

Bestemmingsplan

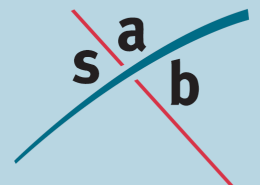
Botenstalling Dorpsstraat Oostknollendam

Gemeente Wormerland

Datum: 1 juli 2013

Projectnummer: 120295

NL.IMRO.0880.BP2013004006-0301



INHOUD

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Doelstelling	3
1.3	Ligging plangebied	4
1.4	Vigerend bestemmingsplan	5
1.5	Opzet van het bestemmingsplan	7
2	Het plan	8
3	Haalbaarheid van het plan	9
3.1	Beleid	9
3.2	Milieu	16
3.3	Externe veiligheid	18
3.4	Water	18
3.5	Flora en fauna	19
3.6	Archeologie en cultuurhistorie	20
3.7	Verkeer en parkeren	21
3.8	Economische uitvoerbaarheid	21
4	Wijze van bestemmen	22
4.1	Algemeen	22
4.2	Dit bestemmingsplan	24
5	Procedure	26
5.1	Inspraak	26
5.2	Overleg	26
5.3	Zienswijzen	26

Bijlage

- Bijlage 1: Eindverslag van de gevoerde inspraak en overlegprocedure voorontwerpbestemmingsplan

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

In het bestemmingsplan 'Oostknollendam, Jisp en Neck' van de gemeente Wormerland, is aan de Dorpsstraat te Oostknollendam binnen de bestemming Water de aanduiding 'botenstalling' opgenomen. Ter plaatse van deze aanduiding zijn botenstallingen toegestaan voor de stalling van boten. Om aan te sluiten bij het toegestane gebruik wordt in dit bestemmingsplan de term botenstalling gebruikt.

Aangezien een aantal botenstallingen ter plaatse van deze aanduiding oneigenlijk werden gebruikt (ten behoeve van al dan niet recreatief wonen) heeft de gemeente besloten handhavend op te treden tegen dit oneigenlijke gebruik.

In december 2010 is een beroepsprocedure gevoerd bij de rechtbank Haarlem over de ingezette handhaving van het vermeende strijdig gebruik van een botenstalling gelegen binnen het plangebied (op het perceel Dorpsstraat 1w). Op 16 december 2010 heeft de rechtbank in deze zaak uitspraak gedaan. De rechter oordeelde dat in het bestreden besluit om niet handhavend op te treden, onder andere dat onvoldoende was gemotiveerd welke gebruiksvormen in en bij de botenstalling toelaatbaar zijn en welke niet. De rechter stelde de gemeente in het ongelijk, waarmee de gemeente een nieuwe beslissing op het bezwaar diende te nemen. Zover is het niet gekomen omdat de betrokken partijen uiteindelijk onderling tot overeenstemming zijn gekomen en het verzoek om handhaving is ingetrokken.

Vanwege deze casus heeft de gemeente zich voorgenomen niet alleen in besluiten ten aanzien van handhaving, maar ook in het bestemmingsplan nader toe te lichten welk gebruik al dan niet is toegestaan. Dit betreft een aanvulling op het vigerende bestemmingsplan 'Oostknollendam, Jisp en Neck'.

1.2 Doelstelling

Dit bestemmingsplan is opgesteld om duidelijkheid omtrent toegestaan gebruik van de botenstallingen te vergroten omdat de uitspraak van de rechtbank wellicht heeft geleid tot onzekerheid over de gebruiksmogelijkheden. Hiermee wordt voorkomen dat de botenstallingen aan de Dorpsstraat in Oostknollendam voor andere doeleinden worden gebruikt dan voor stalling, onderhoud, reparatie en verbouwing van boten. Het bestemmingsplan kan daarmee nog beter als het vigerende bestemmingsplan als grond dienen voor handhaving in gevallen waar nu sprake is van oneigenlijk gebruik. Hiermee worden ongewenste situaties voorkomen.

Dit bestemmingsplan is conserverend van aard. De vigerende regeling wordt overgenomen en aangevuld met een begripsbepaling voor 'botenstalling' en een specifieke gebruiks- en bebouwingsregeling binnen de bestemming 'Groen' voor de opstellen en de terreinen er omheen. Hiermee wordt duidelijkheid gegeven over welke gebruiksvormen in en nabij botenstallingen toelaatbaar zijn. Er wordt expliciet geregeld dat botenstallingen niet als (recreatieve) woonfunctie mogen worden gebruikt.

1.3 Ligging plangebied

Het plangebied ligt in het westelijke deel van de gemeente Wormerland. Het plangebied ligt ten westen van de Dorpsstraat in het zuiden van het dorp Oostknollendam. Aan de westelijke kant wordt het plangebied begrensd door de waterloop de Zaan.

Op de navolgende afbeeldingen zijn de globale ligging en begrenzing van het plangebied weergegeven. Voor de exacte begrenzing van het plangebied wordt verwezen naar de verbeelding, horend bij dit bestemmingsplan.



Globale ligging plangebied



Globale begrenzing plangebied

1.4 Vigerend bestemmingsplan

De juridisch-planologische situatie van het plangebied is vastgelegd in het bestemmingsplan 'Oostknollendam, Jisp en Neck' van de gemeente Wormerland. Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de raad van de gemeente Wormerland op 11 december 2007 en goedgekeurd door Provinciale Staten op 27 mei 2008.

Het voorliggend plangebied heeft op grond van het vigerend bestemmingsplan de bestemming 'Water' en 'Groen'. Binnen de bestemming 'Water' is tevens een aanduiding 'botenhuis' opgenomen.

De gronden binnen de bestemming 'water' mogen worden gebruikt voor waterhuishoudkundige doeleinden, waterberging en waterlopen, met bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waaronder bruggen, dammen en/of duikers. Voor de bestaande botenstallingen en steigers is in de planregels een specifieke bebouwingsregeling opgenomen.

Wat betreft het toegestane gebruik is geregeld dat gronden ter plaatse uitsluitend mogen worden gebruikt overeenkomstig de gegeven bestemmingen.

