

**Gemeente Wormerland**

# **Bestemmingsplan IHP locatie Neck**

**Toelichting, regels en plankaart**

21 juni 2011

Kenmerk 0880-01-T02  
Projectnummer 0880-01



## **Toelichting**



## Inhoudsopgave

|           |                                                    |           |
|-----------|----------------------------------------------------|-----------|
| <b>1.</b> | <b>Inleiding</b>                                   | <b>1</b>  |
| 1.1.      | Aanleiding                                         | 1         |
| 1.2.      | Opzet van het bestemmingsplan                      | 1         |
| <b>2.</b> | <b>Bestaande situatie</b>                          | <b>2</b>  |
| 2.1.      | Ligging en begrenzing plangebied                   | 2         |
| 2.2.      | Huidige situatie                                   | 3         |
| 2.3.      | Voorgeschiedenis                                   | 4         |
| <b>3.</b> | <b>Beleid</b>                                      | <b>6</b>  |
| 3.1.      | Internationaal beleid                              | 6         |
| 3.1.1.    | Kaderrichtlijn water                               | 6         |
| 3.2.      | Rijksbeleid                                        | 6         |
| 3.2.1.    | Nota Ruimte                                        | 6         |
| 3.2.2.    | Nota Belvédère                                     | 9         |
| 3.2.3.    | Nationaal bestuursakkoord Water                    | 9         |
| 3.2.4.    | Nationaal Waterplan                                | 9         |
| 3.2.5.    | Nota mobiliteit                                    | 10        |
| 3.3.      | Provinciaal beleid                                 | 10        |
| 3.3.1.    | Structuurvisie Noord-Holland 2040                  | 10        |
| 3.3.2.    | Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie | 11        |
| 3.3.3.    | Monitor woningbouw Noord-Holland 2008              | 12        |
| 3.3.4.    | Provinciaal Waterplan Noord-Holland 2010-2015      | 12        |
| 3.3.5.    | Waterbeheersplan 4                                 | 13        |
| 3.3.6.    | Provinciaal archeologisch beleid                   | 14        |
| 3.4.      | Regionaal beleid                                   | 14        |
| 3.4.1.    | Regionaal structuurplan (stadsregio Amsterdam)     | 14        |
| 3.4.2.    | Regiovisie Waterland 2040                          | 15        |
| 3.4.3.    | Regionaal Verkeer- en Vervoerplan                  | 16        |
| 3.4.4.    | Regionale Woonvisie                                | 16        |
| 3.5.      | Gemeentelijk beleid                                | 16        |
| 3.5.1.    | Structuurplan Wormerland                           | 16        |
| 3.5.2.    | Woonvisie                                          | 17        |
| 3.5.3.    | Gemeentelijk verkeer- en vervoersplan              | 19        |
| 3.5.4.    | Vigerend bestemmingsplan                           | 20        |
| 3.6.      | Conclusie                                          | 21        |
| <b>4.</b> | <b>Haalbaarheid van het plan</b>                   | <b>22</b> |
| 4.1.      | Bodemonderzoek                                     | 22        |
| 4.1.1.    | Verkennd bodemonderzoek                            | 22        |
| 4.1.2.    | Aanvullend bodemonderzoek                          | 23        |

|           |                                                         |           |
|-----------|---------------------------------------------------------|-----------|
| 4.2.      | Archeologie en cultuurhistorie                          | 24        |
| 4.3.      | Waterhuishouding                                        | 26        |
| 4.4.      | Flora en fauna                                          | 29        |
| 4.4.1.    | Natuurtoets                                             | 29        |
| 4.4.2.    | Groeiplaatsonderzoek linde                              | 30        |
| 4.5.      | Geluid                                                  | 31        |
| 4.6.      | Luchtkwaliteit                                          | 31        |
| 4.7.      | Externe veiligheid                                      | 31        |
| 4.8.      | Zonering                                                | 32        |
| 4.9.      | Verkeer                                                 | 33        |
| 4.10.     | Kabels en leidingen                                     | 35        |
| <b>5.</b> | <b>Toekomstige situatie</b>                             | <b>36</b> |
| 5.1.      | Stedenbouwkundige hoofdopzet                            | 36        |
| 5.2.      | Multifunctionele accommodatie                           | 36        |
| 5.3.      | Woningbouw Tjadenweg e.o.                               | 40        |
| 5.4.      | Woningbouw Noorderweg                                   | 40        |
| 5.5.      | Groen en water                                          | 40        |
| 5.6.      | Verkeer                                                 | 40        |
| <b>6.</b> | <b>Juridische planbeschrijving</b>                      | <b>42</b> |
| 6.1.      | Algemeen                                                | 42        |
| 6.2.      | Bestemmingsplan                                         | 42        |
| 6.3.      | Plansystematiek                                         | 42        |
| 6.4.      | Regels                                                  | 43        |
| <b>7.</b> | <b>Maatschappelijke- en economische uitvoerbaarheid</b> | <b>46</b> |
| 7.1.      | Maatschappelijke uitvoerbaarheid                        | 46        |
| 7.1.1.    | Inspraak                                                | 46        |
| 7.1.2.    | Vooroverleg                                             | 46        |
| 7.2.      | Economische uitvoerbaarheid                             | 46        |

## **1. Inleiding**

### **1.1. Aanleiding**

In 2003 heeft de gemeenteraad het Uitvoeringsplan Integraal Huisvestingsplan Onderwijs (IHP) vastgesteld. Op basis van dit plan is in 2004 het ontwikkelingsplan 'Ontwikkeling basisscholen Wormerland' opgesteld en vastgesteld door de raad. Het ontwikkelingsplan beschrijft onder meer de ontwikkeling en realisatie van de OBS Wijdewormer en de peuterspeelzaal Woelwaters waarbij de ontwikkelopgave is om op de locatie vervangende nieuwbouw te realiseren, gecombineerd met (enige) woningbouw.

In de periode daarna zijn diverse haalbaarheidsstudies verricht. Deze hebben uiteindelijk geresulteerd in een plan voor een integrale gebiedsontwikkeling. Op de locatie van het huidige dorpsplein zal een zogenaamde Multifunctionele Accommodatie (MFA) met daar bovenop appartementen gerealiseerd worden. In die MFA zullen de OBS Wijdewormer, de peuterspeelzaal, het dorpshuis en een gymzaal worden gehuisvest. Ten noorden daarvan is net als op de huidige schoollocatie woningbouw geprojecteerd.

Het onderhavige bestemmingsplan maakt deze ontwikkelingen in planologisch-juridisch opzicht mogelijk.

### **1.2. Opzet van het bestemmingsplan**

Het digitale bestemmingsplan IHP locatie Neck is de verzameling geometrisch bepaalde planobjecten dat is vervat in een GML-bestand (NL.IMRO.0880.BP2009004002-0401) met bijbehorende regels.

De analoge versie bestaat uit een toelichting, regels en een plankaart. In deze toelichting, zoals bedoeld in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening, wordt in hoofdstuk 2 de bestaande situatie beschreven. Hoofdstuk 3 omvat het beleid van hogere overheden en van de gemeente Wormerland dat relevant is voor de ontwikkeling van het plangebied. In hoofdstuk 4 wordt de haalbaarheid van het plan behandeld aan hand van onderzoeken op het gebied van milieu, archeologie en dergelijke. De toekomstige situatie komt aan de orde in hoofdstuk 5. Hoofdstuk 6 geeft een juridische planbeschrijving. Ten slotte wordt in hoofdstuk 7 inzicht gegeven in de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid.

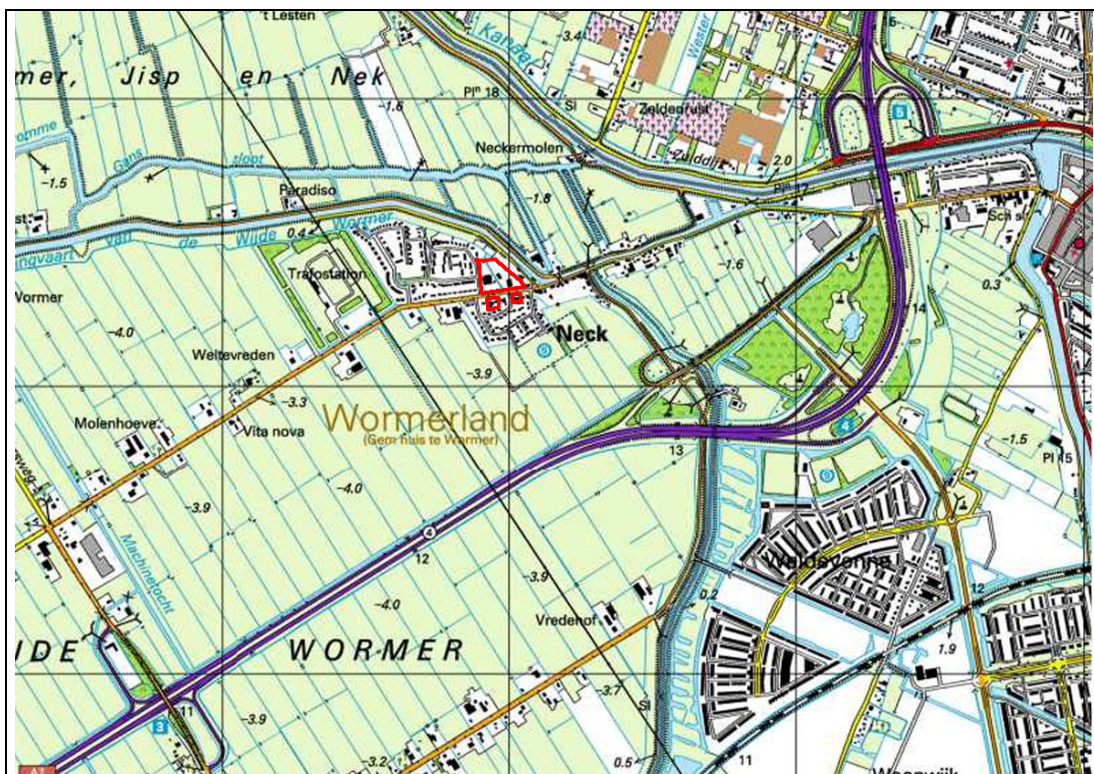
Met de invoering van het digitale bestemmingsplan bestaat de plankaart (zoals die tot 1 juli 2008 bekend stond) formeel niet meer. De papieren plankaart (nu bekend als de analoge verbeelding van het voorliggende bestemmingsplan) is getekend op een schaal 1:1.000 en omvat 1 kaartblad. De regels en de plankaart (verbeelding) vormen de juridisch bindende elementen van het bestemmingsplan.

## 2. Bestaande situatie

### 2.1. Ligging en begrenzing plangebied

Neck ligt in de droogmakerij de Wijde Wormer, die sinds 1626 is drooggemalen. De naam Neck betekent heuvel of welving. Algemeen wordt aangenomen dat Neck een heuvel of welving is geweest die uit het water oprees en waarop men toen is gaan wonen. Het dorp Neck bestond al in de 12e eeuw. Neck is waarschijnlijk ouder dan het dichtbij gelegen Purmerend. Neck strekte zich van oudsher verder uit in westelijke richting. Als gevolg van dijkdoorbraken, veroorzaakt door storm en vloed op de toenmalige Zuiderzee hebben Neck zwaar geteisterd. Het westelijk gedeelte van Neck is hierdoor verloren gegaan. Van het oorspronkelijke Neck is niets meer over. De meeste huizen die er staan zijn van de laatste anderhalve eeuw.

Afbeelding 1: Ligging plangebied.



Neck ligt aan de noordoostzijde van de Wijdewormer onder de rook van Purmerend. Door de Wijdewormer liggen twee bebouwingslinten, de Noorderweg en de Zuiderweg. Daartussen ligt de Rijksweg A7. De bebouwing langs de Noorderweg bestaat meestal uit één laag met kap. De bebouwing is gevarieerd en bestaat uit vrijstaande woningen, twee- onder-een-kapwoningen, rijwoningen, stolpboerderijen en bungalows. In het dorp zijn zowel aan de noord- als aan de zuidzijde van de Noorderweg na de Tweede Wereldoorlog uitbreidingswijken gerealiseerd. Deze uitbreidingswijken bestaan overwegend uit rijwoningen van twee lagen met kap en hebben



veelal een geometrisch stratenpatroon. In deze woonwijken staan woningen van verschillende bouwstromen uit de jaren '50 tot en met het einde van de vorige eeuw.

## **2.2. Huidige situatie**

De Noorderweg heeft in het plangebied een ander profiel dan elders in het dorp doordat 't Post-huijs ten opzichte van de overige bebouwing ten noorden van de Noorderweg, naar achter is geplaatst. Hierdoor is een centrale pleinruimte in het hart van het dorp ontstaan. Dit plein ligt direct tegen de Noorderweg waardoor de wegsloot in de vorm van een duiker onder het plein wordt doorgetrokken. Ook aan de zuidzijde is de verbijzondering in het profiel zichtbaar. In plaats van de wegsloot zijn hier een grasberm met wisselende breedtes, bomen, haaksparkeerplaatsen en een vrijliggend voetpad aanwezig.

Het feitelijke plangebied van dit bestemmingsplan bestaat uit drie gedeelten aan weerszijden van de Noorderweg. Aan de zuidkant van de Noorderweg is de basisschool Wijdewormer op twee locaties gehuisvest. 't Klaverblad aan de Noorderweg 162 heeft 4 lokalen voor de bovenbouw. Op zo'n 200 meter afstand ligt het Babbelbosje aan de Noorderweg 158/159 met 3 lokalen voor de onderbouw. Op dit terrein is tevens een lokaal gebouwd van Peuterspeelzaal Woelwaters. Beide schoolgebouwen zijn bouwtechnisch verouderd. Uit onderwijskundig oogpunt is het wenselijk dat de school in één gebouw wordt gevestigd.

Aan de noordkant van de Noorderweg staan het dorpshuis van Neck, 't Post-Huijs en de gymzaal. Dit gebouw voldoet niet meer aan de hedendaagse eisen. Achter 't Post-Huijs ligt een trapveldje. Op het plein, dat gebruik wordt als parkeerplaats, aan de voorzijde wordt jaarlijks de kermis gehouden.

Op het naastgelegen perceel Noorderweg 161 was vroeger een timmerbedrijf gevestigd. Op dit perceel staat een meer dan 100 jaar oude stolpboerderij. Het gemeentebestuur heeft voor deze stolp in 2004 een sloopvergunning verleend. Voorafgaande aan het verlenen van de sloopvergunning is destijds door een onafhankelijke deskundige onderzoek verricht naar de bouwtechnische staat van onderhoud en naar (on)mogelijkheden van renovatie van de stolpboerderij. Uit dit onderzoek is geconcludeerd dat de stolpboerderij rijp voor de sloop is, dat een eventuele restauratie geen optie is en dat het gebouw (casco) evenals de onderhoudstoestand, slecht tot zeer slecht is. Op het gedeeltelijk verharde terrein ten noorden van de stolp staat een loods. Dit terrein wordt gebruikt als caravanstalling en opslag van machines. Ten oosten van dit terrein (buitengebied) ligt een aantal volkstuinen en een begraafplaats.

Afbeelding 2: Huidige situatie (bron: SVP architectuur en stedenbouw).



### 2.3. Voorgeschiedenis

In 2003 heeft de gemeenteraad het Uitvoeringsplan Integraal Huisvestingsplan Onderwijs (IHP) vastgesteld. Op basis van dit plan is in 2004 het ontwikkelingsplan 'Ontwikkeling basisscholen Wormerland' opgesteld en vastgesteld door de raad. Het ontwikkelingsplan beschrijft onder meer de ontwikkeling en realisatie van OBS Wijdewormer en peuterspeelzaal Woelwaters waarbij de ontwikkelopgave is om op de locatie vervangende nieuwbouw te realiseren, gecombineerd met (enige) woningbouw. Voor deze ontwikkeling is een drietal haalbaarheidsstudies uitgevoerd. Geconcludeerd is dat de resultaten van de eerste twee onderzoeken onvoldoende aanknopingspunten bieden om tot verdere ontwikkeling te komen.

