

Partiële herziening bestemmingsplan

Wormer Oost en Midden

gemeente Wormerland

INHOUD

TOELICHTING

| | | |
|----------|---|-----------|
| 1 | INLEIDING | 1 |
| 1.1 | AANLEIDING | 1 |
| 1.2 | LIGGING PLANGEBIED | 1 |
| 1.3 | GELDENDE BESTEMMINGSPLANNEN | 2 |
| 1.4 | LEESWIJZER TOELICHTING | 2 |
| 2 | HET PLAN | 3 |
| 2.1 | INLEIDING | 3 |
| 2.2 | CORRECTIES ALS GEVOLG VAN BESLUITEN PROVINCIE / AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK RAAD VAN STATE | 3 |
| 2.3 | AMBTSHALVE WIJZIGINGEN OP WORMER OOST EN MIDDEN | 4 |
| 3 | UITVOERBAARHEID | 5 |
| 3.1 | INLEIDING | 5 |
| 3.2 | BELEID | 5 |
| 3.3 | MILIEU | 5 |
| 3.4 | WATER | 6 |
| 3.5 | ECOLOGIE | 7 |
| 3.6 | CULTUURHISTORIE EN ARCHEOLOGIE | 7 |
| 3.7 | VERKEER EN PARKEREN | 7 |
| 3.8 | ECONOMISCHE HAALBAARHEID | 7 |
| 3.9 | HANDHAAFBAARHEID | 8 |
| 4 | WIJZE VAN BESTEMMEN | 9 |
| 4.1 | ALGEMEEN | 9 |
| 4.2 | METHODIEK | 9 |
| 4.3 | BESTEMMINGEN, DUBBELBESTEMMING EN AANDUIDINGEN | 10 |
| 5 | DE PROCEDURE | 12 |

BIJLAGE TOELICHTING

- 1 Uitspraak Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State d.d. 12-9-2007 m.b.t. het bestemmingsplan Wormer Oost en Midden;
- 2 Nota van zienswijzen en afronding artikel 3.1.1 Bro-overleg;

1 INLEIDING

1.1 AANLEIDING

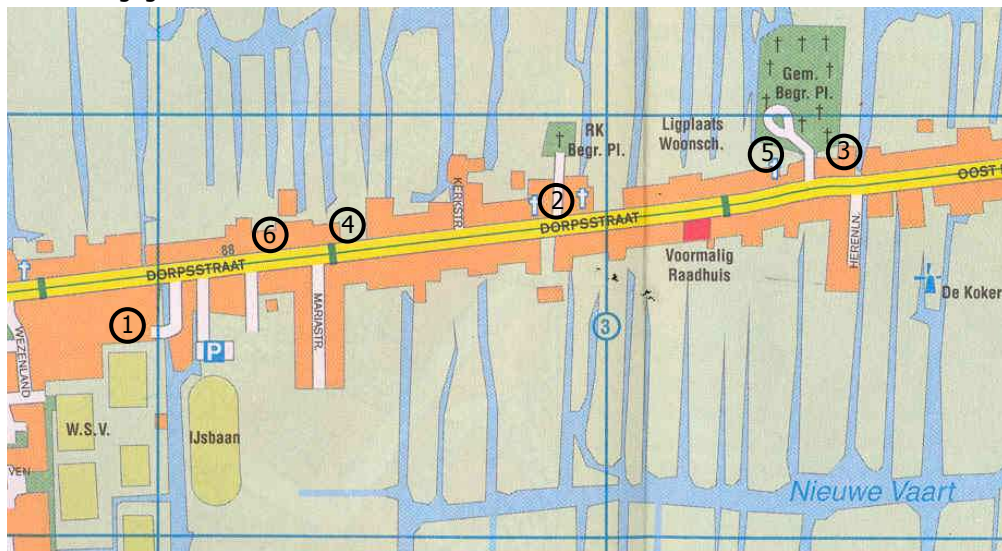
Op 28 februari 2006 heeft de gemeenteraad van Wormerland het bestemmingsplan Wormer Oost en Midden vastgesteld. Het bestemmingsplan is vervolgens gedeeltelijk goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Holland op 15 augustus 2006. Doelstelling van het opstellen van het bestemmingsplan Wormer Oost en Midden was het verkrijgen van een hoofdzakelijk beheergericht bestemmingsplan, waarmee de bestaande situatie op grond van artikel 33 van de destijds geldende Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) opnieuw van een bestemmingsregeling werd voorzien. Tegen het besluit van de provincie zijn bedenkingen ingediend, waarover door de Afdeling op 12 september 2007 uitspraak is gedaan. Deze partiële herziening kan daarom niet los gezien worden van het bestemmingsplan "Wormer Oost en Midden". Voorliggende partiële herziening geeft uitvoering aan het besluit van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Daarbij geldt dat na het besluit van de provincie van 15 augustus 2006, gebleken is dat het bestemmingsplan Wormer Oost en Midden ten aanzien van de bestaande situatie enkele omissies bevat. Voorliggende partiële herziening ziet daarom ook toe op de reparatie van die omissies, waarbij dus tevens de gevolgen van het besluit van de provincie van 15 augustus 2006 en het daarop volgende besluit van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State worden verwerkt.