In het normaal dagelijks taalgebruik heeft het begrip 'botenhuis' de betekenis van een gebouw of overkapping uitsluitend voor de berging van een schip¹. Op grond van het

¹ Zie bijvoorbeeld de omschrijvingen in:
<http://www.aquo.nl/aquo-standaard/aquo-lex/aquo-lex-begrippen/>
<http://www.debinnenvaart.nl/binnenvaarttaal/woord.php?woord=boo#boothuis>
<http://www.mijnwoordenboek.nl/puzzelwoordenboek/BOOTHUIS/1>

vigerende bestemmingsplan is dan ook uitsluitend de opslag van boten toegestaan. De heldere betekenis in het dagelijks taalgebruik en het feit dat de betekenis van dit woord niet aan verandering onderhevig is heeft ertoe geleid dat het begrip voor botenhuis niet nader is omschreven in het vigerende bestemmingsplan.

De gronden binnen de bestemming 'groen' zijn bestemd voor groenvoorzieningen, bermen en beplanting; paden, speelvoorzieningen, water en voorzieningen voor de waterhuishouding; en voorzieningen ten behoeve van openbaar nut.

Op de navolgende afbeelding is een uitsnede van het vigerende bestemmingsplan met verklaring weergegeven.



Uitsnede plankaart van het vigerend bestemmingsplan

1.5 Opzet van het bestemmingsplan

Voorliggend bestemmingsplan bevat planregels, een toelichting en een verbeelding. De toelichting, zoals bedoeld in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is als volgt opgebouwd; na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 het plan zelf beschreven. In hoofdstuk 3 wordt de haalbaarheid van het plan behandeld aan hand van de thema's beleid, milieu, archeologie, etc. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de wijze van bestemmen. Ten slotte komen in het vijfde en laatste hoofdstuk de resultaten van de ter inzage legging aan de orde (maatschappelijke haalbaarheid). De planregels en de verbeelding vormen de juridisch bindende elementen van het bestemmingsplan.

2 Het plan

Dit bestemmingsplan is conserverend van aard. Er worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt.

De vigerende regeling wordt overgenomen en aangevuld met een begripsbepaling voor 'botenstalling' en een specifieke gebruiks- en bebouwingsregeling binnen de bestemming 'Groen' voor de opstallen en het terrein er omheen. Hiermee wordt iedere twijfel over de gebruiksmogelijkheden, indien deze zou zijn ontstaan naar aanleiding van de uitspraak van de rechtbank Haarlem op 16 december 2010, weggenomen.

In afwijking van het vigerende bestemmingsplan is ervoor gekozen de botenstalling in de bestemming 'Groen' op te nemen, omdat de gronden binnen de aanduiding 'specifieke vorm van groen - botenstalling' onder de botenstalling slechts voor een klein gedeelte uit water bestaat en een relatief groot gedeelte uit land.

Er wordt expliciet geregeld dat botenstallingen uitsluitend worden toegestaan voor opslag, onderhoud, reparatie en verbouwing van boten en dat het gebruik als plaats voor overnachting, zoals een woning of als recreatiewoning, wordt gezien als strijdig gebruik.

Omdat de botenstallingen veelal worden gebruikt door mensen die buiten de gemeente wonen is het toegestaan om binnen de botenstalling voorzieningen aan te brengen zoals een reparatiebank, zaagbank, (mobiele) hijskraan, wastafel/kraantje, (al/niet chemisch) toilet, klein aanrecht met koelkast.

Grotere voorzieningen en verblijfsruimten, die horen in een woning, zoals een volwaardige keuken, douche, slaap- en woonkamer zijn expliciet verboden.

Conform het vigerende bestemmingsplan zijn binnen de bestemming Groen speelvoorzieningen toegestaan. Het gaat hierbij om speelvoorzieningen voor eigen gebruik zoals een klimrek, klimhuisje, glijbaan en dergelijke. Om deze speelvoorzieningen kleinschalig te houden zijn deze beperkt tot een oppervlakte van 10 m² per perceel. Het is niet toegestaan de terreinen te gebruiken als een tuin waar gedurende hele dagen wordt gerecreëerd.

Om duidelijkheid te verschaffen zijn de regels van dit plan nader verklaard in de wijze van bestemmen in paragraaf 4.2.2 van deze toelichting.

Tot woning verbouwde botenstallingen die in het verleden vergund of reeds langdurig gedoogd zijn zullen via een persoonsgebonden gedoogbeschikking (uitsterfregeling) worden toegestaan, hetgeen per persoon in een contract wordt vastgelegd.

3 Haalbaarheid van het plan

3.1 Beleid

3.1.1 Provinciaal beleid

Structuurvisie 2040 (2010)

De structuurvisie geeft de ruimtelijke ambities weer van de provincie Noord-Holland. De provincie is veelzijdig met een aantal belangrijke economische motoren van Nederland, bruisende steden, natuurparken, het strand en open grasland vol weidevogels. Dit bijzondere karakter wil de provincie bewaken. Tegelijkertijd zijn er ontwikkelingen als globalisering, klimaatverandering en trends zoals vergrijzing en krimp die een grote ruimtelijke impact hebben. In de structuurvisie beschrijft de provincie hoe en op welke manier ze met deze ontwikkelingen en keuzes omgaat en schets ze hoe de provincie er moet komen uit te zien in 2040. De “metropoolregio Amsterdam” neemt een bijzondere plaats in, in de ontwerp structuurvisie, als internationaal concurrerende duurzame stedelijke regio. Het idee van de metropoolregio is overigens al vastgelegd in de door de Metropoolregio Amsterdam vastgestelde “Ontwikkelingsbeeld Noord-vleugel 2040” (2007), dat het vertrekpunt is voor alle op te stellen en opgestelde structuurvisies van alle in de Metropoolregio Amsterdam verenigde overheden.

De provincie heeft drie hoofdbelangen die samen de ruimtelijke hoofddoelstelling vormen van de provincie Noord-Holland. Deze drie hoofdbelangen zijn Ruimtelijke kwaliteit, Duurzaam Ruimtegebruik en Klimaatbestendigheid. Onder deze hoofdbelangen vallen een twaalfstal onderliggende provinciale ruimtelijke belangen. Deze belangen zijn uitgewerkt en hieraan zijn instrumenten gekoppeld die door de provincie worden ingezet om tot uitvoering te brengen. De volgende belangen zijn onderscheiden:

- Ruimtelijke kwaliteit:
 - behoud en ontwikkeling van Noord-Hollandse cultuurlandschap;
 - behoud en ontwikkeling van natuurgebieden, onder te verdelen in:
 - ecologische hoofdstructuur;
 - weidevogelleefgebieden;
 - behoud en ontwikkeling van groen om de stad; onder te verdelen in:
 - Nationale Landschappen;
 - metropolitane landschappen;
 - recreatie om de stad;
 - bufferzones.
- Duurzaam ruimtegebruik:
 - milieukwaliteiten;
 - behoud en ontwikkeling van verkeers- en vervoersnetwerken;
 - voldoende en op de behoefte aansluitende huisvesting;
 - voldoende en gedifferentieerde ruimte voor economische activiteiten;
 - voldoende en gedifferentieerde ruimte voor recreatieve en toeristische voorzieningen.
- Klimaatbestendigheid:
 - voldoende bescherming tegen overstroming en wateroverlast;
 - voldoende en schoon drink, grond- en oppervlaktewater;
 - voldoende ruimte voor het opwekken van duurzame energie.

