

Bestemmingsplan, toelichting, ontwerp

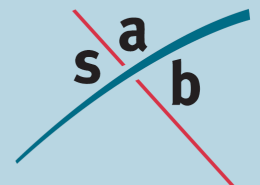
Sluisstraat - Dorpsstraat 68, Oostknollendam

Gemeente Wormerland

Datum: 26 juli 2017

Projectnummer: 160427

ID: NL.IMRO.0880.BP2158850000-0301



INHOUD

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Ligging plangebied	3
1.3	Opzet van het bestemmingsplan	4
2	Het plan	5
2.1	Inleiding	5
2.2	Huidige situatie	5
2.3	Beschrijving plan	12
2.4	Beeldkwaliteit	14
2.5	(voorheen) geldend bestemmingsplan	21
3	Toets aan ruimtelijk relevant beleid	22
3.1	Inleiding	22
3.2	Rijksbeleid	22
3.3	Provinciaal beleid	26
3.4	Regionaal beleid	34
3.5	Gemeentelijk beleid	36
4	Milieu en omgevingsaspecten	40
4.1	Inleiding	40
4.2	Milieuaspecten	40
4.3	Omgevingsaspecten	45
5	Wijze van bestemmen	58
5.1	Algemeen	58
5.2	Dit bestemmingsplan	59
6	Maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid	61
6.1	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	61
6.2	Economische uitvoerbaarheid	61

Bijlagen

1. Quick scan flora en fauna Dorpsstraat 68 en Sluisstraat te Oostknollendam, Dresme & VanderValk, 3 augustus 2016
2. Briefrapportage nader onderzoek vleermuizen Dorpsstraat 68 te Oostknollendam, Dresme & VanderValk, 15 augustus 2016
3. Update quick scan flora en fauna & stikstofberekening Dorpsstraat 68 en Sluisstraat 1 en 20 te Oostknollendam, Dresme & van der Valk, 2 februari 2017

4. Archeologisch bureau- en booronderzoek Sluisstraat Oostknollendam, MUG, 22 juni 2017
5. Verkennend bodemonderzoek, Dorpsstraat 68 en Sluisstraat 1 Oostknollendam, Bodem Belang, 28 juni 2017

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

In het dorp Oostknollendam zijn twee percelen nabij elkaar gelegen die een nieuwe invulling behoeven na het verdwijnen van de voormalig aanwezige functies. Het gaat om de Dorpsstraat 68 en een perceel aan de Sluisstraat. Aan de Dorpsstraat 68 waren een basisschool en een kinderdagverblijf aanwezig. Deze functies zijn niet meer aanwezig; de gebouwen staan leeg. Aan de Sluisstraat gaat het om een voormalig agrarisch beheergebouw van Natuurmonumenten; de gebouwen zijn al gesloopt. Gelet op de omgeving, die zich kenmerkt door hoofdzakelijk de woonfunctie, ligt herontwikkeling met woningbouw als nieuwe functie voor de hand. De locatie is gelegen binnen “Bestaand stedelijk gebied” in een rustig dorp nabij de grote steden Zaanstad en Amsterdam- met hun voorzieningen- maar ook nabij weids, open landelijk gebied. Dit maakt de locatie tot een aantrekkelijke plaats om te wonen.

Herontwikkeling biedt de kans een in verval geraakte situatie (waar de gesloopte agrarische bebouwing ook toe wordt gerekend) op te knappen. Het initiatief hiertoe wordt genomen door woningcorporatie WormerWonen, in samenwerking met de gemeente. Het plan dat is ontwikkeld voorziet in een zorgvuldige stedenbouwkundige inpassing van de woningen, passend bij de schaal van het dorp, waarmee voornoemde kans aangegrepen wordt en tevens een (bescheiden) bijdrage wordt geleverd aan de woningvoorraad in de gemeente; een aanzienlijk deel wordt daarbij in de sociale sector gerealiseerd. Er is overleg gevoerd met omwonenden en de Contactcommissie waarbij het uiteindelijke plan zoals dat nu voorligt en afspraken daarvan een uitvloeisel is. De ontwikkeling is in strijd met het geldende bestemmingsplan. Om deze reden is een nieuw bestemmingsplan nodig; dit document voorziet daarin.

1.2 Ligging plangebied

Het gebied is gelegen in het dorp Oostknollendam en bestaat uit twee onderscheidenlijke delen: een locatie aan de Dorpsstraat- de belangrijkste doorgaande weg van het dorp- en een locatie aan het eind van de Sluisstraat, die haaks op de Dorpsstraat ligt. Op navolgende luchtfoto's is de ligging (globaal) aangegeven; de exacte ligging komt tot uitdrukking op de verbeelding van dit bestemmingsplan.