1.2 LIGGING PLANGEBIED

Het plangebied bestaat uit meerdere percelen in Wormer, namelijk:

- 1 Dorpsstraat 200a;
- 2 Dorpsstraat 355 en 357;
- 3 Dorpsstraat 425;
- 4 Dorpsstraat 293-295;
- 5 kadastraal perceel G1660;
- 6 Dorpsstraat 275a.

Op onderstaande kaart is globaal de ligging van de betreffende percelen van het plangebied weergegeven.



Globale ligging plangebied

1.3 GELDENDE BESTEMMINGSPLANNEN

Het voorliggende bestemmingsplan vervangt, nadat het van kracht wordt, de vigerende regelingen uit twee bestemmingsplannen voor de op de plankaart weergegeven gebieden. Tot op dat moment geldt voor het plangebied dus hetgeen planologisch is geregeld in deze bestemmingsplannen. Dit zijn:

- Bestemmingsplan Wormer Oost en Midden, vastgesteld door de raad op 28 februari 2006, gedeeltelijk goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 15 augustus 2006;
- Uitbreidingsplan in hoofdzaak, vastgesteld door de raad op 9 januari 1961 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 13 februari 1962.

1.4 LEESWIJZER TOELICHTING

Het voorliggende bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding (plankaart) met bijbehorende planregels, vergezeld van een toelichting. De planregels en de verbeelding (plankaart) vormen de juridisch bindende elementen van het bestemmingsplan. De toelichting bestaat uit een planbeschrijving met de relevante onderzoeksresultaten.

De toelichting van dit bestemmingsplan is opgebouwd uit zes hoofdstukken. Na dit inleidende hoofdstuk volgt in hoofdstuk 2 de beschrijving van het plan. In hoofdstuk 3 komt de uitvoerbaarheid van het plan aan de orde. Vanuit de verschillende van invloed zijnde haalbaarheidsaspecten zoals bijvoorbeeld milieu wordt in dit hoofdstuk beschreven waarom het beheergedeelte van voorliggend bestemmingplan kan worden uitgevoerd.

In hoofdstuk 4 is de wijze van bestemmen aangegeven. Er wordt een antwoord gegeven op de vraag hoe hetgeen in voorliggend plan juridisch wordt geregeld. Er wordt beschreven hoe de verbeelding (plankaart) en de planregels zijn opgebouwd en welke bestemmingen er in het plan voorkomen. Ook wordt in dit hoofdstuk aangegeven hoe de planregels moeten worden geïnterpreteerd en uitgelegd.

In het laatste hoofdstuk van dit bestemmingsplan wordt ingegaan op de procedure die voorliggend bestemmingsplan doorloopt.

2 HET PLAN

2.1 INLEIDING

Het plan bestaat enerzijds uit het herstellen van de "gaten" die zijn ontstaan als gevolg van het gedeeltelijke goedkeuringsbesluit van de provincie van 15 augustus 2006 en het daarop volgende besluit van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State op 12 september 2007. Volledigheidshalve is het besluit van de Afdeling als bijlage bij deze toelichting gevoegd. Anderzijds bestaat het plan uit enkele ambtshalve wijzigingen op het bestemmingsplan Wormer Oost en Midden. Het betreft omissies op plankaart van Wormer Oost en Midden (vastgesteld door de raad op 28 februari 2006) die met deze partiële herziening gerepareerd worden.