Dit bestemmingsplan is conserverend van aard. Er worden geen ontwikkelingen mogelijk gemaakt. De vigerende regeling wordt overgenomen en aangevuld met een begripsbepaling voor 'botenstalling' en een specifieke gebruiks- en bebouwingsregeling binnen de bestemming 'Groen' voor de opstallen en het terrein er omheen. Hiermee wordt duidelijkheid gegeven welke gebruiksvormen bij botenstallingen toelaatbaar zijn. Er wordt expliciet geregeld dat botenstallingen niet als (recreatie)woning mogen worden gebruikt.

In de structuurvisie worden geen aspecten benoemd die van belang zijn voor dit plan. Wel is het belang met betrekking tot het Nationale Landschap waar het plangebied zich in bevindt van belang. Dit aspect wordt hierna kort toegelicht.

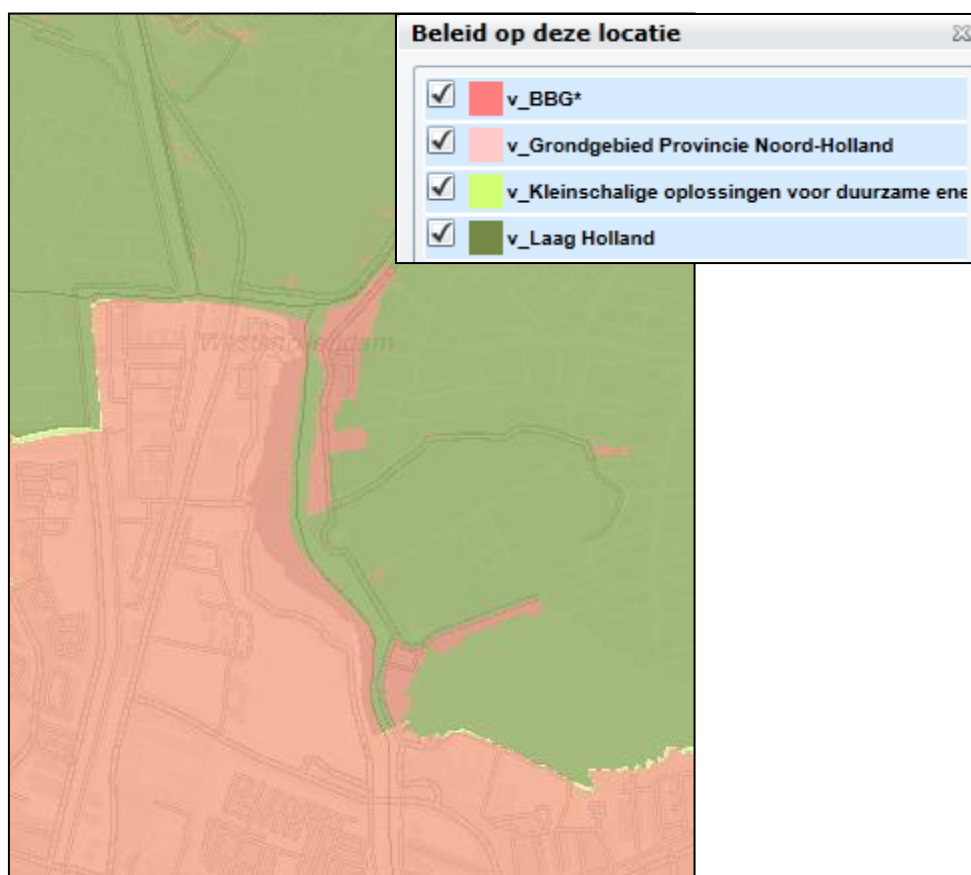
Ruimtelijke kwaliteit - Behoud en ontwikkeling van groen om de stad – Nationale Landschappen

Zoals eerder aangegeven werkt de provincie de door het Rijk aangewezen Nationale Landschappen uit in beleid en regels. De Provincie Noord-Holland besteedt extra aandacht aan de veenweidenproblematiek, die in grote delen van de Nationale Landschappen speelt. Het beleid is in de eerste plaats gericht op het remmen van bodemdaling, het verminderen van de risico's van wateroverlast en watertekort en het verbeteren van de waterkwaliteit. Daarnaast beoogt de Provincie Noord-Holland perspectief te bieden aan de melkveehouderij, het cultuurlandschap te ontwikkelen, robuuste natuur te ontwikkelen, bij te dragen aan een rustgevend middelpunt in de Randstad en aan het vestigingsklimaat ervan. Van toepassing voor dit plangebied is het Nationale Landschap 'Laag-Holland':

In het kader van de streekplanherziening Laag Holland, waarin de begrenzing van het Nationaal Landschap wordt vastgesteld, zijn de kernkwaliteiten uitgewerkt naar ruimtelijke doelstellingen. Deze ruimtelijke doelstellingen zijn hieronder weergegeven:

1. Het open houden van het veenweidenlandschap;
2. Behoud van de veenweidegebieden.
3. Het behoud en de ontwikkeling van ecologisch belangrijke gebieden, vooral de gebieden die onder de Habitatrichtlijn vallen.
4. Het behoud van het cultuurhistorische karakter van het gebied.
5. Het vergroten van de toegankelijkheid van het Nationaal Landschap door realisatie van recreatieve verbindingen en toeristische voorzieningen (bijvoorbeeld fiets- en kano verhuur).
6. Realisatie van nieuwe natuur en recreatiegebieden.
7. Een duurzaam watersysteem dat de gebruiksfuncties ondersteunt.
8. Bedrijfsvergroting, structuurverbetering en specialisatie van agrarische bedrijven zodat het land duurzaam beheerd kan worden.

