmering wordt ondervonden;
 - i. de economische uitvoerbaarheid is aangetoond.

4.4.1.3. Ter plaatse van specifieke bouwaanduiding - 7 gelden de volgende aanvullende regels:

- a. de bouwhoogte van bouwwerken maximaal 11 m mag bedragen en ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - hoogteaccent' op 3 locaties maximaal 16 m;
- b. de floor space index maximaal 1,5 mag bedragen;
- c. in totaal minimaal 30% van de woningen een sociale huurwoning of sociale koopwoning is, met dien verstande dat dit percentage lager mag zijn indien in andere gebieden een hoger percentage wordt gerealiseerd en het totale percentage minimaal 30% bedraagt;
- d. een beeldkwaliteitsplan wordt opgesteld;
- e. een inrichtingsplan openbare ruimte wordt opgesteld indien de openbare ruimte

- onderdeel is van de inrichting van het gebied;
- f. een stedenbouwkundig plan wordt opgesteld waarin:
1. de verkaveling, de situering van de gebouwen en de ontsluiting van de gebouwen zodanig is, dat deze goed aansluiten op de structuur van de omgeving en waarbij:
 - a. rekening wordt gehouden met de realisatie van een of meerdere doorzichten in oost-westelijke richting naar de Zaan en een doorzicht in noord-zuidelijke richting naar de Zaan;
 - b. rekening wordt gehouden met de aanleg van woonstraten als ontsluiting van het gebied op de Merckenrif en Bruynvisweg en waarbij bij de situering van de woonstraten rekening gehouden moet worden met de mogelijkheid om op minimaal 2 locaties aan te sluiten op een woonstraat of hoofdontsluitingsweg van een aanliggend wijzigingsgebied;
 - c. rekening wordt gehouden met de aanleg van een hoofdontsluitingsweg van het wijzigingsgebied en aansluitende wijzigingsgebieden;
 2. bij toename van het verharde oppervlakte en/of demping van bestaande watergangen, in voldoende mate rekening is gehouden met watercompensatie als gevolg van een toename van het verharde oppervlakte en/of demping van bestaande watergangen en dat hierover advies is verkregen van de beheerder van de waterhuishouding;
 3. in voldoende mate rekening wordt gehouden met het in stand houden van de waterkering en dat hierover advies is verkregen van de beheerder van de waterhuishouding;
 4. voor de nieuwe woningen voorzien wordt in voldoende parkeervoorzieningen, waarbij de volgende uitgangspunten worden gehanteerd:
 - a. tenminste 1,2 parkeerplaats per appartement voor appartementen sociaal;
 - b. tenminste 1,2 parkeerplaats per appartement voor senioren appartementen sociaal;
 - c. tenminste 1,5 parkeerplaats per appartement voor appartementen vrije sector;
 - d. indien grondgebonden woningen worden gerealiseerd: gemiddeld 1,5 parkeerplaats per woning;
 - e. indien met parkeeronderzoek aangetoond wordt dat de parkeerbehoefte van de doelgroep waarvoor wordt gebouwd, lager is dan volgens onder a, b, c en d weergegeven minimale parkeernormen, mag voor het voorzien in de parkeerbehoefte afgeweken worden van de parkeernormen zoals weergegeven onder a, b, c en d;
 - g. nieuwe woningen niet zijn toegestaan binnen een afstand van 30 meter, gerekend vanaf de bestemmingsgrens van de bestemming 'Bedrijventerrein - 2' en 50 meter gerekend vanaf de aanduidingsgrens van het aanduidingsgebied 'specifieke vorm van bedrijf - drukkerij', tenzij met onderzoek aangetoond kan worden dat binnen die afstanden sprake is van een goed woon- en leefklimaat en de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;
 - h. onderzoek aantoon dat van het aspect bodem geen belemmering wordt ondervonden;
 - i. onderzoek aantoon dat van het aspect flora en fauna geen belemmering wordt ondervonden;
 - j. de economische uitvoerbaarheid is aangetoond.

Artikel 5 Waarde - Archeologische verwachting

5.1. Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologische verwachting' 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.

5.2. Bouwregels

Op de in artikel 5.1 bedoelde gronden mogen, in afwijking van het bepaalde in hoofdstuk 2 van deze regels geen nieuwe gebouwen worden gebouwd met een oppervlakte van meer dan 100 m² of de oppervlakte van bestaande gebouwen niet worden vergroot met een oppervlakte van meer dan 100 m², indien de ontgravingdiepte groter is dan 80 centimeter.

5.3. Afwijken van de bouwregels

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 5.2 voor het bouwen overeenkomstig de andere bestemmingen, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de archeologische waarden van het gebied.