Globale ligging plangebied



1.3 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 het beleid. In hoofdstuk 4 volgt een toets aan milieu- en omgevingsaspecten, zoals milieu, archeologie, etc. In hoofdstuk 5 wordt ingegaan op de wijze van bestemmen. Ten slotte komen in het zesde en laatste hoofdstuk de resultaten van de ter inzage legging aan de orde (maatschappelijke haalbaarheid) en wordt ingegaan op de economische haalbaarheid. De planregels en de verbeelding vormen de juridisch bindende elementen van het bestemmingsplan.

2 Het plan

2.1 Inleiding

Alvorens in dit hoofdstuk het plan en de uitgangspunten worden beschreven, wordt ingegaan op de huidige situatie en de ontstaansgeschiedenis. Dit is van belang omdat het plangebied ligt in een historische setting die een bepaalde waarde vertegenwoordigt, en die gerespecteerd moet worden. De gemeente heeft dit belang onderkend en met een beeldkwaliteitsplan nadere eisen geformuleerd ten aanzien van ontwikkelingen in het dorp. Het beeldkwaliteitsplan komt in paragraaf 2.4 aan de orde, waarna de planbeschrijving volgt. De manier waarop een en ander is verwerkt in dit bestemmingsplan, staat in hoofdstuk 5.

2.2 Huidige situatie

2.2.1 Ontstaansgeschiedenis Oostknollendam en omgeving

Oostknollendam is een tweelingdorp van Westknollendam, waarvan het door het meest noordelijke deel van de Zaan is gescheiden. De naam is afgeleid van de vroegere dam in de Zaan. De eerste benoeming van Knollendam is afkomstig uit 1434. Oosten Westknollendam zijn oorspronkelijk ontstaan als kerkdorp. De Noorddam wordt aangelegd en wordt voor het eerst genoemd in 1374 toen een eerste sluis aangelegd werd. De Noorddam maakte deel uit van de noordelijke helft van de ringdijk om Waterland en de Zaanstreek. In 1560 wordt er een tweede sluis aangelegd. Tussen 1635 en 1640 is de Noorddam weggeruimd en sindsdien is Knollendam verdeeld in Westknollendam en Oostknollendam.



1885



1905



1955



2005

Afbeeldingen historische atlas

De tweelingdorpen waren tot de Tweede Wereldoorlog meer dan nu op elkaar aangewezen. De kerk stond aanvankelijk in Westknollendam, de pastorie aan de oostkant van de Zaan. Ooit hadden beide dorpen een eigen school, maar sinds het begin van de 19^e eeuw werd het onderwijs alleen in 'oost' gegeven. Voor het onderlinge verkeer was men aangewezen op een veer. Deze met een roeiboot onderhouden veerdienst bracht weinig op, de pacht heeft daardoor nooit meer dan enkele guldens per jaar bedragen. Het lijkt aannemelijk dat zich direct na de aanleg van de Knollendam enige bewoning aan de oost- en westkant van de Zaan heeft gevestigd. Toen deze dam werd doorsluisd, was dit een gunstig punt voor een herberg. In Oostknollendam, dat toch aan een drukbevaren scheepvaartroute lag, ontwikkelde zich in de 17^e eeuw nauwelijks industrie. Er heeft geen enkele molen gestaan, in tegenstelling tot Westknollendam dat enkele oliemolens telde, mogelijk omdat men zich op de binnenvisserij toeleegde. Aan het einde van de 17^e eeuw heeft de walvisvaart een aantal inwoners werk verschaft. Toen de walvisvaart in de 18^e eeuw geleidelijk terugliep, is men zich steeds meer op de veeteelt gaan toelekken. Na de watersnood van 1717 werd geprofiteerd van de toen opkomende graanhandel als venthandel: met hun schuiten konden zij heel Holland bereiken. Aan het eind van de 19^e eeuw ontstond er enige industrialisatie. Grootschalige naoorlogse uitbreidingen hebben zich niet voorgedaan zodat de grenzen van de kern nog redelijk origineel zijn.



Twee historische foto's, links van de oude sluisbrug, rechts van het laatste café in het dorp, dat afbrandde in 1961. Bron: stichting historisch Oost-knollendam

De geologische setting

Bewoning in de polders rondom Oostknollendam (Wormer en Jisperveld) was lange tijd alleen mogelijk op de hogere zandige oevers van kreken en geulen langs rivieren. De veengrond was nauwelijks begaanbaar. Vanaf de 10^e eeuw trokken mensen het veengebied in om deze geschikt te maken voor landbouw door onder meer de aanleg van ontwateringsloten. De sterk wisselende verkaveling in het gebied is een gevolg van ontginning zonder gezag van bovenaf en een grillige veenstroompjes waar de ontwateringsloten op werden aangesloten. Door het ontwateren klonk het veenpakket in en zo ontstond het laagveen. Rondom de meren werd de situatie in de Middeleeuwen zorgwekkend. De oevers kalfden af, waardoor de meren steeds groter werden. In de 17^e eeuw werden daarom de eerste droogmakerijen aangelegd. De polders Wormer, Jisp en Neck zijn gevormd door boeren. De polders bestaan uit veengronden met een veenpakket van 1 tot 3 meter. Vanwege het zilte karakter werd hier niet aan turfwinning gedaan.