De derde haalbaarheidsstudie betreft vervangende nieuwbouw voor het OBS Wijdewormer, de peuterspeelzaal, het dorpshuis, gymzaal (Multifunctionele Accommodatie (MFA)) en appartementen op de locatie van het dorpsplein en woningen op de locaties van de OBS Wijdewormer, gecombineerd met een integrale gebiedsontwikkeling met het naastliggende terrein. Reden hiervoor is dat het dorpshuis en de gymzaal in een slechte bouwkundige staat verkeren en dat het stedenbouwkundige voordelen zou kunnen opleveren als tot een gezamenlijke ontwikkeling zou kunnen worden gekomen. Na overleg met de overige grondeigenaren, de Stichting Wijdewormer Gemeenschap en het gemeentebestuur is in december 2007 door de drie partijen een intentieovereenkomst getekend. Doelstelling van die intentieovereenkomst was te komen tot een samenwerkingsovereenkomst tussen de partijen waarin de voorgenomen grondruil be-

schreven is en waarin beschreven is op welke wijze de partijen afzonderlijk maar in onderlinge afstemming hun ontwikkelingen gaan realiseren. In 2008 zijn de mogelijkheden van samenwerking verder onderzocht. Hieruit blijkt dat een gezamenlijke (gebieds)ontwikkeling tot de mogelijkheden behoort. Uit de berekeningen blijkt echter ook dat voor nieuwbouw van de MFA inclusief het dorpshuis en de gymzaal een extra investering wordt gevraagd aan de gemeente. Tijdens de raadsvergadering van 20 januari 2009 is geconstateerd dat er in de gemeenteraad ruim voldoende draagvlak is om het plan verder tot ontwikkeling te brengen.

Op 11 mei 2009 is tussen de drie partijen een samenwerkingsovereenkomst getekend. De samenwerkingsovereenkomst beschrijft de voorwaarden en uitgangspunten waaronder de projectontwikkelaar, de Stichting Wijdewormer Gemeenschap en de gemeente het project tot ontwikkeling en realisatie (willen) gaan brengen. In de samenwerkingsovereenkomst is ook een definitief 'go - no go' moment opgenomen.

In 2010 heeft de gemeenteraad besloten tot de ontwikkeling een MFA waarin OBS Wijdewormer, de peuterspeelzaal, het dorpshuis met toneelzaal, een sportzaal en kinderopvang worden gehuisvest. Na een aanbestedingstraject heeft de gemeenteraad op 23 november 2010 gekozen voor één van de aanbiedingen. Deze aanbidding ligt ten grondslag aan dit bestemmingsplan.

### 3. Beleid

#### 3.1. Internationaal beleid

##### 3.1.1. Kaderrichtlijn water

De Kaderrichtlijn water (KRW) is een Europese richtlijn gericht op de verbetering van de kwaliteit van het oppervlakte- en grondwater. De KRW is sinds december 2000 van kracht en maakt het mogelijk om waterverontreiniging van oppervlaktewater en grondwater internationaal aan te pakken. De kaderrichtlijn is geen vrijblijvende richtlijn, ze vormt een Europese verplichting, waar de waterbeheerder (Rijk, waterschappen, provincies en gemeenten) niet omheen kan. De belangrijkste uitgangspunten van de KRW zijn:

- De vervuiler betaalt
- De gebruiker betaalt
- Na 2000 geen achteruitgang van de chemische en ecologische toestand van het water
- Resultaatsverplichting in 2015
- Stroomgebiedsbenadering)

Via de Implementatiewet EG-kaderrichtlijn water is de KRW vertaald in de Nederlandse wetgeving.

De Kaderrichtlijn water moet ervoor zorgen dat de kwaliteit van het oppervlakte- en grondwater in 2015 op orde is. In dat jaar moet het oppervlaktewater voldoen aan normen voor bepaalde chemische stoffen (waaronder de zogeheten prioritaire (gevaarlijke) stoffen). Worden die normen gehaald, dan spreken we van 'een goede chemische toestand'. Daarnaast moet het oppervlaktewater goed zijn voor een gevarieerde planten- en dierenwereld. Is dat het geval, dan heet dat 'een goede ecologische toestand'. Hieronder valt ook een groot aantal andere chemische stoffen dan de hierboven al genoemde prioritaire (gevaarlijke) stoffen.

Voor het grondwater gelden aparte normen voor chemische stoffen. Daarnaast moet de grondwatervoorraad stabiel zijn en mogen bijvoorbeeld natuurgebieden niet verdrogen door een te lage grondwaterstand (goede kwantitatieve toestand).

Voor verschillende typen wateren gelden verschillende ecologische doelstellingen. In een plas leven bijvoorbeeld andere planten- en diersoorten dan in kustwater. Daarom verschillen de ecologische doelen per watertype. De chemische normen zijn bij ieder water ongeveer hetzelfde, met uitzondering van de nutriënten. Daarvoor geldt weer wel een benadering die per watertype kan verschillen.

#### 3.2. Rijksbeleid

##### 3.2.1. Nota Ruimte

Op achtereenvolgens 17 mei 2005 en 17 januari 2006 hebben de Tweede en Eerste Kamer der Staten-Generaal ingestemd met de Nota Ruimte "Ruimte voor ontwikkeling". De Nota Ruimte bevat de visie van het kabinet op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland en de belangrijkste bijbehorende doelstellingen voor de komende decennia. Het kabinet gaat daarbij uit van een dynamisch, op ontwikkeling gericht ruimtelijk beleid en een heldere verdeling van verantwoorde-

lijkheden tussen rijk en decentrale overheden. Hiermee keert het beleid terug naar de eigenlijke uitgangspunten van het ruimtelijk rijksbeleid en verschuift het accent van 'ordering' naar 'ontwikkeling'.

De Nota gaat uit van krachtige steden en een vitaal platteland. Krachtige steden zijn steden die veilig zijn, en die in alle opzichten voldoen aan de - steeds hogere - eisen die bewoners, bedrijven, instellingen, bezoekers en recreanten aan een stad stellen.

In de Nota Ruimte wordt het nationaal ruimtelijk beleid vastgelegd tot 2020, waarbij de periode 2020-2030 geldt als doorkijk naar de lange termijn.

De Nota Ruimte is een integrale nota en brengt zo veel mogelijk rijksbeleid voor ruimtelijke onderwerpen in één nota en vervangt hiermee diverse Planologische Kernbeslissingen en ruimtelijk relevante rijksnota's. De hierin vervatte ruimtelijke strategie wordt wat betreft verkeer en vervoer uitgewerkt in de separate PKB Nota Mobiliteit. De economische, ecologische en sociaal-culturele aspecten worden nader uitgewerkt in respectievelijk de Gebiedsgerichte Economische Perspectieven en het Actieplan Bedrijventerreinen, de Agenda Vitaal Platteland en het daarbij behorende Meerjarenprogramma Groene Ruimte en het actieprogramma voor ruimte en cultuur.

In de Nota Ruimte wordt meer verantwoordelijkheid gegeven aan de decentrale overheden. Voor geheel Nederland is een basiskwaliteit geformuleerd waaraan voldaan moet worden. Een verdere verfijning wordt overgelaten aan de decentrale bestuurslagen. De gebieden en netwerken die het kabinet van nationaal belang acht zijn bestemd als Ruimtelijke Hoofdstructuur. In deze gebieden wil het Rijk een nadrukkelijke rol vervullen. Een en ander betekent dat de provincies en gemeenten in onderling overleg kunnen bepalen waar ontwikkelingen plaats kunnen vinden.

#### ▪ Rijksbufferzones

In het verleden zijn door het rijk bufferzones aangewezen om de stadsgewesten ruimtelijk te scheiden en de ruimtelijke ontwikkelingen te 'geleden'. Een van die bufferzones is Amsterdam-Purmerend. Deze bufferzones zijn sindsdien gevrijwaard van grootschalige bebouwing en zijn mede daardoor van grote waarde voor de stedelingen die dicht bij huis van open landschappen willen genieten. In de loop van de jaren zijn de rijksbufferzones steeds meer onderdeel gaan uitmaken van de stedelijke netwerkvorming. Zij hebben naast hun belangrijke functie als 'buffer' tussen de steden ook een toenemende rol gekregen als recreatiemogelijkheid voor de stedelijke bevolking. De dagrecreatieve functie van de rijksbufferzones moet verder worden versterkt. De provincies hebben het voortouw om, in overleg met de betrokken gemeenten, de verdere ontwikkeling van deze gebieden ter hand te nemen. Provincies stellen voor de rijksbufferzones een planologisch regime vast, gericht op het vrijwaren van de gebieden van verdere verstedelijking. Het rijk toetst of het regime overeen komt met de planologische doelstellingen voor de rijksbufferzones. In het streekplan worden de begrenzingen planologisch vastgelegd. Op het moment van het opstellen van dit bestemmingsplan, ligt het ontwerp van de AMvB Ruimte ter inzage waarin ook de nieuwe grenzen zijn aangegeven van de rijksbufferzones. De bebouwde kom-

men van woonkernen, waaronder die van Neck, zijn daarin buiten de begrenzing van de Rijk-bufferzones gelaten.

- Nationale landschappen

In de nota heeft het rijk een aantal Nationale Landschappen aangewezen. Eén daarvan is het gebied Noord-Hollands Midden. Nationale landschappen zijn gebieden met internationaal zeldzame of unieke en nationaal kenmerken de landschapskwaliteiten, en in samenhang daarmee bijzondere natuurlijke en recreatieve kwaliteiten. Voor nationale landschappen (twintig in totaal) geldt het uitgangspunt 'behoud door ontwikkeling': mits de kernkwaliteiten worden behouden of versterkt ('ja, mits'-principe), zijn ruimtelijke ontwikkelingen binnen die landschappen mogelijk.

Grootschalige ontwikkelingen zijn niet toegestaan, tenzij het het nationaal belang betreft en er compenserende maatregelen worden getroffen. Binnen de nationale landschappen is ruimte voor ten hoogste de eigen bevolkingsgroei (migratiesaldo nul). Daarnaast bieden de nationale landschappen ruimte voor de aanwezige regionale en lokale bedrijvigheid. Maat, schaal en ontwerp zijn bepalend voor behoud van de kwaliteiten van de landschappen.

Het begrip 'grootschalig' moet gerelateerd worden aan de aanwezige kernkwaliteiten en aan het reeds aanwezige verstedelijkingspatroon en het -volume. Zo kan in relatief onbebouwde landschappen een beperkte toename van de bebouwing reeds afbreuk doen aan de kernkwaliteiten van dat landschap, terwijl in andere landschappen een zelfde toename van bebouwing geen gevolgen hoeft te hebben voor de aanwezige kernkwaliteiten.

De provincie is verantwoordelijk voor de uitwerking van het beleid voor de nationale landschappen. De globale begrenzing hiervan is weergegeven op een kaart in de Nota Ruimte. De provincie neemt, op basis van deze globale begrenzing, een gedetailleerde begrenzing op in hun streekplannen en werken daarin de per nationaal landschap benoemde kwaliteiten uit. Het gebied Noord-Hollands Midden kent volgens de Nota als kernkwaliteiten grote openheid, geometrische inrichtingspatroon in droogmakerijen en strokenverkaveling.

Het zeer open veenweide- en droogmakerijenlandschap van Noord-Hollands Midden zijn het archetype van een 'Hollands landschap'. Het bestaat uit een laag gelegen veenweidegebied met daarin zeer laag gelegen droogmakerijen omzoomd door dijken en ringvaarten. Het veenweidegebied is van nature zeer nat en het laagveenpakket is van natuurhistorisch belang en kenmerkend voor laag (West-)Nederland. Het veenweidegebied wordt gekenmerkt door een strokenverkaveling vanuit ontginningslinten en is in te delen in rijpolders en vaarpolders. Het is van groot nationaal en internationaal belang voor weidevogels. De 17e eeuwse rationeel ontgonnen droogmakerijen vormen een onderdeel van het Nederlandse cultureel erfgoed. De droogmakerijen zijn meesterwerken van de Nederlandse ingenieurskunst, maar ook van de ruimtelijke planning en inrichting en de landschapsbouw 'avant la lettre'. Zij hebben een regelmatige verkaveling in wegen, waterlopen en beplanting, en vormen grote open ruimten die door dijken omsloten zijn. Tevens is in het gebied een gedeelte van de Stelling van Amsterdam (dat ook tot het werelderfgoed behoort) te vinden.

Deze kernkwaliteiten zijn van belang voor de vraag of de beoogde ontwikkeling kan worden aangemerkt als grootschalig. Gelet op het feit dat de planontwikkeling binnen de bebouwde kom wordt gerealiseerd, wordt hiermee de karakteristieke openheid niet verkleind. Bovendien wordt er gebouwd voor eigen behoefte en daarmee voor ten hoogste migratiesaldo nul. De ontwikkeling van het plangebied past daarmee binnen het beleid zoals dat in de Nota Ruimte is geformuleerd.

### **3.2.2. Nota Belvédère**

In 1999 is de Nota Belvédère verschenen. Doel van de nota is de cultuurhistorische identiteit meer richtinggevend te laten zijn voor de inrichting van de ruimte. Deze doelstelling wordt in de nota geconcretiseerd in een breed scala van te ondernemen acties op rijks-, regionaal- en lokaal niveau. In het kader van de nota is een landsdekkend overzicht gemaakt van de cultuurhistorisch meest waardevol geachte steden en gebieden: de Cultuurhistorische Waardenkaart van Nederland (ook wel Bevedèrekaart genoemd). Neck ligt niet in een Belvédèregebied.

### **3.2.3. Nationaal bestuursakkoord Water**

In het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW 2003) is samen met provincies, waterschappen en gemeenten, het kabinetsstandpunt over het waterbeleid in de 21e eeuw vastgelegd. Daarbij is vastgelegd op welke wijze, met welke middelen en langs welk tijdpad zij gezamenlijk de wateropgave voor Nederland in de 21e eeuw willen aanpakken. Aanleiding voor het akkoord vormen de structurele veranderingen die zich voordoen in de aard en omvang van de nationale waterproblematiek. Klimaatveranderingen, zeespiegelstijging, bodemdaling en verstedelijking maken een nieuwe aanpak in het waterbeleid noodzakelijk. Kern van die aanpak is dat water meer ruimte zal moeten krijgen voordat het die ruimte zelf neemt. De hoofddoelstellingen zijn: het waarborgen van het veiligheidsniveau bij overstromingen van de dijken en het verminderen van wateroverlast door piekbuien door het hebben van "droge voeten". Daarbij wordt de voorkeur gegeven aan duurzame ruimtelijke maatregelen boven technische maatregelen. In het NBW is ook de watertoets als procesinstrument opgenomen.

In 2008 is het NBW geactualiseerd. Het NBW-actueel benadrukt de gezamenlijke verantwoordelijkheid voor het op orde krijgen en houden van het totale watersysteem. Het geeft aan welke instrumenten ingezet worden om de opgave te realiseren, welke taken en verantwoordelijkheden iedere partij daarbij heeft en hoe partijen elkaar in staat willen stellen hun taken uit te voeren. Ook is een nieuwe fase aangebroken in het samenwerkingsproces, waarbij het zwaartepunt verschuift van planvorming naar uitvoering.

### **3.2.4. Nationaal Waterplan**

In december 2009 heeft het kabinet het Nationaal Waterplan vastgesteld. Dit plan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2009 - 2015 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, voldoende en schoon water en diverse vormen van gebruik van water. Ook worden de maatregelen genoemd die hiervoor worden genomen.

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

In het Nationaal Waterplan is een eerste uitwerking gegeven aan het Deltaprogramma dat wordt opgesteld naar aanleiding van het advies van de Deltacommissie in 2008. Dit programma is gericht op duurzame veiligheid en zoetwatervoorziening.

### **3.2.5. Nota mobiliteit**

De Nota Mobiliteit is een nationaal verkeers- en vervoersplan met als motto: "Van deur tot deur: betrouwbaar, veilig en schoon". De Nota Mobiliteit werkt het ruimtelijk beleid, zoals beschreven in de Nota Ruimte, verder uit en beschrijft de hoofdlijnen van het nationale verkeers- en vervoersbeleid voor de komende decennia. Uitgangspunt daarbij is dat mobiliteit een noodzakelijke voorwaarde is voor economische en sociale ontwikkeling. Een goed functionerend systeem voor personen- en goederenvervoer en een betrouwbare bereikbaarheid van deur tot deur zijn essentieel om de economie en de internationale concurrentiepositie van Nederland te versterken. De Nota Mobiliteit geeft aan op welke wijze dit gebeurt.