5.4. Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

5.4.1. Omgevingsvergunningplichtige werken

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op de in artikel 5.1 bedoelde gronden de volgende andere-werken uit te voeren indien de ontgravingdiepte groter is dan 80 centimeter:

- a. het ontgronden, vergraven, afgraven, egaliseren, diepploegen, woelen en mengen en ophogen van gronden;
- b. het aanleggen, verbreden en verharderen van wegen, paden, banen, parkeervoorzieningen en andere oppervlakteverhardingen;
- c. het aanleggen, verdiepen, verbreden en dempen van sloten, watergangen en overige waterpartijen en het aanbrengen van drainage;
- d. het aanleggen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie- en/of communicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur;
- e. het aanbrengen of verwijderen van diepwortelende beplantingen, het bebossen van gronden en het rooien van bos of andere houtgewassen waarbij de stobben worden verwijderd;
- f. het scheuren van grasland.

5.4.2. Weigering

Een omgevingsvergunning mag alleen en moet worden geweigerd, indien door het uitvoeren van het ander-werk dan wel door de daarvan direct of indirect te verwachten gevolgen blijvend onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de archeologische waarden van het gebied en hieraan door het stellen van voorwaarden niet of onvoldoende kan worden tegemoet gekomen.

5.4.3. Uitzondering

Geen omgevingsvergunning is nodig voor:

- a. andere-werken die het normale onderhoud, gebruik en beheer betreffen, mits de gronden niet dieper dan 0,5 m worden geroerd;
- b. andere-werken die op het moment van het van kracht worden van het plan in uitvoering zijn of uitgevoerd kunnen worden op grond van een voor dat tijdstip aangevraagde dan wel verleende vergunning;
- c. andere-werken als onderdeel van een ingreep in de bodem met een oppervlakte van

- maximaal 500 m²;
- d. andere-werken waarvoor een vergunning ingevolge de Monumentenwet 1988 nodig is.

5.5. Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen voor het verwijderen van de bestemming 'Waarde - Archeologische verwachting', indien uit archeologisch onderzoek blijkt dat dit mogelijk is.

Artikel 6 Waterstaat – Waterkering

6.1. Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waterstaat - Waterkering' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming, het onderhoud en de verbetering van de waterkering, met bijbehorende bouwwerken geen gebouwen zijnde zoals duikers, keerwanden en merktekens.

6.2. Bouwregels

6.2.1. Algemeen

In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen mag alleen ten behoeve van deze bestemming worden gebouwd.

6.2.2. Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

Nieuwe gebouwen zijn niet toegestaan.

6.2.3. Bouwwerken geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:

De bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde mag maximaal 3 m bedragen.

6.3. Afwijken van de bouwregels

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 6.2 voor het bouwen overeenkomstig de andere bestemmingen, mits advies is verkregen van de beheerder van de waterkering.

3. Algemene regels

Artikel 7 Anti-dubbeltelregel

Grond welke eenmaal is betrokken bij het verlenen van een omgevingsvergunning en waaraan uitvoering is of alsnog kan worden gegeven, kan geen deel uitmaken bij de beoordeling van latere bouwplannen.

Artikel 8 Algemene bouwregels

8.1. Ondergrondse bouwwerken

Voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken gelden, behoudens in deze regels opgenomen afwijkingen, de volgende regels:

- a. ondergrondse bouwwerken zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak;
- b. het oppervlak aan ondergrondse bouwwerken mag niet meer bedragen dan het toegestane oppervlak aan bouwwerken boven peil vermeerderd met 15 m²;
- c. de ondergrondse bouwdiepte van ondergrondse bouwwerken bedraagt maximaal 4 meter onder peil.

Artikel 9 Algemene gebruiksregels

9.1. Verbod

Het is verboden de in het plan begrepen gronden en de daarop voorkomende bouwwerken te gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met de in het plan aan de grond gegeven bestemming(en).

9.2. Strijdig gebruik

Onder verboden gebruik als bedoeld in artikel 9.1 wordt in elk geval verstaan:

- a. een gebruik van gronden als stort- en/of opslagplaats van grond en/of afval, met uitzondering van een zodanig gebruik voor het normale op de bestemming gerichte gebruik en onderhoud;
- b. een gebruik van gronden als stallings- en/of opslagplaats van één of meer aan het gebruik onttrokken machines, voer-, vaar- of vliegtuigen, met uitzondering van een zodanig gebruik voor het normale op de bestemming gerichte gebruik en onderhoud;
- c. een gebruik van gronden en bouwwerken voor een seksinrichting dan wel ten behoeve van prostitutie;
- d. een gebruik van gronden en bouwwerken voor opslag en verkoop van vuurwerk;

9.3. Parkeren

- a. Onverminderd het bepaalde in de overige artikelen van deze regels mag het gebruik van een gebouw of van een onbebouwd terrein uitsluitend worden gewijzigd, indien in, op of onder het bouwwerk, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij het bouwwerk behoort, voorzien wordt in voldoende parkeerruimte ten behoeve van het parkeren of stallen van motorvoertuigen ten behoeve van het gewijzigde gebruik;
- b. De onder a bedoelde ruimten voor het parkeren van personenauto's moeten afmetingen hebben die afgestemd zijn op gangbare personenauto's.