Het Wormer- en Jisperveld heeft thans gedeeltelijk de hoofdfunctie natuur en gedeeltelijk de hoofdfunctie landbouw. Door de grote oppervlakte met open water en de typi-

sche verkaveling is het Wormer- en Jisperveld van grote cultuurhistorische waarde, een belangrijk natuurgebied en een aantrekkelijk gebied om in te recreëren. Het gebied is onder meer bijzonder vanwege de grondsoort: veen. In Noord- en West-Nederland worden de uitgestrekte veengebieden al honderden jaren vooral als weidegebied voor koeien gebruikt.

Het Wormer- en Jisperveld vormt verder een belangrijk kerngebied van het Natuurnetwerk Nederland (NNN, voorheen Ecologische Hoofdstructuur. Bovendien ligt het gebied midden in de Robuuste Verbindingszone Van Kust Tot Kust. Deze verbinding, waarbij een aantal natuurgebieden in onze streek 'als parels aan een snoer' aan een worden geregen, loopt straks vanaf de duinen bij Castricum tot aan de Markermeerkust. Het Wormer- en Jisperveld valt onder de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn. In het voorjaar broeden er veel weidevogels. Ook komen bedreigde vogelsoorten voor zoals de roerdomp, de zwarte stern en diverse eendensoorten (zie verder paragraaf 4.3.2). De Knollendammervaart doet dienst als één van de afwateringsstructuren van het Wormer- en Jisperveld, dat verder omsloten wordt door het Noord-Hollands Kanaal, de Ringvaart van de Wijde Wormer, de dijksloot langs de Enge Wormer en de Zaan. Kenmerkend is de aanwezigheid van natte hooi- en weilanden, een netwerk aan sloten en drie ondiepe plassen: De Marken, De Poel en 't Zwet. Vereniging Natuurmonumenten is grotendeels eigenaar van het gebied.

2.2.2 *Situatie in en om het plangebied*

Op Dorpsstraat 115, tegenover de voormalige school, staat nu een Gemeentelijk monument: een houten dubbel woonhuis uit 1894. Bij beschouwing van de historische ontwikkeling van de twee kavels is te zien dat er in eerdere tijden minder water tussen de verschillende eilanden zat, deze zaten dicht tegen elkaar aan met smallere sloten (zie eerdere afbeeldingen historische atlas). In de huidige situatie worden beide kavels omsloten door waterlopen. Hierdoor hebben de kavels een landschappelijk en waterrijk karakter en bestaan er via het water doorzichten naar het omliggende weidegebied. ‘

Bij de entree naar de Sluisstraat is een grote oude boom aanwezig. Parkeren vindt plaats binnen en buiten de aangegeven plekken aan de groene over. Aangrenzend is een boerensluis aanwezig met toegang tot de Zaan voor klein vaarverkeer. De boerensluis maakt de plek een belangrijk schakelpunt op het niveau van verschillende watersystemen en ruimtelijke structuren. De sluis is in 1630 van hout gebouwd. Hij is later vervangen door een stenen exemplaar. De sluis kon lange tijd niet gebruikt worden als doorvaart tussen de Zaan en het Wormer- en Jisperveld en als waterinlaat, in periodes van weinig regen, ter bevordering van een betere doorstroming van de Dorpsstraat.



Voormalige boerderij aan het einde van Sluisstraat (ca. 2005) en vrij uitzicht vanaf Sluisstraat

Ook valt op dat de zuidelijke kavel, aan de Sluisstraat, waar zich nu een weiland bevindt, in 1905 bebouwd lijkt te zijn geweest. Ook op de kaart van 2005 is te zien dat er zich rond die tijd aan het einde van de Sluisstraat een boerderij bevond. Thans is dit echter weiland (zoals aangegeven, de boerderij is inmiddels gesloopt).

Het terrein van de school kenmerkte zich door een goeddeels verhard karakter met verspreid over het terrein de gebouwtjes van de school/kinderdagopvang, inclusief berghok. Een speelveldje was ook aanwezig. Inmiddels is alles gesloopt. Vanaf zowel de Dorpsstraat als de Sluisstraat gaf het terrein een wat rommelige indruk, hetgeen komt door de willekeurige positie van de gebouwen op het terrein, de uitsluitend functioneel ingegeven bouwwijze en diverse bouwwerken, geen gebouw zijne, zoals hekwerken die ook aanwezig waren.