Essentiële onderdelen van beleid zijn:

- het verbeteren van de bereikbaarheid;
- het terugdringen van het aantal verkeersdoden en -gewonden;
- het stimuleren van het fietsgebruik;
- het zorgen voor een betrouwbaar, vlot, toegankelijk en sociaal veilig openbaar vervoer;
- het terugdringen van de CO<sub>2</sub>-uitstoot.

Deze essentiële onderdelen moeten doorwerken in de decentrale verkeer- en vervoerplannen en -beleid. Provincies en stadsregio's moeten provinciale en regionale verkeer- en vervoerplannen maken (PVVP's en RVVP's).

## **3.3. Provinciaal beleid**

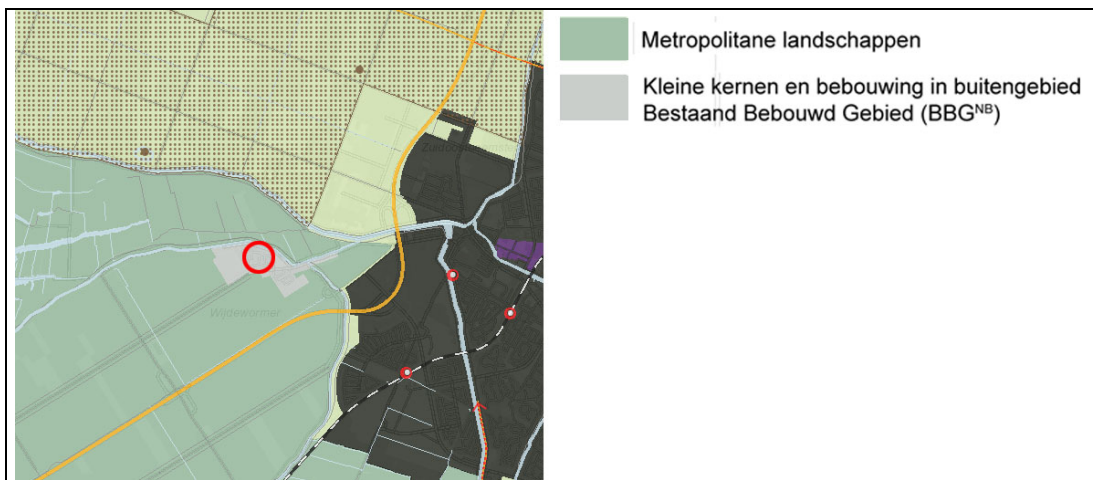
### **3.3.1. Structuurvisie Noord-Holland 2040**

In de "Structuurvisie 2040: Kwaliteit door veelzijdigheid", die op 21 juni 2010 door Provinciale Staten is vastgesteld, geeft de provincie aan welke belangen een rol spelen bij de ruimtelijke ordening in Noord-Holland. Hierbij gaat het om ruimtelijke kwaliteit, duurzaam ruimtegebruik en klimaatbestendigheid. De provincie wil steden optimaal benutten, landschappen open houden en ruimte bieden aan economie en woningbouw. De provincie Noord-Holland streeft naar verdere stedelijke verdichting en helpt gemeenten bij het optimaliseren van het gebruik van be-



staand bebouwd gebied (voorheen 'rode contour'). Uitgangspunt is om deze woningvraag zoveel mogelijk te realiseren binnen het Bestaand Bebouwd Gebied (BBG). De bebouwde kom van Neck behoort tot het 'Bestaand Bebouwd Gebied'. Op de totaalkaart van de Structuurvisie is de Wijdewormer aangeduid als 'Metropolitaan landschap'. Vooral in de metropoolregio is het belang van behoud en ontwikkeling van groen om de stad groot.

**Afbeelding 3: Fragment totaalkaart Structuurvisie Noord-Holland 2040.**



De provincie heeft -overeenkomstig de Nota Ruimte- in de Structuurvisie aangegeven dat het plangebied in de Rijksbufferzone Amsterdam-Purmerend ligt. Doel van de Rijksbufferzones is dat zij gevrijwaard blijven van verdere verstedelijking en dat ze zich verder kunnen ontwikkelen tot relatief grootschalige groene gebieden. De Rijksbufferzones zijn een belangrijk onderdeel van de metropolitane landschappen. De Provincie Noord-Holland behoudt de landschappelijke kwaliteit en identiteit van deze Rijksbufferzones en vergroot de mogelijkheden voor ontspanning en dagrecreatie in deze gebieden. Het plangebied ligt midden in de dorpsbebouwing van Neck en wordt aan alle zijden omgeven door bestaande (woning)bouw. De ontwikkeling doet derhalve geen afbreuk aan het beleid om Rijksbufferzones te vrijwaren van verdere verstedelijking.

Noord-Holland heeft ruim tweeduizend kilometer aan regionale waterkeringen. Deze regionale waterkeringen bieden bescherming tegen overstromingen vanuit kanalen, vaarten en boezemwater. Verder dienen regionale waterkeringen als achtervang bij overstroming vanuit buitenwater. Het Jispdijkje vormt een onderdeel van een regionale waterkering.

### **3.3.2. Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie**

Gelijktijdig met de Structuurvisie Noord-Holland 2040 is de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie (PRVS) vastgesteld. Deze verordening schrijft voor waaraan de inhoud van (gemeentelijke) bestemmingsplannen, projectbesluiten en beheersverordeningen moeten voldoen. De PRVS geeft onder meer invulling aan het provinciale beleid om onnodige verstedelijking in het landelijk gebied tegen te gaan en meer in het bijzonder het provinciale bedrijfsterreinenbe-

leid op het punt van planning, locaties en regionale afstemming van bedrijven, dienstverlening en kantoren. Belangrijk gegeven daarbij is de begrenzing van het Bestaand Bebouwd Gebied (BBG). Neck maakt deel uit van het BBG.

Het Jisperdijkje vormt een onderdeel van een regionale waterkering. Artikel 30 van de Provinciale Ruimtelijke Verordening bepaalt dat een bestemmingsplan voorziet in bescherming van de waterkerende functie door op deze functie toegesneden bestemmingen en regels en voorziet het bestemmingsplan tevens in een vrijwaringzone aan weerszijden van de waterkeringen opdat reconstructies van de waterkeringen niet onmogelijk worden gemaakt. Deze lokaal benodigde vrijwaringszones worden overgenomen van de hoogheemraadschappen. Afwijken van de vrijwaringszone is mogelijk indien hierover overeenstemming is bereikt tussen betrokken gemeenten, waterbeheerder en provincie.

### **3.3.3. Monitor woningbouw Noord-Holland 2008**

Het Ontwikkelingsbeeld Noord-Holland Noord legt gemeenten geen vaste taakstelling op het gebied van woningbouw op. In plaats daarvan definieert het een minimale regionale bouwopgave gebaseerd op de eigen woningbehoefte. De provincie streeft naar het realiseren van voldoende woningen, waarbij zoveel mogelijk in binnenstedelijk gebied wordt gebouwd. Om inzicht te krijgen in de Noord-Hollandse woningbouwproductie voeren de provincie jaarlijks de monitor Woningbouw uit. Het doel van monitor Woningbouw is tweeledig. Enerzijds het inzichtelijk maken van de voortgang bij het bereiken van woningbouwopgaven. Hierdoor kan op basis van de resultaten tijdig worden bijgestuurd, zodat (nog) niet behaalde opgaven alsnog gerealiseerd kunnen worden. Anderzijds wordt onderzocht in hoeverre diverse ontwikkelingen, zoals krimp op de woningmarkt, relevant zijn voor het Noord-Hollandse beleid.

### **3.3.4. Provinciaal Waterplan Noord-Holland 2010-2015**

Op 16 november 2009 is het Provinciaal Waterplan Noord-Holland 2010 – 2015 Beschermen, Benutten, Beleven en Beheren' door provinciale staten vastgesteld. Het Provinciaal Waterplan beschrijft de kaders voor waterbeheer in Noord-Holland. Binnen deze kaders nemen hoogheemraadschappen, waterleidingbedrijven en gemeenten maatregelen om inwoners te beschermen tegen wateroverlast, de kwaliteit van het water te verbeteren en te zorgen voor voldoende water aan- en afvoer.

De strategische waterdoelen zijn het samen met:

- waterschappen en Rijkswaterstaat waarborgen van voldoende bescherming van mens, natuur en bedrijvigheid tegen overstromingsrisico's;
- waterschappen, gemeenten en Rijkswaterstaat zorgen dat water in balans en verantwoord benut en beleefd wordt door mens, natuur en bedrijvigheid;
- gemeenten, waterschappen, Rijkswaterstaat en drinkwaterbedrijven zorgen voor schoon en voldoende water.
- gemeenten, waterschappen en belanghebbenden zorgen voor maatwerk in het Noord-Hollandse grond- en oppervlaktewatersysteem.

Een belangrijk middel voor het realiseren van deze waterdoelen is het via integrale gebiedsontwikkeling pro-actief zoeken naar kansrijke combinaties met veiligheid, economie, recreatie, landbouw, milieu, landschap, cultuur en natuur. Het Waterplan heeft voor de ruimtelijke aspecten de status van een structuurvisie op basis van de Wet ruimtelijke ordening. In het Waterplan staan de ruimtelijke consequenties van het waterbeleid. Alle ruimtelijke opgaven uit het Waterplan zijn integraal afgewogen bij de vaststelling van de Structuurvisie.

Bij dit Waterplan hebben zijn vier uitgangspunten gehanteerd Klimaatbestendig waterbeheer, Water medesturend in de ruimte, Centraal wat moet, decentraal wat kan en Gebiedsgerichte en resultaatgerichte benadering.

### **3.3.5. Waterbeheersplan 4**

Het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier heeft op 14 oktober 2009 in het "Waterbeheersplan 2010-2015 Van veilige dijken tot schoon water." (WBP4) vastgesteld. Hierin is het beleid vastgelegd voor het beheer van het water waarvoor het hoogheemraadschap verantwoordelijk is. In dit plan beschrijft het hoogheemraadschap de doelstellingen voor de periode 2010-2015 voor de drie kerntaken: veiligheid tegen overstromingen, droge voeten en schoon water. Bij elkaar gaat het om een oppervlak van ongeveer 12.000 hectare water in Noord-Holland ten noorden van het Noordzeekanaal.

De agenda van het Hoogheemraadschap wordt de komende tijd sterk bepaald door de klimaatverandering. Deze verandering heeft direct invloed op de kerntaken. Er moet geanticipeerd worden op de voorspelde extra wateroverlast, droogte en het verhoogde overstromingsrisico. Het hoogheemraadschap wil met de klimaatverandering toekomstbewust omgaan.

De missie van het hoogheemraadschap is erop gericht om ook de komende jaren, ondanks klimaat- en weersveranderingen, Noord-Holland boven het Noordzeekanaal veilig te houden tegen overstromingen en te zorgen voor droge voeten en schoon water. Het kerndoel is vierledig:

- Het op orde houden van het watersysteem en dit onder dagelijkse omstandigheden doelmatig en integraal beheren.
- De verontreiniging van het watersysteem door directe en indirecte lozingen voorkomen en/of beheersbaar houden.
- Het op orde houden van de primaire waterkeringen en overige waterkeringen met een veiligheidsfunctie en deze onder dagelijkse omstandigheden doelmatig beheren.
- Het in stand houden en ontwikkelen van een calamiteitenorganisatie die onder bijzondere omstandigheden onmiddellijk operationeel is en die beschikt over actuele calamiteitenbestrijdingsplannen voor veiligheid, wateroverlast en waterkwaliteit.

De komende jaren versterkt het hoogheemraadschap veel dijken langs Noordzee, Waddenzee, IJssel- en Markermeer en kades langs vaarten en kanalen. Ook realiseert het hoogheemraadschap extra ruimte voor water, past gemalen aan en verbreedt en automatiseert veel stuwen. Deze maatregelen moeten ervoor zorgen dat het werkgebied van het hoogheemraadschap,

Noord-Holland boven het Noordzeekanaal, voorbereid is op zeespiegelstijging en meer extreme regenval. Bovendien bereidt het hoogheemraadschap zich voor op periodes van watertekort. Een andere grote uitdaging is het uitvoeren van de maatregelen die de waterkwaliteit moeten verbeteren, zoals de aanleg van natuurvriendelijke oevers en vispassages. Deze maatregelen volgen uit de Europese Kaderrichtlijn Water.

### **3.3.6. Provinciaal archeologisch beleid**

Het archeologiebeleid van de provincie Noord-Holland richt zich op het leesbaar houden van de ontstaansgeschiedenis van de provincie. De provincie is voorstander van het bewaren van het erfgoed in de bodem (in situ). Om het behoud in de bodem van zoveel mogelijk archeologische waarden te waarborgen, zal de provincie in zowel haar eigen ruimtelijke plannen als in de plannen die zijn toetst het behoud als afwegingscriterium mee laten wegen.

De meeste archeologische vindplaatsen zijn onbekend, omdat ze onder het maaiveld verborgen liggen. Om te voorkomen dat de waardevolle informatie verloren gaat, moeten deze overblijfselen zo vroeg mogelijk in de planontwikkeling door een archeologisch vooronderzoek worden gelokaliseerd en gewaardeerd. Bij toetsing wordt nagegaan of bij de planvorming voldoende archeologisch vooronderzoek is verricht op basis waarvan een afgewogen besluit kan worden genomen.

Wanneer behoud niet mogelijk is, wordt allereerst vastgesteld of de aantasting onvermijdelijk wordt geacht. Er moet een zwaarwegend maatschappelijk belang in het geding zijn, wil de aantasting als onvermijdelijk worden aangemerkt.

Ook moet worden vastgesteld dat er redelijkerwijs geen alternatieve oplossingen voorhanden zijn. Indien de aantasting onvermijdelijk dient de informatie van het bodemarchief te worden veiliggesteld door middel van een wetenschappelijk verantwoord onderzoek, uitgevoerd volgens algemeen geldende normen/richtlijnen KNA.

## **3.4. Regionaal beleid**

### **3.4.1. Regionaal structuurplan (stadsregio Amsterdam)**

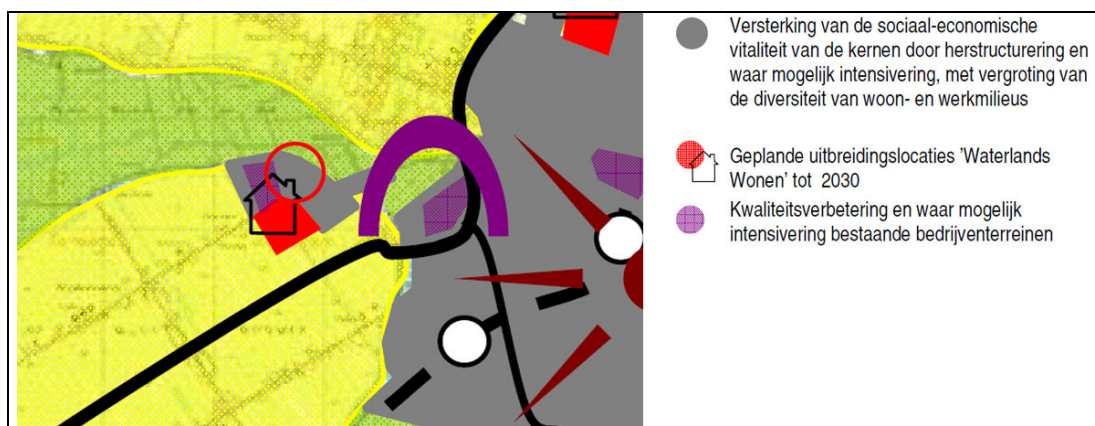
De gemeente Wormerland maakt deel uit van de Stadsregio Amsterdam, een samenwerkingsverband van 16 gemeenten in de regio Amsterdam. De Stadsregio Amsterdam werkt aan verbetering van de bereikbaarheid, de leefbaarheid en de ruimtelijke ontwikkeling van dit gebied. De beleidsvelden zijn onder andere gericht op de ruimtelijke ordening, verkeer en vervoer, maar ook op economische zaken, wonen en jeugdzorg. Het meerjarenbeleid op deze beleidsterreinen is vastgelegd in de Regionale Agenda 2006 - 2010. De basis van het ruimtelijk beleid in de regio wordt gevormd door het Regionaal Structuurplan (RSP). Hierin zijn de regionale projecten op het gebied van woningbouw, infrastructuur, bedrijfsterreinen, groen en recreatie vastgelegd tot 2005. In de loop van 2005 is er gestart met een actualisatie van het RSP. Het RSP is de basis voor gemeentelijke bestemmingsplannen en Vinex/Vinac projecten. Op basis van het RSP en het streekplan van de provincie Noord-Holland werkt de Stadsregio Amsterdam aan

een op uitvoering gericht ontwikkelingsprogramma tot 2010. Hierin wordt afgesproken beleid vertaald in gezamenlijke projecten. Daarmee wordt bijgedragen aan de regionale woningbouw-opgave. Dit bestemmingsplan levert een bijdrage aan de regionale woningbouwproductie.