Provinciale verordening (2010)



Uitsnede kaart provinciale verordening

De provinciale structuurvisie is juridisch vertaald in een provinciale verordening met hierin de algemene regels waaraan bestemmingsplannen moeten voldoen.

Het plangebied bevindt zich in bestaand bebouwd gebied (BBG). Daarnaast bevindt het zich in het Nationaal Landschap Laag Holland. Omdat dit bestemmingsplan geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk maakt, zijn de regels uit de verordening niet van toepassing op dit plan.

Conclusie

Dit plan is conserverend van aard en ziet toe op een correctie van de vigerende regeling. Er worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt. De kernkwaliteiten van het Nationale Landschap wordt met dit plan niet aangetast. Met de uitvoering van dit plan worden geen provinciale belangen geschaad.

3.1.2 Regionaal beleid

Concept Recreatieplan Waterland

Het Recreatieplan komt voort uit het recreatieschap Landschap Waterland. Dit is een samenwerkingsorgaan van tien Waterlandse gemeenten en de Provincie Noord-Holland. Het heeft als doelstelling de waarden van het landschap te bewaken en zorg te dragen voor een evenwichtige ontwikkeling van de openluchtrecreatie. Over deze onderwerpen is in 2001 de Landschapsvisie Waterland opgesteld, waarvan de recrea-

tieve laag is uitgewerkt tot het Recreatieplan Waterland, 2002. In 2011 is het Recreatieplan Waterland geactualiseerd, met als nieuwe scope 2020. Hierin zijn een groot deel van de principes doorgezet. De actualisatie betreft daarmee vooral het verder toepassen van de hoofdprincipes.

In relatie tot de doelstellingen van Landschap Waterland wordt gestreefd om recreatie te zoneren, waarbij de grootste recreatiedruk wordt opgevangen in de directe randen van de steden Amsterdam, Zaanstad en Purmerend. Dit gebeurt door groengebieden als Noorderstrook, Twiske, Groengebied Purmerland, Purmerbos en Hemmeland op te waarderen en hoogwaardig onderling te verbinden tot een groene/blauwe recreatieve hoofdstructuur. Door kwalitatief hoogwaardige wandel, fiets/skate en ruiterspaden en nieuwe voorzieningen ontstaat een samenhangende structuur die mensen aantrekt. Hierdoor kan de bestaande belevingswaarde van het overig landelijk gebied voor de rust-, natuur- en cultuurminnende recreant behouden blijven. In de groenblauwe as worden hoofdknooppunten tot ontwikkeling gebracht, als toegangspoorten vanaf de hoofdinfrastructuur. Hier komen diverse recreatieve land- en waterroutes samen en worden voorzieningen als informatie, horeca, verhuur en parkeren gebundeld. Ontwikkeling van deze knooppunten betekent daarmee een opwaardering van de recreatieve kwaliteit voor heel Waterland.

Conclusie

Omdat het recreatiebeleid niet in gaat op botenstallingen, is het recreatiebeleid geen relevant toetsingskader voor dit plan.

3.1.3 Gemeentelijk beleid

Beeldkwaliteitplan Oostknollendam

Oostknollendam is één van de vijf kernen binnen de gemeente Wormerland met een eigen beeldkarakteristiek. Het buurtschap Oostknollendam heeft een bijzonder karakter. De oorspronkelijke structuur van het dorp is nog heel duidelijk herkenbaar. Langs het bebouwingslint is veel van de historische bebouwing zichtbaar aanwezig en er bestaat een grote variatie in bouwwerken. Dit, samen met de landschappelijke kenmerken, geeft het dorp een bijzonder karakter en maakt het wonen in Oostknollendam tot iets unieks. De gemeente Wormerland heeft aangegeven dit bijzondere karakter in de toekomst te willen behouden. In het verleden is gebleken dat het bestemmingsplan en de welstandsnota hier niet altijd voldoende houvast voor bieden. Het beeldkwaliteitplan is een middel om sturing te kunnen geven aan nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen.

Het beeldkwaliteitplan heeft tot doel een kader te bieden waarbinnen de gewenste stedenbouwkundige en architectonische uitwerking en planbeoordeling kan plaatsvinden. Het gaat hier met name om de beoogde ruimtelijke kwaliteit van de bebouwing en de inrichting van de openbare ruimte. Het beeldkwaliteitplan geeft richtlijnen om de ruimtelijke kwaliteit te bevorderen. Hierbij gaat het om richtlijnen ten aanzien van stedenbouw, landschap, architectuur en de inrichting van het openbaar gebied.

Het plangebied heeft betrekking op het gebied dat in het BKP is aangeduid als 'Botenhuisen'. De botenstallingen liggen in het zuidelijke deel van het dorp, met name op de achterterreinen van de woningen aan de Dorpsstraat.

Stedenbouw

Een deel van de botenstallingen staat in een geordend stramien, met strakke rooilijnen en een eenduidige uitstraling, en een deel met een meer informele structuur. Deze botenstallingen zijn twee onder een kappers. De bebouwing staat in het informele deel niet in een strakke rooilijn en de oriëntatie van de bebouwing verschilt. Vanaf de straat is er geen doorzicht naar het water. Er wordt niet gewoond in dit deelgebied. De botenstallingen hebben een entree voor de boten aan de waterzijde en een toegang voor personen aan de landzijde. De entrees voor boten zijn brede roldeuren (garagedeuren). Aan de landzijde hebben de gebouwen bij de entree vaak een houten terras (vlonder).

Landschap

Het terrein waar de botenstallingen staan heeft een groen karakter. Het parkeren gebeurt op het grasveld aan de Dorpsstraat. De botenstallingen in het gestructureerde deel hebben een grasveld aan de landzijde van het huis. Aan de Zaanzijde is een deel van de kade begroeid met bomen en struiken zodat er geen zicht op de Zaan is. De begroeiing zorgt voor een beschutte ruimte bij het gebouw en draagt bij aan het groene karakter van het deelgebied.