Zicht op schoolterrein, vanaf Dorpsstraat (boven) en Sluisstraat (onder)

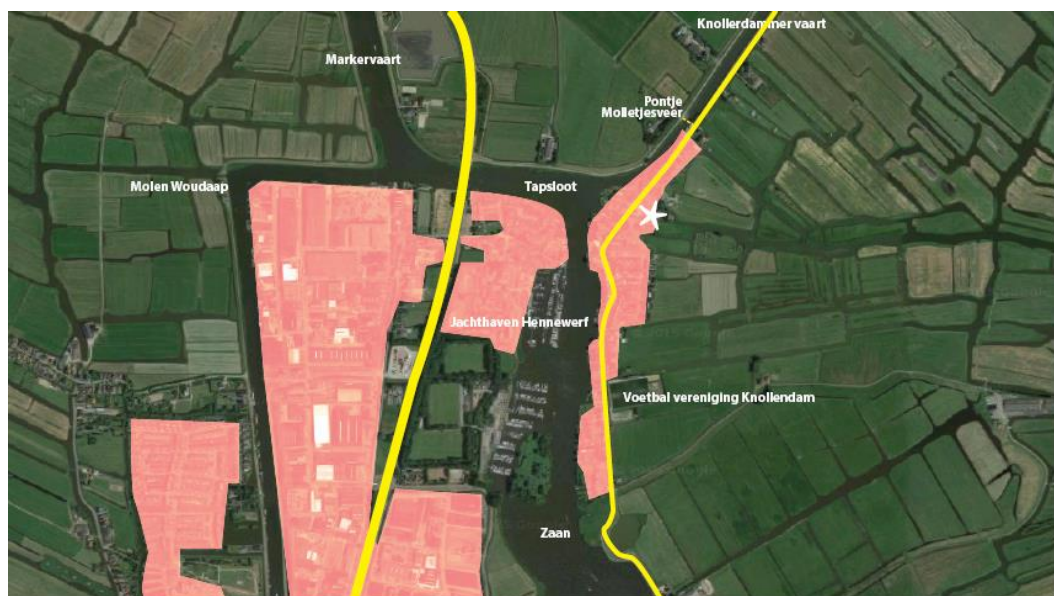


Boerensluis (links) en parkeren aan de oever (rechts)

2.2.3 Analyse huidige situatie

Het huidige Oostknollendam grenst aan een weids landschap met een sterke slootverkaveling. Het dorp wordt ontsloten door de Wormerringdijk, die overgaat in de Dorpsstraat. De dichtstbijzijnde oversteek voor autoverkeer over de Zaan ligt op ongeveer 2.5 kilometer afstand, voor voet- en fietsverkeer is er het 'Molletjesveer'. Het smalle karakter van het dorp maakt dat het water altijd dichtbij is, maar vanuit de auto of de fiets is het vanwege de dichte bebouwing langs de straat niet altijd goed te zien. Met name de Zaan aan de westkant lijkt soms wat verstopt. Op het niveau van de kavels is het water daarentegen altijd aanwezig: het water staat hoog en men kan het bij wijze van spreken altijd aanraken. Bij veel tuinen is een privésteiger waaraan men een eigen bootje heeft liggen. Oostknollendam bestaat aan de oostzijde uit een sterke slootverkaveling die de structuur van het dorp in een sterke west-oost richting trekt, loodrecht op de hoofdstraat 'Dorpsstraat'. Oostknollendam grenst aan open groen aan weilanden. Binnen de bebouwde kom krijgt Oostknollendam zijn groene karakter door open zichtlijnen naar het open groen en groene oevers aan de hoofdweg 'Dorpsstraat' en richting de weilanden richting het oosten.

Op navolgende luchtfoto zijn enkele elementen weergegeven (plangebied bij witte ster). Het dorp kent een tamelijk monofunctionele opbouw. Nagenoeg alleen de woonfunctie is aanwezig, met een sportvoorziening in het zuiden.



Functies in het dorp, plangebied globaal bij witte ster

Het bebouwingsbeeld van huidig Oostknollendam is echter juist zeer divers in vorm, formaat en heeft grotendeels een historisch uiterlijk (zie navolgende foto's). De kaprichting wisselt, het soort kap, het materiaal gebruik en detaillering in het metselwerk (soms bevat deze 'klassieke' Zaanse elementen, zoals groene houten gevels) en de woningen staan niet in een strakke rooijlijn, maar vertonen een licht verspringend beeld. De bebouwing staat loodrecht op de Dorpsstraat en is duidelijk herkenbaar als een historisch lint en belangrijkste ontsluitingsweg. De gebouwen zijn soms geschaald maar staan voornamelijk los op de kavel en bestaan vaak uit 2 of meer percelen. Aan de Dorpsstraat staan de percelen duidelijk en loodrecht naast elkaar en volgen de hoofdstraat overzichtelijk.