9.4. Laden en lossen

Indien de bestemming van een bouwwerk aanleiding geeft tot een te verwachten behoefte aan ruimte voor het laden of lossen van goederen mag dit onverminderd het bepaalde in de overige artikelen van deze regels uitsluitend worden gewijzigd, indien in, op of onder het bouwwerk, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij het bouwwerk behoort, voorzien wordt in voldoende ruimte voor het laden of lossen van goederen.

9.5. Afwijken van de gebruiksregels

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

- a. het bepaalde in artikel 9.3 en 9.4 voor zover op andere wijze in de nodige parkeer- of stallingsruimte dan wel laad- of losruimte wordt voorzien.
- b. het bepaalde in artikel 9.3 en 9.4 voor zover het voldoen aan die regels door bijzondere omstandigheden onevenredig is.

Artikel 10 Algemene afwijkingsregels

10.1. Afwijken van bouwregels

10.1.1. Afmetingen

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

- a. in het plan genoemde goothoogten, bouwhoogten, oppervlakte-, inhouds-, lengte-, breedte- en dieptematen, percentages en afstandseisen, waarbij een overschrijding is toegestaan tot maximaal 10% van de goothoogten, bouwhoogten, oppervlakte-, inhouds-, lengte-, breedte- en dieptematen, percentages en afstandseisen;
- b. de regels en toestaan dat de bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde, ten behoeve van zend-, ontvang- en/of sirenemasten wordt vergroot tot maximaal 40 m;
- c. de regels en toestaan dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot tot maximaal 10 m.

10.1.2. Voorwaarden

Afwijking als bedoeld in artikel 10.1.1 is slechts toegestaan, mits:

- a. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;
- b. het straat- en bebouwingsbeeld en de verkeersveiligheidsbelangen niet onevenredig worden geschaad.

Artikel 11 Algemene wijzigingsregels

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in de vorm van het aanbrengen van geringe veranderingen in de plaats, ligging en/of afmetingen van bestemmingsgrenzen, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. bestemmingsgrenzen mogen met niet meer dan 5 m worden verschoven;
- b. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden mogen niet onevenredig worden geschaad;
- c. het straat- en bebouwingsbeeld en de verkeersveiligheidsbelangen mogen niet onevenredig worden geschaad.

[Artikel 12](#) [Overige regels](#)

12.1 Voorrangsregel

Voor zover een dubbelbestemming geheel of gedeeltelijk samenvalt met een andere dubbelbestemming gelden:

- a. in de eerst plaats de regels van artikel 6 ('Waterstaat - Waterkering');
- b. in de tweede plaats de regels van artikel 5 ('Waarde - Archeologische verwachting').

4. Overgangsregels- en slotregels

Artikel 13 Overgangsrecht

13.1 Overgangsrecht bouwwerken

13.1.1 Algemeen

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een bouwvergunning, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,

- a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de bouwvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

13.1.2 Afwijking

Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig in afwijking van het bepaalde in artikel 13.1.1 een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in artikel 13.1.1 met maximaal 10%.

13.1.3 Uitzondering

Artikel 13.1.1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

13.2 Overgangsrecht gebruik

13.2.1 Algemeen

Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

13.2.2 Strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in artikel 13.2.1, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

13.2.3 Onderbroken gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in artikel 13.2.1, na de inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