Architectuur

De botenstallingen bestaan uit één laag met een kap. De kappen zijn evenwijdig met het water. Deze kap heeft een flauwe helling (ca 22°). De nokhoogte is niet hoger dan 5 meter. De bebouwing is geheel van hout met een dak van grijze golfplaten of bitumen/dakleer. De kleur van de gevel is groen en een enkele keer donkergrijs of zwart. De deuren aan de waterzijde zijn wit of oranje in het 'gestructureerde of formele deel'. In het informele deel zijn de deuren dezelfde tint als de gevel of wit. De kozijnen en daklijsten zijn wit. Een heel enkele keer heeft de daklijst dezelfde tint als de gevel. De gebouwen hebben enkele kleine vensters in de zij- en voorgevel (landzijde).

Inrichting

Het deelgebied heeft een informele inrichting met veel groen. Er is een oversteek waar de paden door middel van een (verrijdbare) brug met elkaar verbonden zijn. Het water vormt in veel gevallen de natuurlijke erfscheiding, soms is deze begroeid met struiken. Er zijn geen gebouwde erfscheidingen. Het parkeren gebeurt geclusterd op het grasveld direct aan de Dorpsstraat.

Richtlijnen

Voor dit deelgebied zijn richtlijnen opgenomen. Deze worden in de navolgende tabellen weergegeven.

	stedenbouw	
	karakter	richtlijnen
opzet	- aan het water op het achterterrein van het lint (alleen aan zuidzijde) - informele structuur met wandelpaden	onderscheid tussen formeel en informeel deel handhaven
functie	recreatief: botenhuizen	botenhuizen, geen wonen
gebouwtypologie	vrijstaande en 2 onder 1 kappers	- vrijstaand of dubbel botenhuis - onderlinge afstand tussen gebouwen minimaal 3 meter
bouw-massa	één laag met kap	één laag met kap (goot 3 meter, nok 5 meter)
rooilijnen	- formeel deel: vaste rooilijnen - informeel deel: wisselde rooilijnen	- formeel deel: vaste rooilijnen handhaven - informeel deel: wisselende rooilijnen handhaven
gevel-breedte	gevelbreedte: 6-10 meter	gevel 6-10 meter breed
zichtlijnen	zicht op Zaan belemmerd ter hoogte van botenhuizen	

	inrichting	
	karakter	richtlijnen
profiel	- voetpaden tussen botenhuizen (houtsnippen en onverhard) - toegang naar parkeren is gras	- geen formele toegang voor auto's bij botenhuizen - paden maximaal 2 meter breed
verharding	- onverharde paden - houten vlonders en bruggen	- geen verharde paden - bruggen, terrassen en vlonders van hout
parkeren	- parkeren geclusterd op groen terrein aan het lint - parkeerterrein ingepakt door groen	parkeren geclusterd
erf-schei-	- water is erfscheiding - geen gebouwde erfscheidingen	geen gebouwde erfscheidingen
kavel-inrich-	grasveld	openheid erven handhaven (grasland met aan de randen hogere beplanting)

	architectuur	
	karakter	richtlijnen
materiaalgebruik	- gevels hout - daken: pannen of golfplaat	- gevels: hout - daken : pannen of golfplaat
kleurgebruik	- groene en zwarte gevels - witte en oranje deuren - witte dakranden en kozijnen	- gevels: gedekte kleuren (groen en zwart) - houtwerk (daklijsten en kozijnen): wit of gedekte tint - deuren bij formele deel: oranje of wit - dak: zwart/grijs of oranje
entrees	- entree voetgangers aan landzijde - entree boten aan waterzijde	
gevelin-deeling	vensters in zij en voorgevels	geen blinde gevels
dakvorm	langskappen met flauwe helling (22°)	- symmetrische kappen - dakhelling max. 30° - kaprichting formele deel handhaven : langskappen

Conclusie

Dit bestemmingsplan is conserverend van aard. De vigerende regeling wordt overgenomen en aangevuld met een begripsbepaling voor 'botenstalling' en een specifieke gebruiks- en bebouwingsregeling binnen de bestemming 'Groen' voor de opstallen en het terrein er omheen. Hiermee wordt duidelijkheid gegeven welke gebruiksvormen bij botenstallingen toelaatbaar zijn. Er wordt expliciet geregeld dat botenstallingen niet ten behoeve van een verblijfsrecreatieve- of woonfunctie mogen worden gebruikt.

Het doel van dit bestemmingsplan is in overeenstemming met het beeldkwaliteitplan.

3.2 Milieu

3.2.1 Milieuzonering

Algemeen

Indien door middel van een plan nieuwe, milieuhindergevoelige functies mogelijk worden gemaakt, dient te worden aangetoond dat deze niet worden gerealiseerd binnen de hinderzone van omliggende bedrijven. Anderzijds mogen milieuhindergevoelige functies in de directe omgeving van het plangebied niet negatief worden beïnvloed door de ontwikkelingen die met een plan mogelijk worden gemaakt.

Toetsing

Met de uitvoering van het plan worden geen nieuwe milieuhindergevoelige functies dan wel milieuhinderveroorzakende functies mogelijk gemaakt. Daarnaast bevinden zich er in de huidige situatie ook geen milieuhinderveroorzakende functies.

Conclusie

Het aspect milieuzonering werpt geen belemmeringen op voor dit bestemmingsplan.

3.2.2 Geluid

Algemeen

De mate waarin het geluid, veroorzaakt door het (spoor)wegverkeer en/of door industrieterreinen met een wettelijke geluidszone, het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder. De Wet geluidhinder stelt dat in principe de geluidbelasting op de gevel van woningen niet hoger mag zijn dan de voorkeursgrenswaarde, dan wel een nader bepaalde hogere grenswaarde. Indien een bestemmingsplan nieuwe geluidsgevoelige functies (woningen) toestaat, stelt de Wet geluidhinder de verplichting akoestisch onderzoek te verrichten naar de geluidsbelasting ten gevolge van wegen en gezondeerde industrieterreinen op een bepaalde afstand van de nieuwe geluidsgevoelige functies. Voor wegen met een 30-km/h regime geldt er echter geen onderzoeksplicht.

Toetsing

Aangezien er geen nieuwe geluidgevoelige objecten worden mogelijk gemaakt is een akoestisch onderzoek niet noodzakelijk.

In de huidige situatie zijn er eveneens geen geluidgevoelige objecten binnen het plan-gebied aanwezig.

Conclusie

Het aspect geluid vormt geen belemmeringen voor de uitvoering van dit plan.

3.2.3 Bodem

Algemeen

De bodemkwaliteit is in het kader van een ruimtelijke ontwikkeling van belang indien er sprake is van functieveranderingen. De bodem moet geschikt zijn voor de nieuwe functie(s).