2.2 CORRECTIES ALS GEVOLG VAN BESLUITEN PROVINCIE / AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK RAAD VAN STATE

2.2.1 *Kadastraal perceel G1660*

Het kadastrale perceel G1660 in Wormer, heeft in het door de raad vastgestelde bestemmingsplan Wormer Oost en Midden de bestemming "Tuin" gekregen. Aan deze bestemming is door de provincie goedkeuring onthouden. Op de plankaart is dit in het bestemmingsplan Wormer Oost en Midden aangegeven met een "rode lijn", waardoor voor dat perceel het Uitbreidingsplan in hoofdzaak (vastgesteld door de raad op 9 januari 1961 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 13 februari 1962) vigeert. Vervolgens is door de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State de onthouding van goedkeuring vernietigd. In aansluiting hierop wordt aan het perceel andermaal de bestemming "Tuin" toegekend door de "rode lijn" te schrappen. Het perceel krijgt derhalve de bestemming "Tuin".

2.2.2 *Dorpsstraat 275a*

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft goedkeuring onthouden aan het deel van de plankaart waarop de woning Dorpsstraat 275a te Wormer staat. In het bestemmingsplan Wormer Oost en Midden is de locatie bestemd voor aan-, uit-, bijgebouwen en overkapping bij de woning Dorpsstraat 275. De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft bepaald dat het pand van Dorpsstraat 275a een legale burgerwoning betreft. Voorliggend bestemmingsplan voorziet het perceel daarom van een passende bestemmingsregeling overeenkomstig de bestaande legale situatie door het opnemen van een bouwvlak met de bestemming "Wonen".

2.3 AMBTSHALVE WIJZIGINGEN OP WORMER OOST EN MIDDEN

2.3.1 *Dorpsstraat 200a*

De bestaande woning Dorpsstraat 200a in Wormer, heeft in het bestemmingsplan Wormer Oost en Midden abusievelijk geen bouwvlak gekregen. Middels voorliggend plan wordt aan de bestaande woning een bouwvlak toegekend.

2.3.2 *Dorpsstraat 355 en 357*

De bestaande woningen Dorpsstraat 355 en 357 in Wormer, zijn in het bestemmingsplan Wormer Oost en Midden abusievelijk bestemd als woning met de aanduiding "g" van gestapelde woning. Middels voorliggend plan worden deze woningen bestemd overeenkomstig de bestaande situatie, namelijk 2 aaneengebouwde woningen.

2.3.3 *Dorpsstraat 425*

De bestaande bouwhoogte van de woning Dorpsstraat 425 in Wormer, is in het bestemmingsplan Wormer Oost en Midden abusievelijk onjuist weergegeven. De bestaande bouwhoogte bedraagt 12 meter.

2.3.4 *Dorpsstraat 293-295*

De provincie heeft op 15 augustus 2006 goedkeuring onthouden aan het bestemmingsplan Wormer Oost en Midden voor wat betreft het perceel Dorpsstraat 293-295 in Wormer. Daarna is op basis van daardoor op dat moment vigerende bestemmingsplan "Uitbreidingsplan in hoofdzaak" (vastgesteld door de raad op 9 januari 1961 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 13 februari 1962) bouwvergunning verleend voor de bouw van 4 vrijstaande woningen. Voorliggend bestemmingsplan voorziet de reeds vergunde en onherroepelijke situatie van deze 4 vrijstaande woningen van een passende bestemmingsregeling door het opnemen van vier bouwvlakken ter plaatse van de geprojecteerde nieuwe woningen.

3 UITVOERBAARHEID

3.1 INLEIDING

Het al dan niet voldoen aan verschillende randvoorwaarden en uitgangspunten is bepalend voor de vraag of een nieuw bestemmingsplan ook daadwerkelijk uitvoerbaar is. In dit hoofdstuk is aangegeven wat hiervan de resultaten zijn.

3.2 BELEID

Voorliggend bestemmingsplan betreft het “repareren” van het vastgestelde bestemmingsplan Wormer Oost en Midden door enkele percelen te voorzien van een passende bestemming overeenkomstig de thans bestaande situatie voor wat betreft bebouwing en het gebruik van de gronden. Het bestemmingsplan is daarmee niet in strijd met het ruimtelijke ordeningsbeleid van rijk, provincie en/of gemeente.