### 3.4.2. Regiovisie Waterland 2040

De gemeente Wormerland maakt onderdeel uit van het Intergemeentelijk Samenwerkingsorgaan Waterland (ISW). In de Regiovisie Waterland 2040 (Vastgesteld door het Algemeen Bestuur van het ISW op 10 december 2008) met als motto 'Vitaal met Karakter!' hebben de zeven Waterlandse gemeenten hun koers bepaald voor het ruimtelijk beleid op lange termijn.

Afbeelding 4: Fragment kaart regiovisie.



In de regiovisie staat behoud en zo mogelijk versterking van het kenmerkende authentieke karakter van de regio Waterland voorop, maar wel met de noodzakelijke sociaal-economische en infrastructurele impulsen om de kernen vitaal te houden en ons binnen de Metropoolregio Amsterdam bereikbaar te maken. Naast maatregelen om het authentieke karakter van het landelijk gebied te bewaren, vergt dat op vele locaties een forse inspanning in de kwaliteit van de leefomgeving, selectieve uitbreiding voor noodzakelijke sociaal-economische ontwikkelingen en duurzame oplossingen voor beheersing en terugdringing van het woon-werkverkeer. op deze manier ontstaat een duurzaam vitale regio met een herkenbaar eigen karakter.

Waterland maakt qua woningmarkt en werkgelegenheid duidelijk deel uit van de Metropoolregio Amsterdam en de Randstad. In deze regio is nog een behoefte aan 150.000 extra woningen. In de regiovisie kiest Waterland er voor om zich daar niet aan te onttrekken. Vanwege het waardevolle landschappelijke karakter en de mobiliteitsproblematiek kiest de regio niet voor grootschalige verstedelijkingsopties. Wel wordt een bewuste keuze gemaakt om als regio niet in bevolkingsaantal terug te lopen. Dat kan door een kleine kwalitatieve impuls van ongeveer 5.000 woningen tussen 2020 en 2040. In de 'Bouwstenennotitie' is berekend dat er in de toekomst een minimale behoefte is aan 2.200 woningen tot 2020. Hierbij zijn de kerneisen het behouden van de vitaliteit van de kernen en rekening houden met de landschappelijk waardevolle landschappen, goede verkeersafwikkeling en goede en hoogwaardige ruimtelijke ordening.

De herstructurering van de IHP locatie is een kwaliteitsimpuls voor Neck en draagt daardoor bij aan de vitaliteit van de kern.

#### **3.4.3. Regionaal Verkeer- en Vervoerplan**

De stadsregio Amsterdam heeft een beleidskader op het gebied van verkeer en vervoer, het Regionaal Verkeer- en Vervoerplan. Het plan is richtinggevend voor de beleidsontwikkeling van de komende 10 jaar en voor de uitvoering van de exploitatie van het OV en de subsidieverlening op het gebied van infrastructuur en verkeersveiligheid.

Het Regionaal Verkeer- en Vervoerplan (RVVP) is een belangrijk onderdeel van de Regionale Agenda van de Stadsregio Amsterdam. Onderdeel van het RVVP is een uitvoeringsprogramma (2009) waarin de verantwoordelijkheden ten aanzien van beleid en uitvoering van projecten zijn vastgelegd. De nadruk ligt nu op het jaar 2010 maar er wordt ook naar de periode tot 2020 en soms tot 2030 gekeken.

#### **3.4.4. Regionale Woonvisie**

De Regionale Woonvisie is het beleidskader op het gebied volkshuisvesting voor de 16 gemeenten in de stadsregio Amsterdam voor de komende 10 jaar. Het geeft richting aan de programmering en prioriteiten op het gebied van wonen. Centraal staat in de Woonvisie van de stadsregio Amsterdam de opgave tot het bouwen van voldoende woningen en dus het op gang brengen van de nieuwbouw en de herstructurering. Dat vloeit voort uit de eerdere vaststelling dat er tot 2030 in de noordelijke Randstad 150.000 woningen bij zullen moeten komen. De nadruk moet vooral op middeldure woningen komen te liggen. Daarmee zou de doorstroming op de regionale woningmarkt weer op gang kunnen komen. Zowel voor de stadsvernieuwing als voor de kansen van starters zou dat gunstig zijn, aldus de Regionale Woonvisie die de Regioraad eind 2004 vaststelde.

### **3.5. Gemeentelijk beleid**

#### **3.5.1. Structuurplan Wormerland**

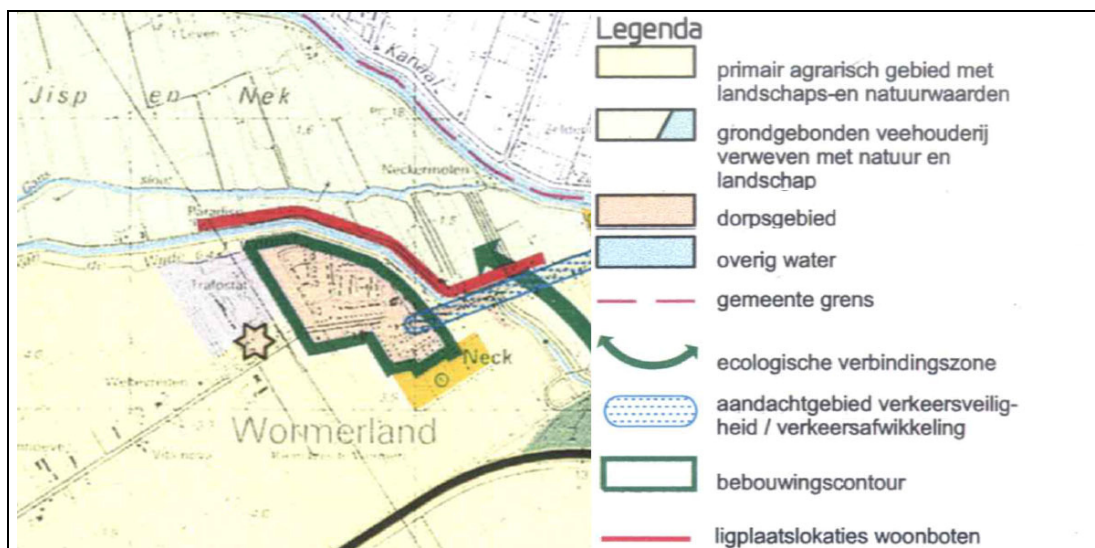
Op 19 november 2002 is het Structuurplan Wormerland: 'Beleidsvisie voor vitaal en duurzaam groen Wormerland' door de gemeenteraad vastgesteld. Aanleiding voor dit structuurplan was om antwoorden te kunnen geven op de ruimtelijke toekomst. Het doel van het structuurplan is het vastleggen van een visie en koersbepaling op hoofdlijnen voor de toekomstige ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente tot omstreeks 2015.

In het structuurplan wordt geconstateerd dat de kleine kernen een dorpskern en een actief verenigingsleven hebben. Om het voorzieningenniveau op peil te kunnen houden is het van belang dat het aantal inwoners in die kleine kernen niet afneemt. Dit zou zich kunnen voordoen als er op termijn geen woningen meer gebouwd kunnen worden. Daarnaast zou vergrijzing van de bevolking in de kleine kernen tot gevolg hebben dat het draagvlak voor bepaalde voorzieningen zoals scholen en verenigingen afbrokkelt.

Met het oog op de leefbaarheid in de kleine kernen is het daarom van groot belang dat de aanwezige basisvoorzieningen (onder andere school, dorpshuis en sportzaal) in stand blijven, maar ook dat voorzieningen elders (onder andere Wormer) bereikbaar blijven met het openbaar vervoer.

Het gemeentelijk structuurplan is voor dorpsgebieden gericht op het niet bouwen buiten de in het structuurplan opgenomen bebouwingscontour. Op termijn zal nog slechts in beperkte mate groei van de woningvoorraad plaatsvinden, uitsluitend via inbreiding binnen de huidige contouren. Daarbij zal getracht worden terugloop van het inwoneraantal zoveel mogelijk te voorkomen. Bij de benutting van nieuwe zich aandienende inbreidingsmogelijkheden zal een hoge prioriteit worden gegeven aan wonen. In de kleine kernen zal de nieuwbouw zich beperken tot incidentele invullingen en functieveranderingen. Vanwege de in omvang toenemende groep ouderen zullen meer levensloopbestendige woningen en zorgwoningen in de programmering worden opgenomen (in koop- en huursector).

Afbeelding 5: Fragment Structuurplankaart.



De bebouwde kom van Neck is op de structuurplankaart aangegeven als 'dorpsgebied' en ligt binnen de 'bebouwingscontour'. De planvorming op de IHP-locatie past derhalve uitstekend binnen de uitgangspunten van het structuurplan.

### 3.5.2. Woonvisie

De Woonvisie Wormerland 2007-2020, Wormerland: Vitaal en Groen! (1 juli 2008) omvat het volkshuisvestingsbeleid van de gemeente voor de periode tot 2020. Deze Woonvisie geeft de richting aan voor de lange termijn en biedt voldoende ruimte om in te kunnen spelen op actuele ontwikkelingen. Omdat het op voorhand niet in detail te voorspellen is waar zich bijvoorbeeld kansen voordoen is de Woonvisie is geen strak keurslijf. Het rapport bevat wel een langetermijnvisie zodat de keuzen niet bepaald worden door 'de waan van de dag' maar door een visie

op aantrekkelijk wonen in Wormerland in de toekomst. De woonvisie bevat concrete doelen en maatregelen voor de korte en middellange termijn. Bepaalde onderwerpen (zoals grondbeleid en prestatieafspraken) worden nader uitgewerkt. De woonvisie is daarbij richtinggevend. Het werkprogramma aan het eind van de woonvisie wordt jaarlijks geactualiseerd. Eens in de vier jaar wordt de hele woonvisie herijkt, op basis van nieuwe inzichten en actuele ontwikkelingen.

Wormerland is vitaal en dat moet zo blijven! Dat is de centrale boodschap van deze woonvisie. De gemeente kiest voor een evenwichtige samenstelling van de bevolking: kansen voor jong en oud, voor rijk en arm.

Kernelementen van de visie zijn:

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

**Afbeelding 6: Indicatie gemeentebreed nieuwbouwprogramma 2007 tot 2020.**

| Segmenten                                          | Prijspeil 2007      | Indicatie % | Aantallen in bandbreedtes |      |
|----------------------------------------------------|---------------------|-------------|---------------------------|------|
| huurwoningen                                       |                     |             |                           |      |
| ▪ betaalbaar                                       | < € 527,=           | 18%         | 170                       | 190  |
| ▪ middelduur                                       | € 527,= - € 622,=   | 8%          | 75                        | 85   |
| ▪ duur                                             | > € 622,=           | 9%          | 85                        | 95   |
| Koopwoningen                                       |                     |             |                           |      |
| ▪ betaalbaar*                                      | < € 200.000,=       | 8%          | 75                        | 85   |
| ▪ middelduur                                       | € 200.000-275.000,= | 24%         | 230                       | 250  |
| ▪ duur                                             | > € 275.000,=       | 33%         | 315                       | 350  |
| Totaal                                             |                     | 100%        | 1000                      | 1200 |
|                                                    |                     |             |                           |      |
| Kenmerken                                          |                     |             |                           |      |
| verhouding huur-koop                               |                     | 35-65 %     |                           |      |
| aandeel betaalbare huur                            |                     | 18 %        |                           |      |
| aandeel sociale huur (< € 622,=)                   |                     | 26 %        |                           |      |
| aandeel betaalbare koop                            |                     | 8 %         |                           |      |
| Gestapeld                                          |                     | ± 30 %      |                           |      |
| * waarvan minimaal de helft goedkoop (< € 150.000) |                     |             |                           |      |

Huishoudens worden kleiner waardoor uitbreiding van de woningvoorraad nodig is om de eigen inwoners ook in de toekomst te kunnen huisvesten. Daarnaast is het beleid er op gericht een beperkte groei van het aantal inwoners mogelijk maken, voornamelijk gericht op jonge mensen. De gemeente wil in de periode tot 2020 1.000 à 1.200 woningen bouwen. Het vorenstaande leidt tot het volgende woningbouwprogramma (zie afbeelding 6)



De gemeente Wormerland heeft daarbij de ambitie van 30% nieuwbouw in de sociale sector aan te houden bij nieuwbouwprogramma's. De 30/70-verhouding geldt in zijn algemeenheid dus gemeentebreed voor alle locaties (met meer dan 10 woningen) en voor de periode tot 2020.

Nieuwbouw in de kleinere kernen is maatwerk. Waar in Wormer een gevarieerd programma gerealiseerd wordt, is het programma voor de andere kernen extremer: gericht op ('dorpse') starters en jonge huishoudens en op ouderen. Voor de laatste groep gaat het om kleinschalige woonvoorzieningen met zorg. De gemeente gaat in gesprek met de zorgaanbieders om kansen in kaart te brengen.

### **3.5.3. Gemeentelijk verkeer- en vervoersplan**

Op 9 december 2008 heeft de gemeenteraad van Wormerland het Gemeentelijk Verkeer- en Vervoerplan (GVVP) vastgesteld. Het GVVP omvat het verkeers- vervoersbeleid van de gemeente voor de planperiode 2008-2015, waarbij rekening wordt gehouden met de essentiële onderdelen van Rijks-, provinciale en regionale verkeers- en vervoersbeleid en welke afstemming aanwezig is met het aanwezige beleid van buurgemeenten.

In hoofdlijnen is het beleid erop gericht om de (toekomstige) problemen met betrekking tot het verkeer en vervoer in de gemeente zoveel mogelijk te beperken en waar mogelijk op te lossen. Specifieke ruimtelijke en verkeerskundige uitwerkingen worden hierin niet gemaakt. Zowel de geschetste mogelijke oplossingsrichtingen als mogelijke detailoplossingen voor wegen en locaties zullen pas in een later stadium op maat en toegespitst op de unieke situatie worden uitgewerkt.

In dat kader zijn de volgende speerpunten geformuleerd:

- Verkeersveiligheid. De veiligheid voor fietsers en voetgangers moet worden vergroot, de auto is hierin ondergeschikt en zal eventueel moeten inleveren.
- Schoolomgevingen. Specifiek moet aandacht worden besteed aan de verkeersveiligheid in schoolomgevingen.
- Fietsnetwerk. De fiets moet een goed alternatief zijn voor de auto, met name op de verbindingen in Zaanstad, hiervoor is een goed fietsnetwerk nodig.
- Bereikbaarheid. De kernen in Wormerland moeten goed bereikbaar zijn voor de eigen bewoners, sluipverkeer moet worden tegen gegaan.
- Karakter. Bij de te nemen maatregelen is het behoud van het unieke karakter van de gemeente belangrijk.

In dat kader is in ieder geval de constatering van belang dat er door de dorpskern van Neck over de Noorderweg sluipverkeer parallel aan de A7 rijdt, om de file die daar optreedt te vermijden.

Afbeelding 7: Fragment bestemmingsplankaart.



De ontwikkeling van de IHP-locatie is opgenomen in het GVVP. Het GVVP parkeernormen voor nieuwbouw en herontwikkeling. Deze normen zijn gebruikt bij het bepalen van de parkeerbehoefte in paragraaf 5.6.

#### 3.5.4. Vigerend bestemmingsplan

Op 11 december 2007 is het bestemmingsplan Oostknollendam, Jisp en Neck vastgesteld door de gemeenteraad. Vervolgens is dit bestemmingsplan op 27 mei 2008 ongewijzigd goedgekeurd door de provincie Noord-Holland. In dit bestemmingsplan is het plangebied overeenkomstig het huidige gebruik bestemd.