Impressies straat- en bebouwingsbeeld Dorpsstraat

Van de Dorpsstraat af rekken linten zich zeer sterk uit richting de weilanden aan de oostzijde. De percelen staan dwars op het lint. Aan het einde van de wegen of paden – wanneer de bebouwing tot een duidelijke grens met het weiland komt - staan de woningen loodrecht op de sloten. Op navolgende afbeelding is e.e.a zichtbaar.



Overzicht structuur Oost-Knollendam

Langs de Dorpsstraat is een oorspronkelijke intacte wegsloot aanwezig die de relatie met het waterrijke poldergebied maakt.

2.3 Beschrijving plan

Het initiatief gaat er van uit dat alle bestaande bebouwing wordt gesloopt. Dit is inmiddels gebeurd. De bebouwing is hier in verval geraakt nadat het agrarisch bedrijf hier is gestopt, een woonbestemming is reeds toegekend. Een solide basis voor een nieuwe basisschool lijkt momenteel in Oostknollendam te ontbreken. De huidige locatie voldoet niet meer aan de moderne eisen die aan schoolgebouwen gesteld worden. Het verdwijnen van de school moet worden gezien in een landelijke trend, waarbij -mede door de vergrijzing- steeds meer basisscholen in kleine dorpen en buurtschappen verdwijnen. Oostknollendam heeft slechts ca. 500 inwoners. Bij herontwikkeling ligt de woonfunctie voor de hand; deze domineert in Oostknollendam en levert de minste overlast op.

Bij de herontwikkeling van de kavels zijn de kenmerken van het huidige Oostknollendam vertrekpunt voor het ontwerp geweest. De bebouwing van Oostknollendam heeft een duidelijke structuur die de Dorpsstraat volgt. De sterke lintstructuur aan de oostzijde - dwars op de Dorpsstraat - geeft hierop een duidelijk contrast weer tussen de bebouwde en onbebouwde omgeving, en biedt doorzichten naar het omliggende landschap. Het plangebied is rijk aan water en biedt uitzicht op het open weidelandschap. Met een directe toegang tot de Zaan via de Boerensluis kunnen bewoners hun bootje voor de deur kwijt. Het plangebied en Oostknollendam hebben een groen karakter, maar doordat er aan de oever geparkeerd wordt komt dit karakter niet tot zijn recht. De uitstraling kan worden verbeterd door de noordelijke oever autovrij te maken en het parkeren naar achteren te leggen, zowel voor de bestaande woningen als voor de nieuwbouw ter plaatse van de school.

Voor de kavel aan de Dorpsstraat is van belang dat belangrijkste zichtlijnen blijven behouden en nieuwbouw dusdanig wordt gepositioneerd dat deze optimaal profiteert van het uitzicht. De nieuwe bebouwing moet daarnaast de Dorpsstraat volgen alsook benadrukken en de waterlopen dwars daarop. De korrel van de bebouwing moet overeenkomen met de schaal van de bebouwing in de directe omgeving.

Voor de kavel aan de Dorpsstraat zijn de uitgangspunten dat de noordelijke oever vrijwaard wordt van parkeren zodat het groene karakter van de waterloop wordt versterkt. De oude boom bij de entree moet worden gehandhaafd. Het parkeren voor de nieuwbouw en bestaande woningen wordt binnenin het gebied van de kavel gerealiseerd zodat de groene kwaliteit van de randen intact blijft. De kleine korrel van de bestaande bebouwing aan de Sluisstraat wordt doorgetrokken zodat er een eenheid op het eiland ontstaat.

Deze uitgangspunten hebben geresulteerd in een stedenbouwkundige opzet voor beide kavels, waar vijf afzonderlijke hoofdgebouwen zijn geprojecteerd. In deze opzet komen er twee uitgeefbare kavels voor een vrijstaande woning aan de Dorpsstraat en één daarachter (gelegen aan de sloot). Ten zuiden daarvan wordt de voormalige speelplek zoveel mogelijk teruggebracht en ten oosten daarvan verschijnt aan de Sluisstraat een appartementencomplex voor maximaal 6 sociale huurappartementen. Op de locatie van de voormalige boerderij komen rijenwoningen, 8 in totaal, waarvan allen sociale huur. Zie navolgende afbeelding.