3.3 MILIEU

3.3.1 *Milieuzonering*

De bestaande vergunde situatie wordt vastgelegd en van een ruimtelijke-juridische regeling voorzien. Het bestemmingsplan is daarmee van dien aard er op het gebied van de milieuzonering en de mogelijkheden in het kader van de Wet milieubeheer geen problemen zijn.

3.3.2 *Bodem*

De bodemkwaliteit is in het kader van een bestemmingsplan van belang indien er sprake is van functieveranderingen of een ander gebruik. De bodem moet geschikt zijn voor de nieuwe functie. Dit bestemmingsplan betreft het vastleggen van de bestaande vergunde situatie door die situatie te voorzien van een passende ruimtelijk-juridische regeling. De functie is reeds gerealiseerd of op grond van een verleende bouwvergunning mogelijk. In het kader van het opstellen van dit bestemmingsplan is milieukundig bodemonderzoek derhalve niet noodzakelijk.

3.3.3 *Geluid*

De mate waarin het geluid, veroorzaakt door het wegverkeer en/of door inrichtingen, het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder. De wet stelt dat in principe de geluidbelasting op de gevel van woningen niet hoger mag zijn dan de voorkeursgrenswaarde, dan wel een nader bepaalde waarde (hogere grenswaarde). Dit bestemmingsplan betreft het vastleggen van de bestaande vergunde situatie door die situatie te voorzien van een passende ruimtelijk-juridische regeling. In het kader van het opstellen van dit bestemmingsplan is akoestisch onderzoek derhalve niet noodzakelijk.

3.3.4 *Luchtkwaliteit*

Op 15 november 2007 is de nieuwe 'Wet luchtkwaliteit' in werking getreden. Hiermee wordt de wijziging van de Wet milieubeheer op het gebied van luchtkwaliteitseisen (hoofdstuk 5 titel 2) bedoeld. Deze wet vervangt het Besluit luchtkwaliteit uit 2005 en is een implementatie van de Europese kaderrichtlijn luchtkwaliteit en de vier dochterrichtlijnen waarin onder andere grenswaarden voor de luchtkwaliteit ter bescherming van mens en milieu zijn vastgesteld. Deze nieuwe wet- en regelgeving noemt "gevoelige bestemmingen" (zoals scholen en kinderdagverblijven) en maakt onderscheid tussen projecten die "in betekende mate" en "niet in betekende mate" (NIBM) leiden tot een verslechtering van de luchtkwaliteit. Dit bestemmingsplan betreft het vastleggen van de bestaande vergunde situatie door die situatie te voorzien van een passende ruimtelijk-juridische regeling. Daarmee is het een "niet in betekende mate"-project (NIBM). In het kader van het opstellen van dit bestemmingsplan is onderzoek naar de luchtkwaliteit derhalve niet noodzakelijk.

3.3.5 *Externe veiligheid*

De externe veiligheid wordt bepaald door de aanwezigheid van gevaarlijke stoffen in en rond het plangebied. Veiligheidsafstanden tussen activiteiten met gevaarlijke stoffen en (beperkt) kwetsbare objecten, zoals woningen, moeten ervoor zorgen dat bij een eventuele calamiteit het aantal dodelijke slachtoffers beperkt blijft. Het Vuurwerkbesluit (2002, herziening 2004) en het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi, 2004) stellen afstandseisen aan risicovolle bedrijfsactiviteiten. De circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (RNVGS, 2004) adviseert bij transportroutes en buisleidingen met gevaarlijke stoffen veiligheidsafstanden aan te houden. Voor het plangebied geldt dat er geen bedrijfsactiviteiten met gevaarlijke stoffen plaatsvinden in en/of in de nabijheid van het plangebied. Ook zijn er geen aangewezen routes voor transport van gevaarlijke stoffen over de weg aanwezig. Verder zijn er geen leidingen in het plangebied aanwezig die in het kader van externe veiligheid relevant zijn. Externe veiligheid vormt dan ook geen belemmering voor de bestaande situatie.

3.4 WATER

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

Ruimtelijke plannen dienen een waterparagraaf te bevatten. Initiatiefnemers van ruimtelijke plannen moeten in een vroegtijdig stadium van het planvormingsproces de waterbeheerder(s) betrekken. Daarom heeft in het kader van het bestemmingsplan Wormer Oost en Midden overleg plaats gevonden met het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier. Voorliggend bestemmingsplan houdt verband met dat bestemmingsplan, omdat het enkele omissies repareert, waarbij de bestaande vergunde situatie wordt voorzien van een passende ruimtelijk-juridische regeling. Het bestemmingsplan is daarmee van dien aard dat overleg met het hoogheemraadschap voor dit bestemmingsplan niet relevant is.