### **3.6. Conclusie**

De ontwikkeling past binnen het beleid van rijk, provincie en regio, alsmede binnen het beleid zoals verwoord in gemeentelijke beleidsnota's en -visies.

## 4. Haalbaarheid van het plan

### 4.1. Bodemonderzoek

In artikel 2.4.1, lid 1 van de Bouwverordening is bepaald dat een bouwvergunningsplichtig bouwwerk niet mag worden gebouwd op een zodanig verontreinigd terrein, dat schade of gevaar is te verwachten voor de gezondheid van de gebruikers of het milieu. In artikel 2.1.5 leden 1 en 2 van de Bouwverordening is het voorschrift gegeven dat bij het indienen van een aanvraag om bouwvergunning een bodemonderzoeksrapport overlegd moet worden, dat bestaat uit de resultaten van een recent verkennend onderzoek volgens NEN 5740.

#### 4.1.1. Verkennend bodemonderzoek

In het plangebied is daarom bodemonderzoek<sup>1</sup> verricht. Het plangebied is daarvoor opgedeeld in drie deellocaties:

- deellocatie onverdacht (beide scholen en het dorpshuis met omliggende terreinen);
- woonhuis Noorderweg 161;
- achterterrein Noorderweg 161.

##### *Deellocatie onverdacht*

In de grond en het grondwater ter plaatse van het onverdachte terrein deel zijn licht tot matig verhoogde gehalten voor zware metalen ten opzichte van de achtergrondwaarden aangetoond. In het grondwater overschrijdt barium plaatselijk de tussenwaarde. In overleg met de opdrachtgever is besloten geen aanvullend onderzoek naar het matig verhoogd gehalte uit te voeren. Aangezien barium momenteel geschorst is wordt deze buiten de beoordeling gehouden. Binnen deze deellocatie is in één peilbuis een olieverontreiniging aangetroffen (tijdens maaiveldinspectie). Uit analytisch onderzoek bleek dat de omvang zeer beperkt is. De olieverontreiniging wordt veroorzaakt door diesel. De hypothese onverdacht wordt hiermee bevestigd.

##### *Deellocatie woonhuis Noorderweg 161*

Ter plaatse van deellocatie woonhuis Noorderweg 161 zijn in de bovengrond lichte verontreinigingen verhogingen ten opzichte van de achtergrondwaarde aan zware metalen en PAK aangetroffen. De verontreinigingen zijn te relateren aan de bijmengingen in de bovengrond. Er is op deze deellocatie geen onderzoek naar de grondwaterkwaliteit gedaan. De hypothese onverdacht wordt hiermee bevestigd.

##### *Deellocatie achterterrein woonhuis Noorderweg 161*

In een ophooglaag ter plaatse van de deellocatie achterterrein Noorderweg 161 zijn diverse overschrijdingen ten opzichte van de interventiewaarde met zware metalen, PAK, PCB en minerale olie aangetroffen die variëren van licht tot sterk verhoogd. In één peilbuis is een olie-

---

<sup>1</sup> Kwinfra Milieu BV, Rapport Verkennend Bodemonderzoek Noorderweg 161 te Neck, 09129 rapp1, Wormerveer, 8 september 2009

waterreactie waargenomen. In analytisch onderzoek van grond (minerale olie) en grondwater (minerale olie /BTEXN) zijn hier maximaal licht verhoogde gehalten aangetoond. Het dempingsmateriaal in de ondergrond ter plaatse van een andere peilbuis is sterk verontreinigd met zware metalen, matig verontreinigd met PAK en zwak verontreinigd met PCB en minerale olie (PAK). In het grondwater zijn licht verhoogde gehalten aan zware metalen, PAK, aromaten en gechloreerde koolwaterstoffen (VOCI) aangetoond. Daarnaast is minerale olie matig verhoogd (diesel) en kwik sterk verhoogd aangetoond. VOCI / BTEXN in ophoogmateriaal is uitzonderlijk, en hoogst waarschijnlijk te relateren aan de (voormalige) wasplaats op de locatie. De overige verontreinigingen zijn wel aan het dempingsmateriaal te relateren.

Door de overschrijdingen van de interventiewaarde in een volume groter dan 25 kuub is er sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging. De omvang van verontreinigingen in de vorm van ophooglaag werd nog niet vastgesteld. De locatie is diffuus heterogeen verontreinigd met zware metalen, PAK en minerale olie. Ter plaatse van deze deellocatie werden ook concentraties groter dan de achtergrond- streefwaarde geconstateerd voor PCB (grond), PER en vinylchloride (grondwater), aangezien er zich hier activiteiten bevinden zoals een wasplaats en een bovengrondse olietank is de oorzaak mogelijk te vinden ter plaatse van de hier aanwezige loads. Het is waarschijnlijk dat hier sprake is van een lokaal geval van bodemverontreiniging (geen regionaal aanwezige bodemverontreiniging beschreven als een zone in een Bodemkwaliteitskaart).

Aanbevolen wordt om de omvang van de verontreiniging in de ophooglaag nader vast te stellen. Hierbij zou er ook meer aandacht moeten zijn voor de aanwezigheid van mobiele verontreinigingen nabij de loads.

Bij de analyse van de grond met de asbestverdachte puinbijmenging werd vastgesteld dat ter plaatse van het achterterrein van Noorderweg 161 de ophooglaag geen asbest bevat.

De vrijkomende grond uit de te graven watergangen is getoetst aan het besluit bodemkwaliteit, de grond op het onverdachte terrein deel wordt beoordeeld als functie achtergrondwaarde. De vrijkomende grond uit de watergang, gesitueerd ter plaatse van het achterterrein van het perceel kan worden toegepast binnen de functie wonen.

#### **4.1.2. Aanvullend bodemonderzoek**

Naar aanleiding van de aangetroffen verontreiniging in het verkennend bodemonderzoek is een aanvullend bodemonderzoek<sup>2</sup> uitgevoerd.

Op basis van de analyseresultaten van het onderhavige en het voorgaande rapport kan worden geconcludeerd dat de te graven sloot voor een deel door een geval van bodemverontreiniging

---

<sup>2</sup> Kwinfra Milieu BV, Resultaten aanvullend bodemonderzoek t.p.v. Noorderweg 161 te Wijdewormer, 09205-brf rapp , Wormerveer, 4 december 2009

wordt gegraven. Het sterk verhoogde gehalte voor kwik in één peilbuis is niet reproduceerbaar. Er worden bij deze bemonstering slechts licht verhoogde waarden aangetoond. Uit de bemonstering van het slib in de westelijk gelegen sloot blijkt dat de verspreiding van dit slib niet wordt belemmerd door te hoge gehalten aan verontreinigingen in dit slib.

Op basis van de in het onderzoeksrapport genoemde gehalten in grond, grondwater en slib, kunnen concluderen de Milieudienst Waterland dat:

- in de grond ter plaatse van de nieuw te realiseren watergang sterk verhoogde gehalten koper, zink en PAK zijn aangetroffen;
- in het grondwater licht verhoogde gehalten barium, molybdeen en nikkel zijn aangetroffen;
- het slib uit de te dempen watergang verspreidbaar is op het aangrenzend perceel.

Op basis van bovenstaande gegevens zijn er, naar de op dit moment geldende maatstaven, milieuhygiënische belemmeringen aanwezig voor de herinrichting van het perceel Noorderweg 161 te Wijdewormer. Op de locatie is een geval van ernstige bodemverontreiniging aanwezig (meer dan 25 m<sup>2</sup> grond (bodenvolume) met gehalten boven de interventiewaarde) waardoor provincie Noord-Holland het bevoegd gezag is.

De omvang van de sterke verontreiniging met zware metalen en PAK in de grond is afgeperkt en bevindt zich in de puinhoudende bovenlaag die een dikte heeft van 0,5 tot 1,5 meter.

Voordat de watergangen kunnen worden gerealiseerd en de bouwvergunning kan worden verstrekt, dient een beschikking te worden aangevraagd bij provincie Noord-Holland. Middels een BUS-melding kan de beschikking worden aangevraagd. Geadviseerd wordt om, in overleg met de milieudienst, een BUS-melding te laten doen bij provincie Noord-Holland. Vervolgens zou na 5 weken begonnen kunnen worden met de grondwerkzaamheden die onder milieukundige begeleiding dienen te worden uitgevoerd.

## **4.2. Archeologie en cultuurhistorie**

Op 1 september 2007 is de Wet op de archeologische monumentenzorg in werking getreden. Hiermee worden de uitgangspunten van het Verdrag van Malta binnen de Nederlandse wetgeving geïmplementeerd. De wet regelt de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem, de inpassing ervan in de ruimtelijke ontwikkeling en de financiering van opgravingen: 'de voorzaker betaalt'.

Het Verdrag van Malta regelt de omgang met het Europees archeologisch erfgoed. Nederland ondertekende dit verdrag van de Raad voor Europa in 1992. Aanleiding voor dit verdrag was dat het Europese archeologische erfgoed in toenemende mate bedreigd werd. Niet alleen door natuurlijke processen of ondeskundig gebruik van het bodemarchief, maar ook door ontwikkelingen in de ruimtelijke ordening.

Op de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Noord-Holland is een deel Neck aangemerkt als historische stads- of dorpskern met een hoge cultuurhistorische waarde. De begrenzing van deze historische kernen zijn bepaald op grond van de historische kaart uit 1849-1859. De archeologische waarde van historische kernen bestaat uit de reeds aangetroffen of te verwachten aanwezigheid, boven of onder de grond, van bouwhistorische resten en archeologische sporen en voorwerpen. Het plangebied grenst aan de historische kern maar maakt er geen deel van uit.

In het plangebied heeft archeologisch vooronderzoek<sup>3</sup> plaatsgevonden. Op basis van de resultaten van het bureauonderzoek gold bij de aanvang van het veldonderzoek voor het plangebied vanwege de ligging van het plangebied in een droogmakerij uit 1626 een zeer lage verwachting voor vindplaatsen van voor 1626. Op grond van de historische kaarten en de kadastrale minuut uit de periode 1811-1832 werd rekening gehouden met de aanwezigheid van overblijfselen (funderingen) van een gebouw uit de vroege Nieuwe tijd (periode 17e - 18e eeuw) dicht aan de oppervlakte direct ten noorden van de Noorderweg in het oosten van het plangebied.

Tijdens het veldonderzoek zijn 27 boringen verricht. In verband met de aanwezige bebouwing, oppervlakte verharding en ontoegankelijke terreinen zijn de boringen zoveel mogelijk verspreid over het plangebied gezet. De verwachte geomorfologische opbouw van de bodem in het plangebied is aangetroffen. Deze bestaat onder de bouwvoor uit een blauwgrijze, sterk tot uiterst siltige klei met mariene schelpen en plantenresten. Deze afzettingen worden geïnterpreteerd als lagunaire kustafzettingen behorend tot het Laagpakket van Wormer. De bovenste lagen van de bodem zijn in de meerderheid van de boringen tot gemiddeld circa 0,8 m -mv (zeer) verstoord.

Tijdens het veldonderzoek zijn in 8 boringen archeologische indicatoren aangetroffen. Het betreft in alle gevallen indicatoren die in de verstoorde bodem zijn aangetroffen met uitzondering van één boring waar vermoedelijk een gedempte sloot aangeboord. De locatie komt overeen met het slotenpatroon op de kadastrale minuut.

In de boringen ter plaatse van de verwachte locatie van het (huis)erf dat zich gedeeltelijk onder en gedeeltelijk ten oosten van de huidige stolpboerderij zou moeten bevinden, zijn in alle boringen in de geroerde bovengrond indicatoren aangetroffen. Deze houden vermoedelijk verband met het verwachte (huis)erf. Hoewel hier op basis van de indicatoren geen zekerheid over kan worden gegeven. De aard van de indicatoren (verspreide, zeer kleine en verweerde fragmenten) geeft echter geen aanleiding om intacte resten van bebouwing (funderingen) te verwachten.

Op basis van de resultaten van dit onderzoek wordt in het plangebied in het kader van de voorgenomen bodemingrepen geen archeologisch vervolgonderzoek aanbevolen. Indien bij de uit-

---

<sup>3</sup> RAAP Archeologisch Adviesbureau B.V., Plangebied Noorderweg 161, Neck, gemeente Wormerland; archeologisch vooronderzoek: een bureau- en inventariserend veldonderzoek (karterende fase), Weesp, 18 september 2009 (eindversie)

voering van de werkzaamheden onverwacht toch archeologische resten worden aangetroffen, dan is dan is conform artikel 53 en 54 van de Monumentenwet 1988 (herzien in 2007) aanmelding van de desbetreffende vondsten bij de Minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap c.q. de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed verplicht (vondstmelding via ARCHIS).

#### 4.3. Waterhuishouding

Sinds 1 november 2003 is om negatieve effecten van ruimtelijke plannen en besluiten op de waterhuishouding zoveel mogelijk te voorkomen, de watertoets verplicht bij ruimtelijke plannen. Omdat de watertoets een procesinstrument is, is 'watertoets' een misleidende term. De watertoets beschrijft de manier waarop de waterbeheerder (in dit geval het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK)) en de initiatiefnemer van het ruimtelijke plan (in dit geval de gemeente) moeten samenwerken. Het samenwerkingsproces moet uiteindelijk leiden tot een zogenaamde 'waterparagraaf' die onderdeel moet gaan uitmaken van het uiteindelijke plan of besluit.

##### *Keur*

Het plangebied is gelegen binnen het beheersgebied van het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier. De keur van het hoogheemraadschap is hier van toepassing. Voor werken nabij waterlopen en waterkeringen gelden gebods- en verbodsbepalingen waar door middel van een keurontheffing toestemming voor kan worden verleend.

##### *Waterkwantiteit*

Volgens de watertoets dient extra verhard oppervlak gecompenseerd te worden om waterneutraal te bouwen. Het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier hanteert als praktische ondergrens een minimale toename van de verharding van 800 m<sup>2</sup>. Waterlopen die worden gedempt, moeten voor 100% worden gecompenseerd.

Met HHNK is uitvoerig overleg gevoerd over de mogelijkheden voor watercompensatie. HHNK heeft hierbij voor het plangebied een watercompensatie-eis gesteld van 17 %.

In de huidige situatie is 8.553 m<sup>2</sup> verharding en 1.343 m<sup>2</sup> water aanwezig binnen het plangebied (inclusief de overzijde van de Noorderweg). In de nieuwe situatie is sprake van 12.551 m<sup>2</sup> verharding.

Uit onderzoek is gebleken dat de vereiste compensatiemaatregelen binnen of grenzend het plangebied op overwegende bezwaren stuiten in verband met de stabiliteit van de dijk danwel ruimtelijk niet kunnen worden ingepast. Op dit moment is de exacte verhardingstoename nog niet bekend. Dit zal naarmate de uitwerking concreter wordt nader worden bepaald. Omdat de gemeente in dit geval geen mogelijkheden ziet om deze maatregelen volledig binnen het plangebied te realiseren heeft zij 1.500 m<sup>2</sup> water 'ingekocht' bij een lopende ontwikkeling van het hoogheemraadschap. HHNK zal op een later moment op deze extra wateropgave elders in de polder realiseren.



### *Waterkwaliteit*

Het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier streeft naar scheiding bij de bron. Schoon verhard oppervlak dient te worden afgekoppeld en rechtstreeks op het oppervlaktewater te worden geloosd. Oppervlakten met vervuilingen kunnen wellicht nog via een randvoorziening worden geloosd op het oppervlaktewater. Het hoogheemraadschap hanteert hiervoor de afkoppelbeslisboom voor West Nederland. De (nieuwe) waterlopen dienen goed doorspoelbaar te zijn, dus geen doodlopende kopsloten.

Het gebruik van uitlogbare materialen wordt met het oog op de waterkwaliteit voorkomen.

### *Waterkeringen*

De waterloop die in de huidige situatie door het midden van het plangebied loopt zal worden gedempt. Hiermee wordt de verbinding van de inlaat vanuit de Purmerboezem naar de polder onderbroken. Deze verbinding zal worden gewaarborgd door de dijsloot door middel van een duiker langs de waterkering aan de noordzijde van het plangebied door te trekken. In verband met de stabiliteit van de waterkering is onderzocht hoe ver de nieuwe waterloop van de waterkering af moet liggen. In overleg met hoogheemraadschap is bepaald dat de huidige dijsloot wordt doorgetrokken met de huidige afmetingen tot aan de bestaande waterloop aan de zuidwestzijde van het plan, die richting de inlaat loopt.