Toetsing

In dit plan is geen sprake van functieverandering, daarnaast vinden er geen ingrepen in de (water)bodem plaats.

Conclusie

Het aspect 'bodem' vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

3.2.4 Luchtkwaliteit

Algemeen

De belangrijkste wet- en regelgeving voor luchtkwaliteit is vastgelegd in de Wet Luchtkwaliteit, Op 15 november 2007 is een nieuw wettelijk stelsel voor luchtkwaliteitseisen van kracht geworden. De regelgeving is uitgewerkt in onderliggende Algemene Besluit Luchtkwaliteit 2005 (Blk 2005), de regeling Saldering luchtkwaliteit, het Meet- en rekenvoorschrift bevoegdheden luchtkwaliteit 2005 en de Meetregeling luchtkwaliteit vervallen. Een belangrijk verschil met het Blk 2005 is, dat de nieuwe regelgeving een flexibele koppeling kent tussen ruimtelijke activiteiten en gevolgen voor de luchtkwaliteit. Projecten die 'niet in betekenende mate' bijdragen aan de luchtverontreiniging, hoeven niet meer afzonderlijk getoetst te worden aan de grenswaarden voor de buitenlucht. Dit is het geval als de toename de tijdelijke 1% grens niet overschrijdt. Met de genoemde 1% wordt bedoeld 1% van de grenswaarde van de jaargemiddelde concentratie van zwevende deeltjes (PM¹⁰) of stikstofdioxiden. Projecten die wel in betekenende mate bijdrage aan de luchtverontreiniging, zullen in principe zijn opgenomen in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Kenmerk van het NSL is dat het een pakket aan generieke en locatiespecifieke maatregelen bevat die ervoor zorgen dat alle negatieve effecten van de geplande ruimtelijke ontwikkelingen worden gecompenseerd en belangrijker, die er voor zorgen dat alle huidige overschrijdingen oplost.

Toetsing

Het plan draagt niet in betekenende mate bij aan luchtverontreiniging.

Conclusie

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

3.3 Externe veiligheid

3.3.1 Algemeen

De externe veiligheid wordt bepaald door de aanwezigheid van gevaarlijke stoffen (productie, gebruik, opslag en vervoer) in en rond het plangebied. Veiligheidsafstanden tussen activiteiten met gevaarlijke stoffen en beperkt kwetsbare objecten, zoals woningen, moeten er voor zorgen dat bij een eventuele calamiteit het aantal slachtoffers beperkt blijft. Het Vuurwerkbesluit (2002, herziening 2004) en het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi, 2004) stellen afstandseisen aan risicovolle bedrijfsactiviteiten. De circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (RNVGS, 2004) adviseert bij transportroutes en buisleidingen met gevaarlijke stoffen veiligheidsafstanden aan te houden. Risicovolle buisleidingen worden als aparte grootheid behandeld in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

3.3.2 Toetsing

Binnen het plangebied worden geen nieuwe (beperkt) kwetsbare objecten mogelijk gemaakt. Hierdoor neemt het groepsrisico ter plaatse van het plangebied niet toe. Nadere toetsing van het groepsrisico kan daarom achterwege blijven.

De huidige functies in het plangebied betreffen eveneens geen (beperkt) kwetsbare objecten.

Daarnaast wordt met de uitvoering van dit plan geen risicovolle activiteiten mogelijk gemaakt.

3.3.3 Conclusie

Vanuit de externe veiligheid worden er geen beperkingen opgelegd met betrekking tot de uitvoerbaarheid van het project.

3.4 Water

3.4.1 Beleid

Provinciaal Waterplan Noord-Holland 2006 – 2010

In dit provinciaal Waterplan is het Europese en nationale beleid vertaald naar wat er binnen de provincie moet gebeuren om het water zo goed mogelijk te blijven beheren in de periode 2006 – 2010 en daarna. Het Provinciaal Waterplan staat niet op zichzelf. Water heeft met heel veel zaken te maken, variërend van landbouw tot recreatie en van stadsuitbreidingen tot gezond drinkwater. Daarom is het Provinciaal Waterplan afgestemd met het beleid op het gebied van natuur, recreatie, landschap, cultuurhistorie, milieu, landbouw, ruimtelijke ordening en verkeer en vervoer. In het Provinciaal Waterplan is het waterbeleid beschreven aan de hand van de thema's veiligheid, wateroverlast en watertekort, waterkwaliteit en grond- en drinkwater. Het Provinciaal Waterplan fungeert hierbij als het kader voor de uitvoering: het is de basis voor allerlei te nemen maatregelen door de Provincie, waterschappen en gemeenten gedurende de looptijd van het plan. Het is dus geen uitvoeringsprogramma. Er zal een apart uitvoeringsprogramma worden opgesteld dat jaarlijks wordt aangepast.

Waterbeheersplan 4 (Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier)

In dit plan beschrijft het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier de doelstellingen voor de periode 2010-2015 voor de drie kerntaken: veiligheid tegen overstromingen, droge voeten en schoon water. Het Waterbeheersplan 4 (WBP4) is door Ge-deputeerde Staten van de provincie Noord-Holland op 9 maart 2010 goedgekeurd. Het WBP4 heeft de volgende kerndoelen opgenomen:

- 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 waterkwantiteit.

Gemeentelijk beleid

Het gemeentelijk beleid is gericht op het scheiden van (afval)waterstromen. Relatief schoon regenwater hoeft niet te worden afgevoerd naar de zuivering. Bij vervangingswerkzaamheden van het gemengde riool, zal worden gezien in hoeverre afkoppeling van verhard oppervlak mogelijk is, eventueel door het aanleggen van een apart regenwaterriool. Daar waar afkoppeling van, in meer of mindere mate verontreinigt, regenwater leidt tot onacceptabele belasting van het oppervlaktewater zullen in eerste instantie maatregelen met een lokaal karakter worden genomen. Het aanleggen van verbeterd gescheiden stelsels zorgt voor onnodig transport van relatief schoon afvalwater naar de zuivering en heeft een negatief effect op het zuiveringsrendement. Het hiervoor genoemde beleid is vastgelegd in het Gemeentelijk Rioleringsplan.

3.4.2 Toetsing

Met de uitvoering van dit bestemmingsplan worden er geen ingrepen uitgevoerd die een negatief effect op de waterhuishouding ter plaatse zullen hebben.