Situatieschets nieuwe situatie, Dijk en co

De gebouwen zullen allen bestaan uit maximaal twee bouwlagen met kap. Parkeren vindt v.w.b. de rijwoningen aan de Sluisstraat plaats direct voor de woningen in de vorm van schuin parkeren, in totaal 16 stuks. Bij het appartementencomplex verschijnen 7 parkeerplaatsen. Aan de Sluisstraat zijn daarnaast nog eens 15 parkeerplaatsen (langsvakken) in de openbare ruimte aanwezig. De uitgeefbare kavels zijn vooralsnog als zoekgebied aangewezen, doch zullen het parkeren op eigen terrein moeten regelen. Via een toegangsweg vanaf de Sluisstraat is de achterliggende kavel bereikbaar.

Zoals aangegeven, kenmerkt de locatie door verscheidene kenmerken waardoor gesteld kan worden dat het om een aantrekkelijke plek gaat om te wonen. Met name de ligging nabij het weidse en open landschap, temidden een rustig dorp met zichtbare historie, zijn hierin bepalend. Het plan biedt de kans een verouderde, verrommelde situatie aan te pakken en op een stedenbouwkundig en ruimtelijk verantwoorde wijze te herontwikkelen, met aandacht voor cultuurhistorie en landschap. Daarbij wordt een speelplek gerealiseerd, zodat de plek een zekere mate van ontmoetingsfunctie blijft behouden. Tevens wordt een deel in de sociale sector gerealiseerd, hetgeen bijdraagt het tekort aan woningen in deze sectoren te verkleinen.

2.4 Beeldkwaliteit

Zoals aangegeven, is voor Oostknollendam een beeldkwaliteitsplan vastgesteld. Nieuwe ontwikkelingen dienen te voldoen aan de criteria uit dit plan. Om voorliggende ontwikkeling te toetsen, wordt daarom eerst het beeldkwaliteitsplan samengevat. Het plan voldoet op een beperkt aantal punten niet aan het beeldkwaliteitsplan. Om die reden wordt met het vaststellen van dit bestemmingsplan het beeldkwaliteitsplan voor enkel dit plangebied ingetrokken. Tegelijk worden nieuwe beeldkwaliteitsrichtlijnen vastgesteld, die in deze paragraaf worden opgesomd. Dit betreffen dezelfde richtlijnen als uit het beeldkwaliteitsplan, doch uitgezonderd de regels waar niet aan voldaan wordt of waar nog geen regeling voor bestond. Deze worden hierna overigens expliciet benoemd; tevens wordt aangegeven waarom er stedenbouwkundig geen bezwaar bestaat van deze regel af te wijken.

Oostknollendam is een bebouwingslint waar nog veel historische bebouwing zichtbaar is. Ook de oorspronkelijke structuur is nog zichtbaar. Samen met de landschappelijke kenmerken maakt dit het dorp tot iets unieks. De gemeente wil dit bijzondere karakter behouden. Om die reden zijn criteria worden gesteld waar nieuwe bebouwing en de inrichting van de openbare ruimte aan moet voldoen. Het beeldkwaliteitplan vormt een beleidsregel, waardoor ook inrichting van de openbare ruimte, architectuur, stedenbouw en landschap kunnen worden getoetst. Kortom: het beeldkwaliteitplan gaat verder dan het bestemmingsplan en heeft een ander karakter dan de welstandsnota: normstellend in plaats van normtoetsend.

Allereerst worden de monumenten en beeldbepalende bouwwerken beschreven. Deze zijn niet in het plangebied aanwezig, maar nabij gelegen ligt wel de boerensluis (zie voorgaande paragraaf), welke als beeldbepalend bouwwerk is aangeduid.

Een aantal elementen zijn bepalend voor de beeldkwaliteit:

- ✓ Het contrast tussen openheid van het landschap enerzijds en de geslotenheid van de bebouwing anderzijds;
- ✓ Het asymmetrische profiel van de Dorpsstraat met de dijk en volledig doorlopende wegsloot;
- ✓ De diversiteit van de gebouwen aan het lint.

Er is een waterzijde en een landzijde. De landzijde heeft een agrarisch en landelijk karakter terwijl de waterzijde een wat dichtere bebouwingsstructuur heeft. Daarnaast wordt het uitbreidingswijkje uit 1960-1970 ('nieuwbouw') en de botenhuizen aan de achterzijde van de waterzijde als apart deelgebied benoemd. De bebouwing aan de lintzijde heeft van oorsprong een agrarisch karakter. In eerste instantie stonden hier alleen boerderijen. Pas later zijn er ook burgerwoningen aan deze zijde bijgekomen. De kavels aan deze zijde zijn ruimer dan aan de waterzijde. De woningen zijn doorgaans wat groter en hebben meer tuin rondom de woning.