Tijdens overleg met HHNK is aangegeven dat op basis van berekeningen moet worden aangetoond dat de ontgraving van de waterpartij geen negatieve invloed heeft op de stabiliteit van de dijk. Hierbij dient rekening te worden gehouden met toekomstige aanpassing (versterking) van de dijk.

In verband hiermee is onderzoek<sup>4</sup> uitgevoerd naar de stabiliteit van het Jisperdijkje. Voor de bepaling van de invloed van de toekomstige ontgraving op de stabiliteit van de waterkering is een aantal situaties beschouwd. Allereerst is onderzocht of de dijk in de huidige situatie voldoende veilig is. Vervolgens zijn een verbetering van de huidige situatie en de toekomstige situatie doorgerekend. Als laatste is de invloed van de nieuwe waterpartij op deze verschillende situaties onderzocht. Hierbij is een representatief dwarsprofiel doorgerekend.

Vanuit HHNK is aangegeven dat een onderhoudsstrook van tenminste 5 meter vanaf de binnenteen aanwezig moet zijn. De nieuwe plannen voorzien hier ruim in. De waterpartij is op een afstand van circa 45 meter uit de buitenteen, oftewel 32 meter uit de (huidige) binnenteen en circa 27,9 meter uit de toekomstige binnenteen gelegen.

---

<sup>4</sup> DHV, Nieuwbouwlocatie Neck -Wormerland, Geotechnisch advies bouwen nabij waterkering, kenmerk : WG-SE20090640, Amersfoort, 28 september 2009

In het advies wordt geconcludeerd dat in de huidige situatie de stabiliteit van de waterkering niet aan de norm voldoet. Verflauwing van het binnentalud (of een andere stabiliteitsverhogende maatregel) is noodzakelijk. De aanleg van de nieuwe waterpartij heeft geen nadelige effecten op de stabiliteit van de waterkering in zowel de huidige situatie als de toekomstige situatie indien aan de volgende eisen wordt voldaan:

- Insteek waterpartij op een afstand van tenminste 45 meter uit de buitenteen van de dijk;
- Bodem van de waterpartij dusdanig aanleggen, niet dieper dan NAP -5,1 meter, dat geen gevaar voor opbarsten is.

De waterpartij komt op nagenoeg dezelfde locatie als de huidige dijksloot, de plannen veroorzaken geen hinder voor het efficiënt kunnen uitvoeren van onderhoud en inspectie aan de waterkering. De plannen zijn zodanig dat verbeteringen aan de dijk kunnen worden uitgevoerd.

#### *Afvalwater*

De nieuwbouwwijk zal zorgen voor een hoeveelheid extra (huishoudelijk) afvalwater richting de rioolwaterzuiveringsinstallatie. Op basis van het bestemmingsplan zal worden bepaalde hoeveelheid de extra afvoer wordt zodat het hoogheemraadschap hier met zijn prognoses rekening mee kan houden.

Binnen het plangebied wordt een gescheiden riolering aangelegd. Het hemelwater, afkomstig van daken en schone verharde oppervlakken zal worden afgekoppeld en rechtstreeks lozen op het oppervlaktewater.

#### *Onderhoud watergangen*

Voor nieuw stedelijk gebied is een uitgangspunt, dat varend onderhoud mogelijk moet zijn, zoals aangegeven in de "Beleidsregels Keurontheffingen 2007". Voor varend onderhoud dienen de watergangen een vrije waterbreedte van minimaal 6 meter te hebben en een minimale diepte van 1 meter. Elk maaiboottracé heeft minimaal één maaiboot-te-water-laatsplaats. Indien waterlopen smaller worden aangelegd, dient het onderhoud vanaf de kant te worden uitgevoerd. Hierbij geldt als uitgangspunt dat de waterloopbreedte op de waterlijn ten minste 3 meter bedraagt en ten hoogste 4 meter. Aan één zijde van de sloot wordt een onderhoudspad vrijgehouden van ten minste 5 meter uit de insteek. Bij waterlijnbreedtes tussen 4 en 6 meter dient aan beide zijden van de sloot een onderhoudspad te worden vrijgehouden van ten minste 5 meter uit de insteek.

#### *Tot slot*

Voor zaken waarover nog geen duidelijkheid is kan worden vermeld dat deze in goed overleg met het hoogheemraadschap worden uitgewerkt.

#### 4.4. Flora en fauna

##### 4.4.1. Natuurtoets

Op 1 april 2002 is de Flora- en Faunawet in werking getreden. Deze wet biedt het juridisch kader voor de bescherming van dier- en plantensoorten in Nederland en bevat onder andere de implementatie van de Europese Vogel- en Habitatrichtlijnen. Het gebiedenbeleid van de Habitat en de Vogelrichtlijn is alsnog neergelegd in de Natuurbeschermingswet 1998. Deze aanpassing is op 1 oktober 2005 in werking getreden. Dit heeft tot gevolg dat getoetst zal moeten worden aan de Natuurbeschermingswet 1998.

In de Flora- en Faunawet zijn algemene en specifieke verboden vastgelegd ten aanzien van beschermde plant- en diersoorten. Naast een aantal in de wet (en daarop gebaseerde besluiten) vermelde specifieke mogelijkheden om ontheffing te verlenen van in de wet genoemde verboden, geeft de wet een algemene ontheffingsbevoegdheid aan de minister van LNV (artikel 75, lid 3).

In het kader van de planontwikkeling is een natuurtoets<sup>5</sup> uitgevoerd naar de (mogelijke) aanwezigheid van beschermde flora en fauna in het plangebied. Tijdens het onderzoek zijn in totaal 8 veldbezoeken gebracht.

Na het gereed komen van de bouw zijn significante negatieve effecten op het Natura2000 gebied in verband met de afstand tot het plangebied uitgesloten. De afstand van het plangebied ligt daarmee ver buiten de verstoringzone ten opzichte van het Natura2000 en het Vogelrichtlijn- en habitatrichtlijngebied. Er is daarom geen verstoringseffect op de genoemde Speciale beschermingszone te verwachten. Eventuele externe werking heeft geen invloed op de Speciale beschermingszone. Er is dus geen vergunning op grond van de Natuurbeschermingswet 1998 nodig.

Er is een aantal vleermuizen waargenomen die waarschijnlijk afkomstig zijn uit van de Kanaaldijk of van een van de forten. Binnen het plangebied is geen verblijf- of slaapplek vastgesteld. Evenmin is sprake van een externe werking met een negatief effect. Omdat er geen soorten uit tabel 2, 3, aanwezig zijn is geen ontheffing van de Flora en faunawet nodig.

Er bestaat een kans op de aanwezigheid van beschermde vissoorten in de te dempen watergang. Om schade aan vissen en amfibieën te beperken moeten de werkzaamheden aan wateren en oevers zoveel mogelijk worden uitgevoerd in de periode augustus tot en met oktober in verband met de perioden van voortplanting en overwintering. Nieuwe wateren moeten zoveel mogelijk worden aangelegd voorafgaand aan het dempen van bestaande. Uit de te dempen wateren kunnen beschermde amfibieën (alle stadia) of vissen weggevangen worden door de

---

<sup>5</sup> Vens, Concept Natuurtoets, Beoordeling effecten van bouwproject te Neck, op flora en fauna en t.a.v. Natuurwetgeving, Krommenie, 29 juli 2009

wateren af te dammen en het waterniveau te verlagen. Deze dieren kunnen vervolgens worden overgebracht naar een geschikt water in de nabije omgeving.

Verstorende werkzaamheden (zoals het kappen van bomen en struiken) dienen buiten het broedseizoen plaats te vinden om verstoring van broedvogels te voorkomen. Het broedseizoen loopt ruwweg van maart tot en met juli. Dit geldt eveneens voor de sloop van bebouwing in verband met soorten als Gierzwaluw en Boerenzwaluw.

Geadviseerd wordt om overwinteringsplekken voor padden en salamanders te maken. Dit kan worden gerealiseerd door een aantal brede stootvoegen open te houden. Ook wordt aanbevolen rekening te houden met nestgelegenheid voor diverse vogels, zoals het toepassen van een aantal gierzwaluw dakpannen en broedgelegenheid bieden aan huismussen enzovoort. Als de nieuw aan te leggen watergangen van schoeiing worden voorzien, moeten deze schoeiing op een groot aantal plaatsen onderbroken worden met natuurlijke oever om zo het leefgebied geschikt te houden voor reptielen en amfibieën. Ten slotte wordt aanbevolen de oude Hollandse Linde die op het zuidoostelijke punt van het erf van de boerderij staat, te handhaven in het plan. Om te voorkomen dat de boom door werkzaamheden wordt beschadigd moeten, voor dat de werkzaamheden aanvangen, beschermende maatregelen worden genomen.

Het gemeentebestuur streeft er naar om afspraken met de initiatiefnemer te maken om deze maatregelen in de planvorming op te nemen. Het bestemmingsplan maakt deze maatregelen mogelijk.

#### **4.4.2. Groeiplaatsonderzoek linde**

Voor het dorpshuis nabij de entree op een verhard pleintje staat een lindenboom. Deze boom is als een Koningin Juliana gedenkboom aangeplant en is circa 30 jaar oud en heeft een hoogte van ongeveer 8 meter. Om mogelijke verplantbaarheid van de boom vast te stellen is er een groeiplaatsonderzoek<sup>6</sup> uitgevoerd. Het doel van dit onderzoek is het vaststellen van de grondslag, de bodemverdichting en de bewortelingszones.

Het stedenbouwkundig plan gaat er vanuit dat de boom in westelijke richting wordt verplaatst. Dit betekent dat de boom op de locatie kan worden verplaatst en niet op transport hoeft te worden gezet. Uit de resultaten van de keuring, het groeiplaatsonderzoek en de randvoorwaarden blijkt dat bij verplanting mits er voldoende voorbereidingstijd in acht wordt genomen geen problemen te verwachten zijn. Wel bestaan er strikte randvoorwaarden ten aanzien van behoud van de boom ten tijde van de werkzaamheden.

---

<sup>6</sup> Pius Floris Boomverzorging, Groeiplaatsonderzoek linde, Noorderweg, Wijdewormer, PFBA 09/21435, Amsterdam, juli 2009

Het verplaatsen van de linde is niet planologisch relevant; het bestemmingsplan maakt het verplaatsen van de boom mogelijk. In de huidige planontwikkeling hoeft de boom overigens niet te worden verplaatst.

#### **4.5. Geluid**

Volgens de Wet geluidhinder (Wgh) zijn woningen geluidgevoelige bestemmingen. Volgens artikel 77 van de Wet geluidhinder is het nodig akoestisch onderzoek te verrichten naar woningen die in een geluidszone vallen. In het kader van de Wet geluidhinder bevinden zich langs alle wegen geluidszones, met uitzondering van:

- woonerven;
- 30 km/uur-gebieden.

De wegen in het plangebied hebben geen geluidszone volgens de Wet geluidhinder, omdat de wettelijke maximumsnelheid hier 30 kilometer per uur bedraagt. Akoestisch onderzoek is derhalve niet noodzakelijk.

#### **4.6. Luchtkwaliteit**

Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit samen met de AMvB "Niet in betekenende mate bijdragen" (NIBM), de ministeriële regeling NIBM, de ministeriële regeling Projectsaldering en de ministeriële regeling Beoordeling luchtkwaliteit in werking getreden.

Projecten die 'niet in betekenende mate bijdragen' aan de luchtverontreiniging, hoeven volgens de nieuwe wet niet meer afzonderlijk getoetst te worden aan de grenswaarden voor de buitenlucht. Het Besluit NIBM omschrijft het begrip nader: een project dat minder dan 3% van de grenswaarden bijdraagt is NIBM. Dit komt overeen met 1,2 microgram/m<sup>3</sup> voor fijn stof en NO<sub>2</sub>. Voor woningbouw ligt de 3%-grens op 1.500 woningen.

Omdat er in het plangebied 45 woningen worden gerealiseerd, kan worden geconcludeerd dat uit het oogpunt van het 'Wet luchtkwaliteit' er geen belemmeringen zijn voor de realisatie van het plan.

#### **4.7. Externe veiligheid**

Bij de externe veiligheid gaat het om het beheersen van de veiligheid van personen in de omgeving van een risico-opleverende activiteit met gevaarlijke stoffen. Het kan daarbij gaan om industriële activiteiten, transportroutes of buisleidingen.

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (BEVI) van 27 oktober 2004 en de hierin opgenomen Regeling externe veiligheid inrichtingen, geeft aan welke activiteiten/bedrijven risicocontouren kennen, waarmee rekening dient te worden gehouden bij het verlenen van vergunningen in het kader van de Wet milieubeheer en bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen.

Het BEVI heeft tot doel de risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld door activiteiten met gevaarlijke stoffen in bedrijven tot het aanvaarde maximum te beperken.

Het gaat daarbij om het beperken van de kans op en effect van een ernstig ongeval vanwege activiteiten met gevaarlijke stoffen binnen inrichtingen. Het doel wordt in het BEVI vertaald naar de begrippen plaatsgebonden risico en groepsrisico.

- **Plaatsgebonden risico (PR):**

Risico op een plaats buiten een inrichting, uitgedrukt als een kans per jaar dat een persoon onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongevoerd voorval binnen een inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is.

- **Groepsrisico (GR):**

Cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting en een ongevoerd voorval binnen de inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is.

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

In dit kader is uitgezocht in hoeverre er risicovolle activiteiten met gevaarlijke stoffen in de directe omgeving van het plangebied plaatsvinden en of voldaan kan worden aan de eis voor het plaatsgebonden risico (artikel 5 van het BEVI).

In en in de omgeving van het plangebied is geen sprake van risicovolle inrichtingen, zoals opslag van gevaarlijke stoffen. Zowel binnen als buiten het plangebied zijn geen inrichtingen aanwezig die van invloed zijn op ontwikkelingen binnen het plangebied.

De provincie Noord-Holland toetst ruimtelijke plannen met behulp van het Toetsingskader Groepsrisico. In dit toetsingskader wordt ook aangegeven wanneer een volledig of een beperkte verantwoording noodzakelijk is. Het aantal woningen ter plaatse neemt toe. Er zijn echter geen routes gevaarlijke stoffen of andere risicobronnen in de omgeving van het plangebied (bron: risicokaart Noord-Holland). Verder onderzoek is derhalve niet noodzakelijk.

#### **4.8. Zonering**

In planologische procedures waarin de vestiging van woningen in de nabijheid van bedrijven mogelijk wordt gemaakt, moet rekening worden gehouden met ruimtelijk relevante milieuhygiënische aspecten van die bedrijven. Een belangrijk hulpmiddel om hiermee rekening te houden is de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering', die voor het eerst in 1986 verscheen en daarna voor het laatste in 2009 is geactualiseerd. In deze brochure is een omvangrijke lijst van bedrijven

opgenomen, waarin per bedrijf voor een aantal aspecten de mate van ruimtelijk relevante hinderlijkheid is weergegeven.

Milieuzonering zorgt voor een voldoende afstand tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en milieugevoelige functies (zoals woningen) in ruimtelijke plannen. Het doel hiervan is enerzijds in ruimtelijke plannen milieuhinder bij woningen (en andere gevoelige functies) te voorkomen, en anderzijds aan bedrijven voldoende milieuruimte te bieden voor het uitoefenen van hun bedrijfsactiviteiten: "zware" bedrijven zullen verder van gevoelige bestemmingen worden gesitueerd dan "lichte" bedrijven.

In of nabij het plangebied zijn geen bedrijven aanwezig die een beperkende invloed hebben op de gewenste ontwikkeling. Aan het Jisperdijkje 2 was een agrarisch bedrijf aanwezig. Sinds het bestemmingsplan voor dit perceel in november 2008 is gewijzigd, heeft dit perceel een woonbestemming.

#### **4.9. Verkeer**

Om inzicht te verkrijgen in de effecten van de voorgenomen ontwikkeling op de verkeerssituatie in de kern Neck is onderzoek<sup>7</sup> uitgevoerd naar de verkeersgeneratie van de voorgenomen ontwikkelingen in relatie tot de bestaande verkeersintensiteiten. Daarnaast gaat dit rapport in op de parkeersituatie en op de verkeerscirculatie, waarbij de mogelijkheden van eventueel eenrichtingverkeer in de kern worden beschouwd.