3.4.3 Conclusie

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

3.5 Flora en fauna

3.5.1 Algemeen

Bij ruimtelijke planvorming moet aandacht worden besteed aan de natuurwetgeving. Bij de natuurwetgeving kan een tweedeling worden gemaakt in soort- en gebiedsbescherming. Soortbescherming vindt plaats via de Flora- en faunawet, de gebiedsbescherming gebeurt via de Vogel- en Habitatrichtlijn (Natura2000).

3.5.2 Toetsing

Gebiedsbescherming

Het zuidelijk deel van het plangebied is aangewezen als EHS. Daarnaast grenst het plangebied aan twee gebieden in ontwerp zijn aangewezen als Natura2000 gebied. Het betreft de gebieden Polder Westzaan en Wormer- en Jisperveld & Kalverpolder. Gezien de aard van dit bestemmingsplan kan er geconcludeerd worden dat er geen negatieve effecten te verwachten zijn op het gebied van de EHS en Natura2000.

Soortenbescherming

Er vinden met de uitvoering van dit plan geen fysieke ingrepen binnen het plangebied plaats. Daarmee ontstaan er geen negatieve effecten op beschermde soorten in het kader van de Flora- en faunawet.

3.5.3 Conclusie

Het aspect flora en fauna vormt geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

3.6 Archeologie en cultuurhistorie

3.6.1 Archeologie

Algemeen

Door ondertekening van het verdrag van Malta (1992) heeft Nederland zich verplicht om bij ruimtelijke planvorming nadrukkelijk rekening te houden met het niet-zichtbare deel van het cultuurhistorisch erfgoed, te weten de archeologische waarden. In de Monumentenwet 1988 is geregeld hoe met in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische waarden moet worden omgegaan. Het streven is om deze belangen tijdig bij het plan te betrekken.

Bij ingrepen waarbij de ondergrond wordt geroerd, dient te worden aangetoond dat de eventueel aanwezige archeologische waarden niet worden aangetast.

Toetsing

In het plan worden er geen bodemactiviteiten uitgevoerd waardoor archeologisch onderzoek niet nodig is.

3.6.2 Cultuurhistorie

Algemeen

Door de wijziging van artikel 3.1.6, tweede lid, onderdeel a van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) moeten naast de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten ook cultuurhistorische waarden te worden meegewogen bij het vaststellen van bestemmingsplannen.

Toetsing

Met de uitvoering van dit plan worden geen activiteiten uitgevoerd die een negatieve uitwerking kunnen hebben op eventueel aanwezige cultuurhistorisch waardevolle elementen in en om het plangebied. De bestaande structuur en kwaliteiten van het plangebied zijn beschreven in het beeldkwaliteitplan Oostknollendam (zie paragraaf 3.1.3). Hiermee zijn de bestaande kwaliteiten geborgd.

3.6.3 Conclusie

Het aspect archeologie en cultuurhistorie vormt geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

3.7 Verkeer en parkeren

Toetsing

Door de uitvoering van het plan zal het plangebied gelijkblijvend of minder intensief door gebruikers worden bezocht, er treedt daarmee geen verandering of hooguit een verbetering op van de verkeer- en parkeersituatie ter plaatse.

3.7.1 Conclusie

Het aspect verkeer en parkeren vormt geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

3.8 Economische uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in de plantoelichting van een bestemmingsplan minimaal inzicht te worden gegeven in de economische uitvoerbaarheid van het plan. Tevens is met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening de verplichting ontstaan om, indien sprake is van ontwikkelingen waarvoor de gemeente redelijkerwijs kosten moet maken, bijvoorbeeld voor de aanleg van voorzieningen van openbaar nut, en de plankosten, deze moeten kunnen worden verhaald op de initiatiefnemer c.q. ontwikkelaar. Een en ander dient te worden vastgelegd in privaatrechtelijke (antérieure) overeenkomsten met iedere grondeigenaar. Als er met een grondeigenaar geen overeenkomst is gesloten en het kostenverhaal niet anderszins is verzekerd, dient een exploitatieplan te worden opgesteld welke tegelijkertijd met het bestemmingsplan moet worden vastgesteld.

In onderhavig bestemmingsplan worden geen rechtstreekse ontwikkelingen toegestaan die exploitatieplanplichtig zijn.

4 Wijze van bestemmen

4.1 Algemeen

4.1.1 *Wat is een bestemmingsplan*

Het gemeentelijk bestemmingsplan is een middel waarmee functies aan gronden worden toegekend. Het gaat dus om het toekennen van gebruiksmogelijkheden. Vanuit de Wet ruimtelijke ordening volgt een belangrijk principe: Het gaat om toelatingsplanning. Het wordt de grondgebruiker (eigenaar, huurder, etc.) toegestaan om de functie die het bestemmingsplan geeft uit te oefenen. Dit houdt in dat:

- a de grondgebruiker niet kan worden verplicht om een in het bestemmingsplan aangewezen bestemming ook daadwerkelijk te realiseren, en
- b de grondgebruiker geen andere functie mag uitoefenen in strijd met de gegeven bestemming (de overgangsbepalingen zijn hierbij mede van belang).

Een afgeleide van de gebruiksregels in het bestemmingsplan zijn regels voor bebouwing (bouwvergunning) en regels voor het verrichten van 'werken' (aanlegvergunning).

Een bestemmingsplan regelt derhalve:

1. het toegestane gebruik van gronden (en de bouwwerken en gebouwen);
2. en een bestemmingsplan kan daarbij regels geven voor:
 - het bebouwen van de gronden;
 - het verrichten van werken (aanleggen).

Het bestemmingsplan is een belangrijk instrument voor het voeren van ruimtelijk beleid, maar het is zeker niet het enige instrument. Andere ruimtelijke wetten en regels zoals bijvoorbeeld de Woningwet, de Monumentenwet 1988, de Algemeen Plaatselijke Verordening, de Wet milieubeheer en de bouwverordening zijn ook er belangrijk voor het uitoefenen van ruimtelijk beleid.

4.1.2 *Over bestemmen, dubbelbestemmen en aanduiden*

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

- a via een dubbelbestemming. Een dubbelbestemming is, zoals de naam al zegt, een bestemming die óók aan gronden wordt toegekend. Voor gronden kunnen dus meerdere bestemming gelden. Er geldt altijd één 'enkel' bestemming (dat is dé bestemming) en soms geldt er een dubbelbestemming (soms zelfs meerdere). In de regels van de dubbelbestemming wordt omschreven wat ervoor de onderliggende gronden geldt aan extra bepalingen in aanvulling, of ter beperking, van de mogelijkheden van de onderliggende bestemmingen.