De twee te realiseren vrijstaande woningen aan de Dorpsstraat zijn gelegen aan de lintzijde. De daarachter gelegen te realiseren vrijstaande woning krijgt ook een nummer aan de Dorpsstraat en valt ingevolge de definitie uit het beeldkwaliteitplan daarom ook onder de landzijde. De rijenwoningen en de sociale huurappartementen zijn gelegen in het deelgebied 'nieuwbouw'.

Richtlijnen lint landzijde

	stedenbouw	
	karakter	richtlijnen
opzet	- landelijk karakter - ligt lager (polderniveau) - voortuin en brug over sloot	- afstand tussen de woningen minimaal 4 meter (landelijk karakter) - voortuin en brug over sloot behouden - landelijk karakter behouden
functie	- wonen - agrarische bedrijven - school - voetbalvereniging - kerkhof	functie passend in de omgeving: wonen, agrarisch, maatschappelijke functies.
gebouwtypologie	2 onder 1 kappers - vrijstaande woningen - rijtjes-woningen (arbeiderswoningen)	2 onder 1 kappers - vrijstaande woningen - rijtjes-woningen (arbeiderswoningen)
bouwmassa	- noordzijde lint: grotere bouwmassa's - zuidzijde lint: kleinere bouwmassa's 1 of 2 lagen met kap	- plaatsing op de kavel langs of dwars, de rooilijn volgt de straat 1 of 2 lagen met kap - bijgebouw ondergeschikt aan hoofdgebouw
rooilijnen	- rooilijn ligt naar achteren (grote voortuin) - evenwijdig aan de weg - variërend 10-20 m van de weg	rooilijn 15-20 meter uit de rand van de weg (verspringing max. 2 meter ten opzichte van naastgelegen bouwvolume)
gevelbreedte	variërend van 5-18 m	- gevelbreedte max. 18 meter (3 onder 1 kap) - niet meer dan 3 woningen aaneengesloten - gevelbreedte vrijstaande woning minimaal 5 en maximaal 10 meter - afstand tussen de woningen minimaal 4 meter (landelijk karakter)
zichtlijnen	- op plaatsen waar de dwarssloten de weg raken zijn doorzichten naar het achterland - aan zuidelijke zijde tussen kerkhof en eerste bebouwing wijds gezicht op achterland	openhouden zichtlijnen

	inrichting	
	karakter	richtlijnen
profiel	- één rijbaan voor alle verkeerssoorten - op enkele plekken een smal trottoir aan één zijde.	- parkeren tussen bomen in de berm mogelijk - alleen halfverharding (grastegels)
verharding	- asfalt verharding aan de zuidzijde van het lint - betonklinkers in middendeel - gebakken klinkers in noordelijk deel	eenheid in verharding in de Dorpsstraat nastreven

parkeren	• langsparkeren aan de straat • geen ingerichte parkeervakken • als er ruimte is op de kavel en op bruggetjes	• parkeren op de kavel • geen parkeerplaatsen op de brug
erfscheiding	• water is erfscheiding • nauwelijks gebouwde of hagen als erfscheiding	• water is natuurlijke erfscheiding of lage erfscheiding aan de straatzijde • erfscheidingen van hout, staal of een haag
kavelinrichting	• op zij-erven bij sloot af en toe een botenhuis	• botenhuizen op zijerven mogelijk mits: • gedekte kleur • hout • lager dan 2 meter • kavel grenst aan water
bruggetjes	• diversiteit aan bruggetjes naar erven (variatie in vorm, breedte, materiaal en kleur)	• transparante leuningen • transparantie tussen brug en water (water zichtbaar vanaf de straat) • doorzicht onder / door bruggen moet behouden blijven • 1 brug ontsluit maximaal 3 kavels • brug min. 1 max. 3 meter breed
architectuur		
	karakter	richtlijnen
typologie	• stolpboerderijen • eclectische huizen • rentenierswoningen	• qua typologie refereren naar voorkomende typologien: • stolpboerderijen • eclectische huizen • rentenierswoningen • hooibergen
materiaalgebruik	• gevel: baksteen • bakstenen en houten bijgebouwen • pannendaken	• hoofdgebouw: baksteen • bijgebouw: hout of steen • daken: pannen
kleurgebruik	• gevels: rood/oranje/bruin baksteen • daken: oranje of zwart/grijs	• baksteen: rood/oranje/bruin • daken: oranje of zwart/grijs
entrees	• entrees aan de straat of zijgevel	• entree aan voor- of zijgevel
gevelindeling	• gevelcompositie varieert • oriëntatie op de straat	• oriëntatie op de straat; gevel open aan de straatzijde: minimaal 60% gevelopeningen aan de straat op de begane grond
dakvorm	• variatie in langs en dwarskappen • enkele platte daken • incidenteel mansardekap	• symmetrische langs- en dwarskappen • dakhelling tussen 45°-60° • incidenteel stolp • incidenteel mansardekappen