Waterleidingen

Hoewel voorliggend bestemmingsplan niet wordt opgesteld voor herontwikkeling van het plangebied, wordt volledigheidshalve opgemerkt dat door het PWN Waterleidingbedrijf

Noord-Holland is aangegeven dat voor de aanleg van voorzieningen in nieuwbouwgebieden rekening gehouden moet worden met het standaarddocument VANN (Overeenkomst Voor Aanleg Nutsvoorzieningen Nieuwbouw). Dit is een document dat is opgesteld door de nutsbedrijven van Noord-Holland en is op te vragen bij het PWN Waterleidingbedrijf.

3.5 ECOLOGIE

De percelen van dit plangebied betreffen binnenstedelijk gebied die in de buurt liggen van een speciale beschermingszone als bedoeld in de Vogel- en Habitatrichtlijn, namelijk het Wormer- en Jisperveld. Bestaande bebouwing met bijbehorende erven en tuinen, en verhardingen maken geen deel uit van de beschermingszone omdat deze geen wezenlijk deel uitmaken van het leefgebied van de vogelsoorten. Wat betreft soortbescherming is de Flora- en Faunawet van toepassing. Dit bestemmingsplan repareert enkele omissies van het bestemmingsplan Wormer Oost en Midden voor wat betreft de bestaande vergunde situatie (bebouwing en gebruik). Dit bestemmingsplan is daarmee van dien aard dat eventuele ecologische waarden in of in de nabijheid van het plangebied niet worden verstoord als gevolg van procedure die aanvullend is op de bestemmingsplanprocedure van het bestemmingsplan Wormer Oost en Midden. Het aspect flora en fauna vormt dan ook geen belemmering voor dit bestemmingsplan.

3.6 CULTUURHISTORIE EN ARCHEOLOGIE

Dit bestemmingsplan repareert enkele omissies van het bestemmingsplan Wormer Oost en Midden voor wat betreft de bestaande vergunde situatie (bebouwing en gebruik). Dit bestemmingsplan is daarmee van dien aard dat eventuele archeologische en/of culturele waarden in of in de nabijheid van het plangebied niet worden verstoord als gevolg van procedure die aanvullend is op de bestemmingsplanprocedure van het bestemmingsplan Wormer Oost en Midden. Het aspect archeologie vormt dan ook geen belemmering voor dit bestemmingsplan. Omdat de percelen deel uitmaken van het cultuurhistorische lint van Wormer, is net als in het bestemmingsplan Wormer Oost en Midden een dubbelbestemming opgenomen ter bescherming van eventueel aanwezige archeologische waarden. Tevens is voor de percelen die nabij een molen liggen (locatie 3 en 5 zoals weergegeven in paragraaf 1.2 van deze toelichting), net als in het bestemmingsplan Wormer Oost en Midden een beschermende regeling opgenomen ter bescherming van de werking van die molen (molenbiotoop).

3.7 VERKEER EN PARKEREN

Dit bestemmingsplan repareert enkele omissies van het bestemmingsplan Wormer Oost en Midden voor wat betreft de bestaande vergunde situatie (bebouwing en gebruik). Dit bestemmingsplan is daarmee van dien aard dat er geen gevolgen zijn voor de bestaande verkeerssituatie in dit deel van Wormer. Het aspect "verkeer en parkeren" vormt dan ook geen belemmering voor dit bestemmingsplan.

3.8 ECONOMISCHE HAALBAARHEID

Bij de voorbereiding van een ontwerp voor een bestemmingsplan dient onderzoek plaats te vinden naar de uitvoerbaarheid van het plan. Voor de gemeente Wormerland zijn aan

zowel de opstelling als de uitvoering van dit bestemmingsplan, met uitzondering van de begrootte kosten voor de planvorming, geen kosten verbonden. De economische uitvoerbaarheid van dit beheergerichte deel van het bestemmingsplan kan derhalve worden geacht te zijn aangetoond.