- b via een aanduiding. Een aanduiding is een teken op de plankaart. Dat teken kan bestaan uit een lijn, een figuur, of een lettercode ect.. Via een aanduiding wordt in de planregels 'iets' geregeld. Dat 'iets' kan betrekking hebben op extra mogelijkheden of extra beperkingen voor het gebruik en/of de bebouwing en/of het aanleggen van werken. Aanduidingen kunnen voorkomen in een bestemmingsregel, in meerdere bestemmingsregels en kunnen ook een eigen artikel hebben.

4.1.3 Hoofdstukopbouw van de planregels

De planregels zijn verdeeld over 4 hoofdstukken:

Inleidende regels. In dit hoofdstuk worden begrippen verklaard die in de planregels worden gebruikt (artikel 1). Dit gebeurt om een eenduidige uitleg en toepassing van de planregels te waarborgen. Ook is bepaald de wijze waarop gemeten moet worden bij het toepassen van de planregels (artikel 2).

Bestemmingsregels. In dit hoofdstuk zijn de regels van de bestemmingen opgenomen. Dit gebeurt in alfabetische volgorde. Per bestemming is het toegestane gebruik geregeld en zijn bouwregels en, eventueel, ook een aanlegvergunningstelsel opgenomen. Als er dubbelbestemmingen zijn worden die ook in dit hoofdstuk opgenomen. Die komen, ook in alfabetische volgorde, achter de bestemmingsregels. Ieder artikel kent een vaste opzet. Eerst wordt het toegestane gebruik geformuleerd in de bestemmingsomschrijving. Vervolgens zijn bouwregels opgenomen. Aansluitend volgen ontheffingsbevoegdheden met betrekking tot bouw- en/of gebruiksregels. Ten slotte zijn eventueel een aanlegvergunning en/of wijzigingsbevoegdheden opgenomen. Belangrijk om te vermelden is dat naast de bestemmingsregels ook in andere artikelen relevante informatie staat die mede gelezen en geïnterpreteerd moeten worden. Alleen zo ontstaat een volledig beeld van hetgeen is geregeld.

Algemene regels. In dit hoofdstuk zijn regels opgenomen met een algemeen karakter. Ze gelden dus voor het hele plan. Het zijn achtereenvolgens een anti-dubbeltelbepaling, algemene gebruiksregels en algemene afwijkingsregels.

Overgangs- en slotregels. In het laatste hoofdstuk zijn respectievelijk overgangsregels en een slotregel opgenomen. Hoewel het hier in wezen ook algemene regels betreft, zijn deze vanwege hun meer bijzondere karakter in een apart hoofdstuk opgenomen.

4.2 Dit bestemmingsplan

4.2.1 Inleiding

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

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

4.2.2 Bijzonderheden in dit bestemmingsplan

Algemeen

De planregels in dit bestemmingsplan zijn opgezet aan de hand van hetgeen in voorgaande paragraaf beschreven is. Voor dit bestemmingsplan is zoveel mogelijk aangesloten bij de uniforme regelingen uit planregels van overige bestemmingsplannen van Wormerland maar daarnaast geven SVBP2008 en IMRO 2008 richtlijnen over de wijze van bestemmen.

Dit bestemmingsplan kent de bestemmingen 'Groen' en 'Water'.

Groen

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor;

- a groenvoorzieningen, bermen en beplanting;
 - b botenstalling uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - botenstalling';
 - c paden, water en voorzieningen voor de waterhuishouding;
 - d speelvoorzieningen tot een oppervlakte van 10 m² per perceel;
 - e voorzieningen ten behoeve van openbaar nut;
- met bijbehorende bouwwerken geen gebouw zijnde, wegen en verhardingen, parkeervoorzieningen, met inachtneming van de keur van het waterschap, en onbebouwde gronden.

De hoogte van botenstalling is conform het vigerende bestemmingsplan beperkt tot een goothoogte van 3 meter en een bouwhoogte van 5 meter.

In specifieke gebruiksregels is bepaald dat de botenstalling uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - botenstalling' zijn toegestaan. Tevens is bepaald dat een gebruik van de gronden voor verblijfsrecreatie en bewoning wordt aangemerkt als gebruik in strijd met de bestemming.

Binnen de aanduiding 'specifieke vorm van groen - botenstalling' zijn steigers toegestaan. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan maximaal 0,5 meter boven het gemiddelde waterpeil. Boven geldt dat gemeten uit de bestemmingsgrens de diepte van de steiger niet meer dan 1 meter mag bedragen, met dien verstande dat minimaal 3 meter vaarbreedte moet resteren.

In artikel 8 is het overgangsrecht beschreven. Daarbij is voor één adres duidelijk gemaakt dat bestaand strijdig gebruik in de vorm van bewoning of recreatief (nacht)verblijf mag worden voortgezet door diegene die hiervoor van de gemeente een beschikking hebben ontvangen. Zodra dit gebruik door deze persoon of personen wordt beëindigd, vervalt het recht op het gebruik van de botenstalling dat in strijd is met het bestemmingsplan.

Water

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor waterhuishoudkundige doeleinden, waterberging en waterlopen, met bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waaronder bruggen, dammen en/of duikers.

5 Procedure

5.1 Inspraak

Ingevolge de inspraakprocedure zal het voorontwerpbestemmingsplan aan een inspraakprocedure onderhevig worden gemaakt. De resultaten van de inspraakprocedure alsmede het antwoord van de gemeente op de inspraakreacties zijn in een separate bijlage opgenomen.

5.2 Overleg

Het voorontwerpbestemmingsplan zal in het kader van artikel 3.1.1 Bro voorgelegd worden aan de wettelijk aangewezen overleginstanties. De resultaten van het overleg alsmede het antwoord van de gemeente zijn in een separate bijlage opgenomen.

5.3 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan wordt op basis van art. 3.8 Wro jo. afd. 3.4. Awb ter inzage gelegd. Gedurende deze periode van de ter inzage legging kunnen belanghebbenden hun zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan indienen. De resultaten van de terinzagelegging alsmede het antwoord van de gemeente op de zienswijzen worden hier of in een separate bijlage opgenomen.