##### *Verkeersgeneratie*

De beoogde ontwikkelingen in het plangebied genereren in totaal ongeveer 518 motorvoertuigbewegingen per werkdagemaal. Dit aantal motorvoertuigbewegingen is inclusief de verkeersgeneratie van het dorps huis, de school en de gymzaal. Dit zijn functies die in de huidige situatie ook al aanwezig zijn en dus ook al verkeer aantrekken. Als wordt aangenomen dat de verkeersgeneratie van deze functies niet wijzigt, worden ongeveer 288 extra motorvoertuigbewegingen per werkdagemaal door het plangebied gegenereerd. De verkeersintensiteit op de Noorderweg zal dus toenemen, maar naar verwachting niet in die mate dat er een negatieve invloed op een vlotte en veilige verkeersafwikkeling ontstaat.

De eventuele bouw van circa 100 woningen op de sportvelden ten zuidoosten van Neck hebben ongeveer 700 tot 820 motorvoertuigbewegingen per werkdagemaal. De Pieter Slootenweg en het kruispunt van deze weg met de Noorderweg zullen daardoor zwaarder worden belast. Gelet op de verwachting dat dit verkeer vooral op Purmerend zal zijn gericht, wordt slechts een beperkte invloed van de 100 woningen op de verkeerssituatie rond de brede school en het dorps huis verwacht.

---

<sup>7</sup> Oranjewoud, Verkeersadvies MFA Neck, Eindrapport, projectnr. 201032, revisie, 3 september 2009

### Eenrichtingverkeer

In de kern Neck wordt eenrichtingverkeer niet aanbevolen. De nadelen daarvan zijn groter dan de voordelen. Vooral de omrijfactor voor verkeer van en naar Neck en daarmee de bereikbaarheid van Neck zijn grote nadelen van eenrichtingverkeer.

Eenrichtingverkeer in het plangebied kan worden overwogen als het wenselijk wordt geacht om aankomende en vertrekkende auto's tijdens het brengen en halen van elkaar te scheiden. Daarbij moet echter worden bedacht dat eenrichtingverkeer dan een maatregel is die slechts op enkele momenten van de dag kortstondig nodig is.

**Afbeelding 8: Parkeren woningbouw.**

| Type woning       | aantal | parkeernorm (pp/woning) | aantal parkeerplaatsen | parkeerplaatsen openbaar |
|-------------------|--------|-------------------------|------------------------|--------------------------|
| sociale huur/koop | 14     | 1,4                     | 20                     | 20                       |
| goedkoop          | 23     | 1,6                     | 37                     | 37                       |
| duur              | 14     | 2,0                     | 28                     | 7                        |
| Totaal            | 51     |                         | 85                     | 64                       |

**Afbeelding 9: Parkeren totaal.**

| Functie                           | aantal | eenheid       | norm/kencijfer       | aantal parkeerplaatsen |
|-----------------------------------|--------|---------------|----------------------|------------------------|
| Woningen                          | 51     | woningen      | zie afbeelding 8     | 64                     |
| Dorpshuis                         | 496    | m² bvo        | 4,0 pp/100 m² bvo    | 20                     |
| Gymzaal                           | 356    | m² bvo        | 3,0 pp/100 m² bvo    | 11                     |
| Basisschool                       | 7      | leslokalen    | 1,0 pp/leslokaal     | 7                      |
| Peuterspeelzaal                   | 3      | arbeidsplaats | 0,8 pp/arbeidsplaats | 3                      |
| totaal exclusief brengen en halen |        |               |                      | 105                    |
| totaal inclusief brengen en halen |        |               |                      | 130                    |

### Parkeren

Met behulp van parkeernormen is de parkeerbehoefte zie afbeelding 8 en afbeelding 9 berekend. Hieruit blijkt dat de parkeerbehoefte voor alle functies (inclusief de parkeerplaatsen ten behoeve van de 6 woningen aan de westkant van de Tjadenweg, waarvoor nu parkeervoorzieningen aanwezig zijn in het plangebied) tezamen 130 parkeerplaatsen bedraagt. In die berekening is geen rekening gehouden met dubbelgebruik, omdat de maximale parkeerbehoefte van de verschillende functies namelijk niet altijd in de tijd samen valt. Met behulp van aanwezigheidspercentages is bepaald dat de maximale parkeerbehoefte optreedt op de werkdagavond. Er is dan vraag naar 95 openbare parkeerplaatsen.

Ook het parkeren ten behoeve van het brengen en halen kan zonder problemen op dit terrein worden afgewikkeld.

### Ontwerp

Een nadere beschouwing van het ontwerp van de voorkeursvariant heeft niet tot verkeerskundige knelpunten geleid. Aandachtspunt is een rechtstand van 100 meter in het gebied, waardoor er kans is op verhoogde rijksnelheden. Door middel van een kruispuntplateau, ongeveer halver-



wege dit wegvak, kan de rijsnelheid worden beperkt. Het plateau ligt echter buiten het onderhavige plangebied. Het vigerende bestemmingsplan maakt de aanleg ervan overigens wel mogelijk.

#### **4.10. Kabels en leidingen**

Voor wat betreft de kabels en leidingen zijn in het plangebied alleen de gebruikelijke huisaansluitingen aanwezig. Op het terrein staan voor en achter het dorpshuis respectievelijk een schakelkast en een transformatorhuis van Nuon en een mast met een sirene ten behoeve van het luchtalarm. In de bestemmingsregeling is zowel handhaving als verplaatsing van deze voorzieningen in het plangebied mogelijk gemaakt.

## **5. Toekomstige situatie**

### **5.1. Stedenbouwkundige hoofdopzet**

Het plangebied maakt onderdeel uit van het centrum van Neck en omvat net als in de huidige situatie voorzieningen en woningen. De planontwikkeling sluit aan op het dorpse wonen in en het stratenpatroon van Neck. Het doortrekken van de De Grootweg deelt de locatie ten noorden van de Noorderweg in twee gebieden: het gebied voor de MFA en appartementen direct aan de Noorderweg en een gebied met woningbouw ten noorden hiervan. De woningbouw richt zich enerzijds op de Tjadenweg en de verlengde De Grootweg maar geeft anderzijds een passend antwoord op de ligging tegen het water langs de Ringdijk. Met de MFA wordt een nieuw gezicht van het dorp naar de Noorderweg gecreëerd. Het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit langs de Noorderweg, maakt integraal deel uit van de ontwikkeling. Langs de zuidkant van de Noorderweg krijgt de lintbebouwing een nieuwe invulling met (half)vrijstaande woningen. Dit versterkt het beeld van het lint en daarmee de landelijke uitstraling van het dorp. Hierdoor maakt de uitbreiding deel uit van het dorp.

Voor de MFA en de omliggende openbare ruimte is één integraal ontwerp gemaakt. Voor de stedenbouwkundige hoofdopzet is een analyse gemaakt van de van oudsher aanwezige elementen. Op de plek waar de Noorderweg, de Neck en de ringdijk samenkomen staat een aantal gebouwen die een cultuurhistorische betekenis hebben en beeldbepalend zijn. Net buiten het plangebied gaat het daarbij om het dijkhuis aan de ringdijk, een gerestaureerd rijksmonument met houten gevel uit begin 19e eeuw. Net als de ringdijk wordt ook het dijkhuis in de huidige situatie aan het zicht onttrokken en is het meer gericht op de ringdijk en polder dan op het dorp. Naast het dijkhuis bevinden zich aan de Noorderweg de voormalige burgemeesterswoning en de statige stolpboerderij De Kuil.

Zowel het stratenpatroon als de bebouwing zijn vrijwel uitsluitend loodrecht op of parallel aan de richting van de Noorderweg gerelateerd en lijken zich nauwelijks iets van de ringvaart aan te trekken. Een uitzondering hierop vormt de stolpboerderij de Kuil die iets is gedraaid en uiteraard volgt het dijkhuis de richting van de dijk. Die verdraaiing van de stolpboerderij is in de stedenbouwkundige opzet benut om de richting van de Noorderweg op een subtiële wijze te koppelen aan die van de Ringdijk. Door ook de inrichting van het nieuwe dorpsplein deze verdraaiing mee te geven en een vijver aan te leggen die de zichtlijn naar het dijkhuis en de ringdijk volgt, wordt de aanwezigheid van zowel de boerderij als van het dijkhuis en ringdijk extra geaccentueerd. Samen met de voormalige burgemeesterswoning ontstaat nu een historische hoek die over het nieuwe plein en langs de gevel van de stolpboerderij het dorp wordt ingetrokken.

### **5.2. Multifunctionele accommodatie**

Met de ontwikkeling van de dorpskern van Neck wordt een aantal sociaal-maatschappelijke functies gebundeld in een multifunctionele accommodatie (MFA). Hierin krijgen de basisschool Wijdewormer, de Peuterspeelzaal Woelwaters, de gymzaal en het nieuwe dorps huis van Neck hun plek. De verschillende voorzieningen hebben een sterke relatie met elkaar. Bovenop de MFA worden 12 appartementen gerealiseerd.

Afbeelding 10: Indicatieve toekomstige inrichting.



### *Bebouwing*

De MFA zal een aantal functies omvatten die voorheen in verschillende gebouwen gehuisvest waren. Voor wat betreft de maatvoering dient de MFA aan te sluiten op het dorpse karakter van Neck. Daarom is gekozen voor een gebouw dat in hoofdzaak uit een basement van één bouwlaag bestaat. De losse koppen van bouwvolumes naar de weg dragen bij aan het dorpse beeld. Op het basemeetn is een aantal volumes geprojecteerd die afwijkend van het basement zijn gematerialiseerd. Op deze wijze wordt het totale bouwvolume visueel klein gehouden. Dit beeld wordt versterkt door de materiaalkeuze van deze volumes zijn echter ook weer op subtiële wijze toegepast in de gevels van het basement zodat een gevarieerd en toch eenduidig beeld ontstaat. Een bijzonder element hierin is het dorps huis met de originele gerenoveerde boerderijgevel staat visueel los staat voor het basement. Voor de boerderij is weliswaar een sloopvergunning afgegeven. Omdat de bevolking van Neck en de gemeenteraad van Wormerland echter de wens hebben geuit de voorgevel niet in deze sloop te betrekken, omdat de statige voorgevel van de boerderij zo prominent het huidige dorpsbeeld bepaalt en belangrijk bijdraagt aan het

historische karakter van deze plek in het dorp zal deze beeldbepalende voorgevel op zijn plek worden gehandhaafd en gerenoveerd.

Aan de westzijde van de multifunctionele accommodatie bovenop de school zijn onder een zadelpak twee verdiepingen met appartementen geprojecteerd. De woonkamers van deze appartementen zijn georiënteerd op de Tjadenweg. Aan deze zijde hebben de woningen een royaal dakterras of een ruim balkon. De woningen op de tweede verdieping hebben grote dakkapellen. De appartementen op de eerste verdieping zijn aan de pleinzijde bereikbaar via een route over het dak van de MFA en deels via een galerij die tevens als entreeluifel van het onderliggende kinderdagverblijf / de peuterspeelzaal dient. Op de tweede verdieping worden de woningen ontsloten via een galerij.

De toegang van het kinderdagverblijf en de peuterspeelzaal ligt aan de pleinzijde. Op het plein is voldoende parkeermogelijkheid voor auto's en fietsen van wegbrengende en afhalende ouders. Een ruime entree biedt toegang tot de twee groepsruimten en de gemeenschapsruimte voor buitenschoolse opvang.

De school heeft een hoofdtoegang die tevens de toegang voor de leerlingen van de bovenbouw is en een tweede ingang voor de onderbouwleerlingen. Beide entrees kunnen via het schoolplein bereikt worden. De onderbouw heeft een eigen afgeschermd speelplein. Aan de westkant van het schoolplein ligt een speelveld en een woonkavel waarop een vrijstaande woning kan worden gerealiseerd. Dit woonkavel wordt van het schoolplein en speelvelden gescheiden door middel van een blok met garage, containerberging en fietsenstalling en deels door een groenzone. Het trapveld en speelveld zijn ook buiten schooluren toegankelijk. Door middel van hagen, bergingen, bomen zandbakken en hekken wordt het schoolplein onderverdeeld in een plein voor de bovenbouw, onderbouw en ruimten voor peuterspeelzaal en kinderdagverblijf. Zo kunnen kinderen en leerlingen van alle leeftijden ongestoord spelen.

#### *Ruimtelijk functionele opzet*

In ruimtelijk-functioneel opzicht is gestreefd naar een zo compact mogelijk gebouw dat efficiënt is ingedeeld, flexibel is en aangename ruimtelijke kwaliteiten heeft. Daarbij is een goede organisatie van de plattegronden essentieel. Dit heeft geleid tot efficiënte logistieke verbanden en een minimum aan verkeersruimte. Door de maat van de verkeersruimten is op vaak dubbelgebruik, bijvoorbeeld in de vorm van werkplekken van leerlingen, mogelijk. De verschillende gebruikers hebben eigen entrees en hun bouwdelen zijn onderling van elkaar af te sluiten. Zodoende kan overlast tussen de verschillende gebruikers worden voorkomen. De verschillende delen van het gebouw staan echter intern met elkaar in verbinding staan en kunnen onderling bereikt worden.

Een deel van de voorzieningen zal op verschillende momenten van de dag gebruikt worden. Zo zal het dorps huis en de gymzaal ook 's avonds gebruikt worden. Tussen de gymzaal en toneelzaal/feestzaal bestaat een belangrijke relatie. Tijdens feesten en andere activiteiten kunnen deze grote en hoge ruimten met elkaar verbonden worden door een flexibele wand te openen.

Beide ruimten zijn toegankelijk via de centrale entree van het dorps huis. Gymzaal en dorps huis kunnen overigens ook eenvoudig van elkaar afgesloten worden.

#### *Open(bare) ruimte*

Een belangrijk deel in het ontwerp van de openbare ruimte wordt ingenomen door het nieuwe dorpsplein. Dit plein wordt een centrale ontmoetingsplek voor de inwoners van Neck en zal door het diverse aanbod van functies in de MFA verschillende bewoners, bezoekers en passanten van alle leeftijden met elkaar in contact brengen. Het dorpsplein staat aan de ene kant in verbinding met het schoolplein en de speelvelden en aan de andere kant met het terras aan de vijver en de historische hoek. Het verschil in materialisering en een hoogteverschil tussen plein en Noorderweg zorgt er voor dat de ruimtelijke continuïteit van de doorgaande Noorderweg gehandhaafd blijft. Uit is het verschil tussen voetgangersgebied en rijbaan duidelijk zichtbaar. De materialisering en kleurstelling van het plein zijn afgestemd op die van de multifunctionele accommodatie. Hierdoor ontstaat een samenhangende openbare ruimte met een duidelijke identiteit.

Het nieuwe centraal gelegen dorpsplein wordt zodoende een verbindende schakel zijn, zowel fysiek als visueel, tussen de historische hoek, de verschillende functies van de MFA en bovendien de woonwijken aan beide zijden van de Noorderweg. De gedeeltelijke omarming van het plein door de gevels van de MFA en het feit dat de Raadhuisstraat op dit plein uitkomt maken van deze openbare ruimte echt een plein.

Op het plein is ruimte voor 37 parkeerplaatsen. Verder is er voorzien in ruim 60 fietsparkeerplekken verspreid over verschillende plaatsen (buiten de voorzieningen van de school). Om het zicht vanuit de MFA op de geparkeerde auto's en fietsen te beperken worden deze plekken geflankeerd door hagen. Dit sluit aan op de inrichting die ook te vinden is aan de overzijde van de Noorderweg en de Raadhuislaan en op de inrichting van het schoolplein.

Op het plein wordt een aantal bomen geplant die als een coulisse zullen werken en de ruimte verder inrichten. Het dorpsplein zal ook ruimte bieden aan de jaarlijkse nazomerfeestweek van Wijdewormer / kermis van Neck in augustus. Een nadere inventarisatie van de kermisattracties moet uitwijzen of de geplande bomen op de juiste plek staan.

Verbonden aan het dorpsplein ligt aan de vijver een groot terras dat vanuit het de foyer van het dorps huis bereikbaar is. Midden tussen de historische bebouwing met zicht op de Noorderweg en het plein wordt dit de beste plek van de Wijdewormer om in het zonnetje en onder het genot van een drankje heerlijk "mensen te kijken", een krantje te lezen of af te spreken met vrienden. Duidelijk zichtbaar vanaf de Noorderweg is dit een perfecte stopplaats voor fietsers en toeristen.