In artikel 6.12, lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening is bepaald dat de gemeente bij een besluit tot vaststelling van een bestemmingsplan een exploitatieplan vaststelt voor gronden waarop een bouwplan is voorgenomen. Omdat dit bestemmingsplan niet toeziet op de realisatie van een bouwplan zoals omschreven in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening, wordt géén exploitatieplan vastgesteld.

3.9 HANDHAAFBAARHEID

Het opstellen van één eenduidig bestemmingsplan met voor iedereen dezelfde (on)mogelijkheden maakt handhaving makkelijker; de rechtsgelijkheid is namelijk goed verzorgd op deze manier. De regels die voor het plangebied zijn opgesteld, sluiten aan op de regels die zijn bepaald in het kader van het bestemmingsplan Wormer Oost en Midden. Bij de opzet van de beheersregels van het bestemmingsplan Wormer Oost en Midden is een ruimtelijke motivering opgenomen in de toelichting (met name § 2.3) van dat plan die in de dagelijkse praktijk goed is uit te leggen. In deze motivering wordt ook ingegaan op de mogelijkheden om alsnog af te wijken van dit plan na een ruimtelijk-juridisch afwegingsproces. Zo wordt recht gedaan aan de praktijk dat een bestemmingsplan (ook dit bestemmingsplan!) een momentopname is. De mogelijkheden voor een goede handhaafbaarheid van dit bestemmingsplan zijn daarmee gewaarborgd.

4 WIJZE VAN BESTEMMEN

4.1 ALGEMEEN

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding (plankaart), planregels en een toelichting. De verbeelding (plankaart) en de planregels vormen tezamen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. Op de verbeelding (plankaart) zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels betreffende het gebruik gekoppeld.

De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft een weergave van de beoogde doelen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Tot slot is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan.

4.2 METHODIEK

Verbeelding (plankaart)

Op de verbeelding (plankaart) hebben alle gronden binnen het plangebied een bestemming gekregen. Binnen een bestemming kunnen nadere aanduidingen zijn opgenomen. Deze aanduidingen hebben alleen een juridische betekenis als in de planregels aan de betreffende aanduiding een gevolg wordt verbonden. Een aantal aanduidingen heeft juridisch gezien geen betekenis en is uitsluitend opgenomen ten behoeve van de leesbaarheid van de plankaart (bijvoorbeeld topografische gegevens).

De planregels van het bestemmingsplan zijn ondergebracht in vier hoofdstukken:

- Hoofdstuk 1 bevat de inleidende regels. Deze regels beogen een eenduidige interpretatie en toepassing van de overige, meer inhoudelijke regels en van de verbeelding (plankaart) te waarborgen.
- Hoofdstuk 2 bevat de bestemmingsregels. Per op de verbeelding (plankaart) aangegeven bestemming bevat dit hoofdstuk regels die specifiek voor die bestemming gelden. Volledigheidshalve wordt hierbij opgemerkt dat de “dubbelbestemming” die voor een bepaald gebied geldt tegenwoordig op grond van de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2008, in het hoofdstuk van de bestemmingen wordt opgenomen.
- Hoofdstuk 3 bevat de overige algemene regels zoals de anti-dubbelregel, de algemene gebruiksregels en algemene ontheffingsregels. Volledigheidshalve wordt hierbij opgemerkt dat in het plan gebieden aanwezig kunnen zijn waar specifieke regels gelden of waar nadere afwegingen moeten worden gemaakt. De betreffende “gebiedsaanduidingen” zijn dan opgenomen in hoofdstuk 3.
- Hoofdstuk 4 bevat de overgangs- en slotregels.

Planregels in verband met de bestemmingen

De bestemmingsregels kennen allen een zelfde opbouw met de volgende leden:

- lid 1 bestemmingsomschrijving,
- lid 2 bouwregels,
- lid 3 nadere eisen (*indien aanwezig*),
- lid 4 ontheffing van de bouwregels (*indien aanwezig*),
- lid 5 specifieke gebruiksregels (*indien aanwezig*)
- lid 6 ontheffing van de gebruiksregels (*indien aanwezig*),
- lid 7 aanlegvergunning (*indien aanwezig*),
- lid 8 sloopvergunning (*indien aanwezig*),
- lid 9 wijzigingsbevoegdheid (*indien aanwezig*).