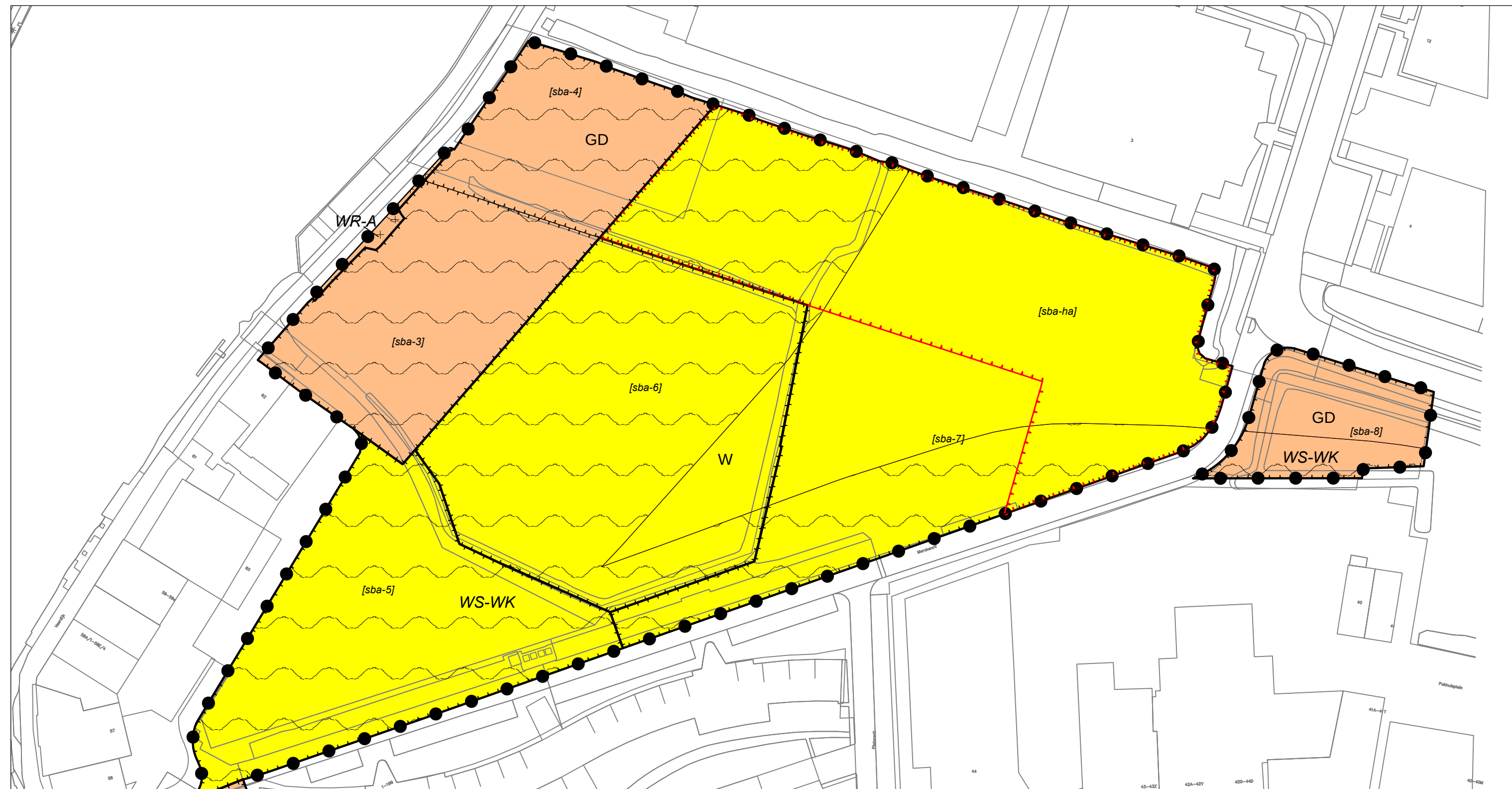
13.2.4 Uitzondering

Artikel 13.2.1 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.



Artikel 14 Slotregel

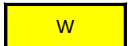
Deze regels worden aangehaald als: Regels van het wijzigingsplan “Zaandriehoek, Wormer”, gemeente Wormerland.



VERKLARING

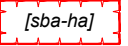
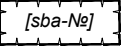
Plangebied
 Zaandriehoek, Wormer

Enkelbestemmingen

-  GD Gemengd
-  W Wonen

Dubbelbestemmingen
 Waarde - Archeologische verwachting
 Waterstaat - Waterkering

Bouwvlakken
 bouwvlak

Bouwaanduidingen
 [sba-ha] specifieke bouwaanduiding - hoogteaccent
 [sba-Ns] specifieke bouwaanduiding - 1, 3, 4, 5, 6, 7, 8

project: **Zaandriehoek, Wormer** datum : 29 september 2022
fase: **Ontwerp-wijzigingsplan** schaal: 1 : 1.000
gemeente: **Wormerland**
identificatienummer: NL.IMRO.0880.BW7934070000-0301
ondergrond: o_NL.IMRO.0880.BW7934070000-0301



integrale expertise bij ruimtelijke ontwikkeling

IDDS
's-Gravendijckseweg 37
2201 CZ Noordwijk
info@idds.nl
T 071 - 402 85 86