Westelijk van de MFA zijn het schoolplein, het trapveld en het speelveld gelegen. Deze speelvelden en schoolpleinen bevinden zich zodoende meer in de woonwijk en is vanuit drie richtingen bereikbaar. Deze deels groene ruimte sluit aan op brede groenzone met grote bomen aan

de overzijde van de Noorderweg. Sociale veiligheid wordt verkregen door goed zicht vanuit de school, de appartementen op de MFA en vanuit de woningen in de wijk.

### **5.3. Woningbouw Tjadenweg e.o.**

Ten noorden van de MFA worden 25 woningen in een dorpse setting gebouwd. Deze zal zoveel mogelijk moeten aansluiten bij de omliggende bebouwingsstructuur en -kenmerken. Dit betekent dat de rooilijn, de goot- en nokhoogten, de kapvorm en het kleur- en materiaalgebruik zich zal moeten voegen naar de omgeving.

### **5.4. Woningbouw Noorderweg**

Op de vrijkomende locatie van de huidige openbare basisschool en de peuterspeelzaal aan de zuidzijde van de Noorderweg zullen maximaal 7 (half)vrijstaande woningen worden gebouwd die qua materialisering en kleurgebruik aansluiten op de MFA. Hiermee wordt de identiteit van het dorpsplein nog extra versterkt.

### **5.5. Groen en water**

Het water onderlangs de Ringdijk moet verbonden blijven met het water langs de Noorderweg. Een verbinding in de vorm van open water heeft daarbij de voorkeur boven een duiker. Bestaand groen en bomen zoveel mogelijk behouden.

Er zal geen snippergroen worden aangelegd. Het trapveld op de hoek van de verlengde De Grootweg en de Tjadenweg heeft een afmeting van circa 15x30 meter.

Om de bouw van de multifunctionele accommodatie mogelijk te maken zullen een aantal bomen gekapt dienen te worden. Deze bomen zullen echter wel weer op andere plakken in het plangebied vervangen worden door nieuwe bomen. De Lindeboom voor het huidige Posthuys en de grote kastanje naast stolpboerderij De Kuil zullen echter niet gekapt worden en kunnen op hun huidige plaats gehandhaafd worden.

### **5.6. Verkeer**

Het plangebied wordt via de bestaande aansluiting van de Tjadenweg op de Noorderweg ontsloten. Om de kwaliteit en rust van deze plek en continuïteit met het dorpsplein te waarborgen is er voor gekozen het toegangspad dat vanaf de Noorderweg achter langs de dijkwoning loopt niet aan te sluiten op de verlengde De Grootweg. Dit pad zal slechts dienen voor de bevoorrading van het dorpshuis en toegang van het dijkhuis en is geschikt voor hulpdiensten zoals de brandweer.

Op de hoek van de verlengde De Grootweg en de Tjadenweg bevinden zich de parkeerplaatsen voor de appartementen. Bovendien wordt hier de traforuimte naar toe verplaatst en is er plek voor ondergrondse containers.

De wegen binnen het plangebied hebben een breedte van ongeveer 5 meter. Dit is voldoende voor verkeer in twee richtingen -ervan uitgaand dat er niet geparkeerd wordt op de weg- en voldoet aan de wensen van de brandweer met betrekking tot doorrijdbreedte voor brandweervoertuigen (minimaal 3,5 meter verhardingsbreedte). De rechtstanden in het gebied zijn kort, met uitzondering van het weggedeelte in het verlengde van de De Grootweg aan de noordzijde van de brede school en het dorps huis. Hier is sprake van een rechtstand van ongeveer 100 meter. Op dit weggedeelte bestaat de kans dat er hogere snelheden dan de beoogde maximumsnelheid van 30 km/uur zullen worden bereikt. De snelheid kan worden beperkt door op het kruispunt van de ontsluitingsweg van de woningen en de weg langs de school een plateau aan te leggen.

Tijdens het brengen en halen van leerlingen ontstaat kortstondig een verhoogde druk op het kruispunt Tjadenweg-Noorderweg. Het parkeerterrein is in principe groot genoeg om dit verkeersaanbod te kunnen verwerken, zodat afwikkelingsproblemen niet worden verwacht. Gelet op de korte afstand tussen de Noorderweg en de aansluiting van het parkeerterrein op de Tjadenweg worden geen problemen met betrekking tot snelheid van motorvoertuigen verwacht. De verkeerssituatie is naar verwachting niet onveiliger dan gemiddeld bij scholen. Aanvullende maatregelen lijken in eerste instantie dan ook niet noodzakelijk.

## **6. Juridische planbeschrijving**

### **6.1. Algemeen**

Op 1 juli 2008 is de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (en het Besluit ruimtelijke ordening) in werking getreden. Daarnaast heeft het ministerie VROM het rapport Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 (SVBP-2008) gepresenteerd. Deze standaard geeft aanbevelingen en richtlijnen voor de opzet van bestemmingsplannen. Op een groot aantal punten wijkt deze standaard af van de tot nu toe gebruikelijke vormgeving van bestemmingsplannen. Bij het opstellen van deze standaard is overigens ook rekening gehouden met het Informatiemodel Ruimtelijke Ordening 2008 (IMRO-2008) en de Praktijkrichtlijn Bestemmingsplannen 2008 (PRBP-2008). De bestemmingen in het voorliggende bestemmingsplan passen binnen die standaard.

De regelgeving in het bestemmingsplan sluit zo veel als mogelijk aan op de regeling in het bestemmingsplan Oostknollendam, Jisp en Neck dat op 11 december 2007 is vastgesteld door de gemeenteraad.

Tenslotte is de redactie van de regels aangepast naar aanleiding van de inwerkingtreding van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en het Besluit omgevingsrecht (Bor) op 1 oktober 2010.

### **6.2. Bestemmingsplan**

Het digitale bestemmingsplan IHP locatie Neck is de verzameling geometrisch bepaalde plan-objecten dat is vervat in een GML-bestand (NL.IMRO.0880. BP2009004002-0401) met bijbehorende regels. Dit bestemmingsplan is via elektronische weg uitwisselbaar en raadpleegbaar. Het geeft de bestemming en de bebouwingsmogelijkheden van de gronden aan.

Met de invoering van het digitale bestemmingsplan bestaat de plankaart (zoals die tot 1 juli 2008 bekend stond) formeel niet meer. Het digitale bestemmingsplan bestaat uit een GML-bestand met bijbehorende regels. De papieren plankaart (nu bekend als de analoge verbeelding van het voorliggende bestemmingsplan) is getekend op een schaal 1:1.000 en omvat 1 kaartblad (genummerd 0880-01-P01). Het kaartblad geeft de bestemming van de gronden aan. Waar nodig zijn aanduidingen op de kaart opgenomen waarvan de betekenis in de regels wordt verklaard.

De stedenbouwkundige randvoorwaarden en de eisen ten behoeve van de beeldkwaliteit voor de ontwikkeling van zowel de MFA als de woningen zijn in het document "Neck Ontwikkeling dorpskern, Stedenbouwkundige randvoorwaarden" beschreven. Dit document geldt daarbij als aanvulling op de 'Welstandsnota Wormerland 2004'.

### **6.3. Plansystematiek**

Voor de ontwikkeling is gekozen voor een gedetailleerde plansystematiek. Het plangebied heeft zodoende een rechtstreekse bouwtitel. Voor de woningen is in de regels een helder afwegingskader geformuleerd ten aanzien van onder meer aan- en uitbouwen en bijgebouwen. Dit bete-



kent een flexibele regeling die enerzijds de individuele vrijheid van burgers waarborgt en er anderzijds voor zorgt dat algemene belangen, als de ruimtelijke kwaliteit, niet worden aangetast. Hierdoor wordt het aantal vrijstellingen beperkt en wordt het ambtelijk apparaat in de toekomst ontlast.

Voor bewoners en ondernemers in en om het plangebied biedt deze bestemming zodoende houvast over de ontwikkeling van hun omgeving.

#### **6.4. Regels**

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

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

##### *Inleidende regels*

In de Inleidende regels worden de gebruikte begrippen beschreven (artikel 1) en worden regels gesteld ten aanzien van de wijze waarop gemeten moet worden (artikel 2).

Vanwege de afstemming met het Bor zijn onder meer een aantal begrippen anders gedefinieerd dan tot nog toe gebruikelijk was. Zodoende sluiten Bor en bestemmingsplan naadloos op elkaar aan. Met de nieuwe term 'bijbehorend bouwwerk' wordt in het Bor een verzamelbegrip geïntroduceerd waar uitbreidingen van een hoofdgebouw, aan- en uitbouwen en bijgebouwen onder vallen. Ook vallen er overkappingen onder die vanwege het ontbreken van wanden niet als gebouw aangemerkt kunnen worden. Verder vallen er andere bouwwerken met een dak onder die vanwege een te geringe stahoogte niet als gebouw aangemerkt kunnen worden. De begrippen aanbouw, uitbouw en bijgebouw zijn ook gehandhaafd omdat deze in de juridische praktijk heel bruikbaar kunnen zijn. Dat geldt zeker waar het gaat om de toepassing van bestemmingsplannen waar een onderscheid in de regels voorkomt tussen aan- en uitbouwen enerzijds en bijgebouwen anderzijds.

##### *Bestemmingsregels*

De Bestemmingsregels bevatten de volgende bestemmingen: Groen (artikel 3), Maatschappelijk (artikel 4), Tuin (artikel 5), Verkeer - Verblijfsgebied (artikel 6), Water (artikel 7) en Wonen (artikel 8). Artikel 9 is een dubbelbestemming Water – Waterkering. De belangrijkste aanpassingen van de gebruikelijke regelingen worden hieronder apart toegelicht.

Groenstroken in het plangebied hebben de bestemming "Groen". Binnen deze bestemming zijn naast groenvoorzieningen, ook water, speelvoorzieningen en wandel- en fietspaden toegestaan.

Het centrale gebied binnen het plan heeft de bestemming "Maatschappelijk". Binnen deze bestemming zal de Multifunctionele Accommodatie worden gerealiseerd. Naast de maatschappelijke activiteiten zijn ook horeca-activiteiten, en (zorg)wonen toegestaan. Op de plankaart is aangegeven dat het hierbij gaat om 12 woningen. Horeca is uitsluitend mogelijk ter ondersteuning van de maatschappelijke activiteiten, zoals dat bijvoorbeeld in het dorps huis zal plaatsvinden. De oppervlakte hiervan is gemaximeerd tot 150 m<sup>2</sup> b.v.o. De MFA heeft een maximale bouwhoogte van 12 meter. Bovendien wordt binnen de bestemming de parkeerplaats mogelijk gemaakt. Eén week per jaar mag dit terrein gebruikt worden voor kermisactiviteiten.

De voortuinen van de woningen hebben de bestemming "Tuin". De wegen in het plangebied hebben de bestemming "Verkeer - verblijfsgebied". Binnen deze bestemming mogen ook groen, water en nutsvoorzieningen worden gerealiseerd. Belangrijke watergangen hebben de bestemming "Water".

Voor zover de woonpercelen niet de bestemming "Tuin" hebben zijn ze bestemd voor "Wonen". In de bouwblokken is door middel van een aanduiding aangegeven wat voor woningtype gerealiseerd mag worden en wat de maximale bouwhoogte mag zijn. Het is toegestaan om beroepsmatige activiteiten uit te oefenen in hoofd- of bijgebouw tot een maximum van 30 m<sup>2</sup>. Aan huis verbonden bedrijvigheid is mogelijk tot 45 m<sup>2</sup> nadat burgemeester en wethouders een omgevingsvergunning hebben verleend om af te wijken van het bestemmingsplan.

De bouwblokken langs de Noorderweg hebben de 'specifieke bouwaanduiding - aaneengebouwd en twee-aaneen'. Hier is gebruik gemaakt van bouwstroken. Woningen dienen binnen die bouwstroken te worden gebouwd. Om bijvoorbeeld te voorkomen dat in of te dichtbij de zijdelingse perceelsgrens wordt gebouwd, zijn -voor zover noodzakelijk- afstandsbepalingen in de regels opgenomen.

Bij vrijstaande en twee-onder-een-kap woningen dient per perceel minimaal één parkeerplaats met een afmeting van tenminste 3 x 5 meter te worden gerealiseerd en in stand gehouden. Het gebruik voor andere doeleinden van die parkeerplaats door deze bijvoorbeeld ontoegankelijk te maken de verharding te verwijderen, wordt aangemerkt als verboden gebruik.

Op grond van de dubbelbestemming "Water – Waterkering" is uitsluitend bebouwing ten behoeve van de waterkering en doeleinden ten behoeve van de waterhuishouding toegestaan. Voor de overige bestemmingen kan alleen worden gebouwd als dit niet strijdig is met de belangen van de waterkering. Voorafgaand dient er de waterbeheerder te worden gehoord. De bestemming omvat ook een omgevingsvergunningstelsel waarin een aantal werkzaamheden in de bodem zijn aangegeven die alleen mogen worden uitgevoerd indien een omgevingsvergunning is verleend.

#### *Algemene regels*

In artikel 10 is een antidubbelregel opgenomen. De antidubbelregel strekt ertoe dat gronden die al eens in aanmerking zijn genomen bij het verlenen van bouwvergunningen, niet nogmaals meegeteld kunnen worden. Artikel 2.1, lid 1, onder c van de Wet algemene bepalingen

omgevingsrecht omvat een verbod om gronden in strijd met hun bestemming te gebruiken. De algemene gebruiksregels in artikel 11 omvatten daarom alleen een verbod om gronden en bouwwerken voor prostitutiebedrijven te gebruiken. Het plangebied is overwegend een woongebied. Het gemeentebestuur is van mening dat in een woongebied seksinrichtingen ongewenst zijn vanwege de uitstraling die dit gebruik heeft. De kwaliteit van de woon- en leefomgeving wordt hierdoor negatief beïnvloed.

De algemene afwijkingsregels (artikel 12) hebben betrekking op afwijkingen ten aanzien van de grens of richting van wegen, paden en waterlopen, de ligging van bestemmings- en bebouwingsgrenzen en aanduidingen die noodzakelijk zijn ter aanpassing van het plan aan de bij uitmeting blijkende werkelijke toestand van het terrein, mits die afwijkingen niet meer dan 5 meter bedragen, voor afwijkingen van regels ten aanzien van maten en percentages, mits die afwijkingen beperkt blijven tot ten hoogste 10% van de in het plan aangegeven maten en percentages en voor nutsvoorzieningen.

In artikel 13 is bepaald dat de procedure uit artikel 3.9A van de Wet ruimtelijke ordening zal worden gebruikt bij toepassing van wijzigingsbevoegdheden.

#### *Overgangs- en slotregels*

De verplichte overgangsregels voor bouwwerken en gebruik zijn conform het bepaalde in artikel 3.2.2 van het Bro opgenomen (artikel 14). Tenslotte bevat het plan een slotregel (artikel 15).

## **7. Maatschappelijke- en economische uitvoerbaarheid**

### **7.1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid**

#### **7.1.1. Inspraak**

Het voorontwerp Bestemmingsplan IHP locatie Neck heeft in het kader van de inspraak van 17 februari tot en met 1 april 2010 voor iedereen ter inzage gelegen. De samenvatting en de beantwoording hiervan zijn in een separate notitie verwerkt.

#### **7.1.2. Vooroverleg**

In het kader van het wettelijk vooroverleg op grond van artikel 3.1.1 Bro is het voorontwerp verzonden aan de volgende instanties:

- VROM-Inspectie Regio Noord-West Overheden Noord-Holland
- Provincie Noord-Holland
- Stadsregio Amsterdam
- Hooqheemraadschap Hollands Noorderkwartier
- WZNH adviescommissies voor ruimtelijke kwaliteit, Commissie Kring Waterland
- N.V. Nederlandse Gasunie
- Stichting Cultureel Erfgoed Noord-Holland
- NUON
- Milieufederatie Noord-Holland
- gemeente Purmerend
- gemeente Beemster

De samenvatting en de beantwoording hiervan zijn in een separate notitie verwerkt.

### **7.2. Economische uitvoerbaarheid**

Uit een globale exploitatie opzet blijkt dat de ontwikkeling van het plangebied economisch uitvoerbaar is.