De bestemmingsomschrijving is de centrale bepaling van elke bestemming. In de bestemmingsomschrijving worden de binnen een bestemming toegestane functies genoemd. De bouwregels zijn gerelateerd aan de bestemmingsomschrijving. Ook het gebruik van grond en bebouwing is gekoppeld aan de bestemmingsomschrijving.

Over bestemmen, dubbelbestemmen en aanduiden

Op de plankaart wordt aangegeven welke bestemming gronden hebben. Dit gebeurt via een bestemmingsvlak. Voor het op de plankaart aangegeven bestemmingsvlak gelden de gebruiksmogelijkheden zoals die in de bijbehorende planregels worden gegeven. Die toegekende gebruikersmogelijkheden kunnen op twee manieren nader worden ingevuld:

- 1 via een dubbelbestemming. Een dubbelbestemming is, zoals de naam al zegt, een bestemming die óók aan gronden wordt toegekend. Voor gronden kunnen dus meerdere bestemming gelden. Er geldt altijd één 'enkel' bestemming (dat is dé bestemming) en soms geldt er een dubbelbestemming (soms zelfs meerdere). In de regels van de dubbelbestemming wordt omschreven wat ervoor de onderliggende gronden geldt aan extra bepalingen in aanvulling, of ter beperking, van de mogelijkheden van de onderliggende bestemmingen.
- 2 via een aanduiding. Een aanduiding is een teken op de verbeelding. Dat teken kan bestaan uit een lijn, een figuur, of een lettercode ect.. Via een aanduiding wordt in de planregels 'iets' geregeld. Dat 'iets' kan betrekking hebben op extra mogelijkheden of extra beperkingen voor het gebruik en/of de bebouwing en/of het aanleggen van werken. Aanduidingen kunnen voorkomen in een bestemmingsregel, in meerdere bestemmingsregels en kunnen ook een eigen artikel hebben.

4.3 BESTEMMINGEN, DUBBELBESTEMMING EN AANDUIDINGEN

Dit bestemmingsplan kent de bestemmingen "Wonen" en "Tuin".

Bestemming "Wonen"

Deze bestemming is toegekend aan alle gronden waarop zich één of meer woningen bevinden. Omdat in het plangebied verschillende typen woningen voorkomen, is binnen de bestemming een onderscheid in twee categorieën gemaakt:

- vrijstaande woningen, op de verbeelding aangeduid met "vrijstaand",
- aaneengebouwde woningen, op de verbeelding aangeduid met "aaneengebouwd",

Binnen de bouwregels wordt een onderscheid gemaakt tussen hoofdgebouwen, aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen. Van al deze bouwwerken is in artikel 1 een omschrijving opgenomen. Voor deze bouwwerken gelden maxima ten aanzien van goothoogten, bouwhoogten et cetera. Alleen voor hoofdgebouwen zijn goot- en bouwhoogte.

Voor het overige is het uitgeschreven in de planregels. Deze normen beogen met name te voorkomen dat een bouwperceel volledig wordt bebouwd en dat stedenbouwkundig gezien ongewenste situaties ontstaan.

De planregels bij deze bestemming bieden de mogelijkheid tot het uitoefenen van een aan huis verbonden beroep. Het gaat hierbij om dienstverlenende beroepen op zakelijk, maatschappelijk, juridisch, medisch, ontwerptechnisch of kunstzinnig gebied. Belangrijk is dat de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat de ruimtelijke uitwerking of uitstraling in overeenstemming met de woonfunctie is (zie ook de omschrijving van dit begrip in artikel 1).

Ten slotte zijn nog enkele ontheffingsbevoegdheden opgenomen. Deze maken mogelijk:

- het toestaan van een aan huis verbonden bedrijf,
- het verkleinen van de voorgeschreven afstand van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen tot de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw,
- het vergroten van de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen (een verdere vergroting is mogelijk in verband met het bieden van mantelzorg),
- het vergroten van het toegestane bebouwingspercentage.

Aan al deze bevoegdheden zijn voorwaarden gesteld. In verband met de ontheffingsbevoegdheid zijn ook een procedureregels opgenomen.

Bestemming "Tuin"

Deze bestemming betreft in principe, niet openbare gronden (deze hebben veelal de bestemming groen), die "tuin" zijn in de gebruikelijke betekenis van het woord en die dat dienen te blijven. Op gronden met deze bestemming zijn alleen bouwwerken, geen gebouw zijnde, en erkers (behorende bij de aangrenzende woningen) toegestaan. De erkers zijn pas toegestaan na ontheffing om de stedenbouwkundige inpasbaarheid te kunnen toetsen. Daarnaast kan het soms zijn dat er kabels en/of leidingen in de tuin, onder de gewenste erker, zijn gelegen. Via de vrijstelling kan dan beter gestuurd worden hoe omgegaan moet worden met deze kabels en leidingen. Na ontheffing zijn ook andere bouwwerken toegestaan, te weten aan- en uitbouwen (m.u.v. de hiervoor genoemde erkers dus; deze zijn direct mogelijk), bijgebouwen en overkappingen. Aan deze ontheffing zijn voorwaarden gesteld met betrekking tot maximale diepte, hoogte en dergelijke.

Dubbelbestemming

Het plan bevat een zogenaamde dubbelbestemming, namelijk "Waarde - Archeologie". Dubbelbestemmingen zijn bestemmingen die dienen ter bescherming van een specifiek ruimtelijk belang. In dit geval de bescherming van archeologische waarden. Dubbelbestemmingen vallen over "onderliggende" inhoudelijke bestemmingen heen en houden beperkingen in voor de bouw- en/of gebruiksmogelijkheden van die bestemmingen.

Gebiedsaanduiding

Naast een dubbelbestemming bevat dit plan ook een gebiedsaanduiding ter bescherming van een specifiek ruimtelijk belang, namelijk "vrijwaringszone - molenbiotoop". In hoofdstuk 3 van de planregels zijn onder de "algemene aanduidingregels", regels opgenomen voor de bescherming van een molen (molenbiotoop). De aanduiding valt over "onderliggende" inhoudelijke bestemmingen heen en houdt beperkingen in voor de bouw- en/of gebruiksmogelijkheden van die bestemmingen.

5 DE PROCEDURE

Voorgeschiedenis

Op 28 februari 2006 heeft de gemeenteraad van Wormerland het bestemmingsplan Wormer Oost en Midden vastgesteld. Het bestemmingsplan is vervolgens gedeeltelijk goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Holland op 15 augustus 2006. Op het besluit van de provincie zijn bedenkingen ingediend, waarover door de Afdeling op 12 september 2007 uitspraak is gedaan. Voorliggend bestemmingsplan betreft een partiële herziening van het bestemmingsplan Wormer Oost en Midden. Met deze partiële herziening worden ambtshalve enkele omissies gerepareerd ten aanzien van de wijze waarop de bestaande situatie (bebouwing en gebruik) in het bestemmingsplan Wormer Oost en Midden was voorzien van een ruimtelijke-juridische regeling. Hiermee wordt mede invulling gegeven aan de besluiten van provincie (betreft perceel Dorpsstraat 293-295, kadastraal perceel G1660 en Dorpsstraat 275a) en de Afdeling bestuursrecht-spraak van de Raad van State (betreft kadastraal perceel G1660 en Dorpsstraat 275a).

Nieuwe Wet ruimtelijke ordening

Op 1 juli 2008 is de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) in werking getreden. Sindsdien gelden er regels voor wat betreft digitalisering en standaardisering (IMRO2008, PRBP2008 en SVBP2008), met dien verstande dat daarvoor wel een overgangsregeling is bepaald. Op grond van het overgangsrecht vallen de reparaties naar aanleiding van de uitspraken van Gedeputeerde Staten en de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van Staten in beginsel onder de werking van oude Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) en de overige plandelen onder de werking van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro). Omdat beide aspecten evenwel in één bestemmingsplan worden gevat, is dit bestemmingsplan nu opgesteld op grond van het nieuwe wettelijke kader.

Procedure partiële herziening

Het ontwerp bestemmingsplan heeft met ingang van 21 mei 2009, gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode van de ter inzage legging zijn ingezetenen en belanghebbenden in de gelegenheid gesteld hun zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan in te dienen. In de tabel in de bijlage van deze toelichting zijn de zienswijzen samengevat weergegeven en van een beantwoording voorzien. Tevens is hierin aangegeven of de zienswijzen aanleiding zijn geweest om het bestemmingsplan te wijzigen. In deze tabel zijn tevens de overlegreacties ex artikel 3.1.1 Bro met beantwoording weergegeven.