toevoegingen aan de gevel detaillering	details passend bij architectonische stijl	- details passend in voorkomende architectuur: - zaanse/waterlandse bouwstijl - gepleisterd/gekeimd baksteen - horizontale speklagen
---	--	---

	landschap	
	karakter	richtlijnen
opzet	- doorzichten naar achterland - bomen in de (oostelijke) berm van de weg - berm heeft groen karakter	- openhouden zichtlijnen: - geen hoge beplanting ter plaatse van de doorzichten - afstand tussen bomen in profiel minimaal 8 meter
profiel	- wegsloot langs dijk - groene taluds	- zicht op wat er van de sloot behouden: - wegsloot minimaal 3 meter breed - behoud van groene taluds: - westzijde: grastalud - oostzijde: grastalud of beschoeiing

De richtlijn voor de dakhelling is ook opgenomen, doch samengestelde kappen, zoals een mansardekap zijn ook mogelijk (dit staat in feite ook al in het beeldkwaliteitsplan, onder 'karakter'); een deel van de kap zal dan mogelijk niet voldoen aan de dakhelling.

Voor de uitgeefbare kavels is een ruim bouwvlak opgenomen omdat nog niet exact bekend is waar de vrijstaande woningen komen te liggen. In aanvulling op bovenstaande beeldkwaliteitsrichtlijnen is het daarom wel noodzakelijk aanvullende regels op te nemen in het bestemmingsplan naast een maximale goot- en bouwhoogte gaat het dan om een maximale footprint, te weten 160 m², zodat niet het gehele bouwvlak vol kan worden gebouwd. Daarnaast moeten de benodigde parkeervoorzieningen op eigen terrein worden aangelegd en in stand gehouden.

Verder geldt dat in het plangebied voldoende parkeerplaatsen aanwezig moeten zijn, gelet op de gemeentelijke parkeernorm. De openbare plaatsen zijn deels ook bedoeld voor de huidige bewoners. Alle hoofdgebouwen moeten worden gerealiseerd met de voorgevel richting de weg.

Richtlijnen nieuwbouw

	stedenbouw	
	karakter	richtlijnen
opzet	- jaren 60-70 wijk - traditionele blokverkaveling - plantsoenen en parkeren in het straatprofiel - ligt in polder (lager) - stedenbouwkundig structuur geen relatie met landschap	- groen karakter van de wijk behouden - kenmerken van de wijk behouden
functie	wonen	alleen woonfunctie
gebouwtypologie	vrijstaande en 2 onder 1 kappers	- aan polderzijde vrijstaande en 2 onder 1 kappers - achter het lint rijtjeswoningen
bouwmassa	- één laag met kap (arbeiderswoningen) - twee lagen met kap - bij de 2 onder 1 kappers soms een garage als aanbouw aan de zijgevel (ondergeschikt)	- grootte bouwvlak handhaven bij vervangende nieuwbouw - kenmerken behouden
rooilijnen	- vaste rooilijnen (geen verspringingen) - voortuin 3-8 meter	- vaste rooilijnen handhaven - rooilijn op 3-8 meter van de rand van de weg
gevelbreedte		gevelbreedte: 5-8 meter
		voorgevel smaller dan zijgevel
zichtlijnen		zicht op landschap alleen vanuit de achtertuinen v/d woningen (grenzend aan het landschap)

	inrichting	
	karakter	richtlijnen
profiel	- plantsoenen - parkeerkoffertjes	bomen in profiel handhaven
verharding	betonklinkerbestrating	eenheid in verharding
parkeren	- in de straat en op de kavel - geclusterd parkeren in straatprofiel	- huidige situatie handhaven - geclusterd parkeren in straatprofiel
erfscheiding	- schuttingen langs Bickershorn - hagen of lage hekjes langs overige voortuinen	- lage (groene) erfafscheiding aan de plantsoenzijde - gedekte kleuren of groene erfscheidingen langs Bickershorn
kavelinrichting	groene inrichting voortuinen	
	architectuur	
	karakter	richtlijnen
typologie	traditionele blokverkaveling	2 onder 1 kapwoningen of vrijstaand - rijtjeswoningen
materiaalgebruik	- baksteen met soms houten panelen aan voorgevel - pannendaken	- gevels: baksteen met soms houten panelen op de verdieping (topgevel) - daken : pannen
kleurgebruik	- rode baksteen - houten panelen in verschillende tinten groen - pannen: zwart/grijs	- baksteen: rood/bruin - houten panelen: groen - pannen: zwart/grijs
entrees	- entrees aan de straatzijde (wandelpad) - bij oostelijke (aan polder grenzende) 2 onder 1 kappers aan de zijgevel	entrees aan de voor- of zijgevel

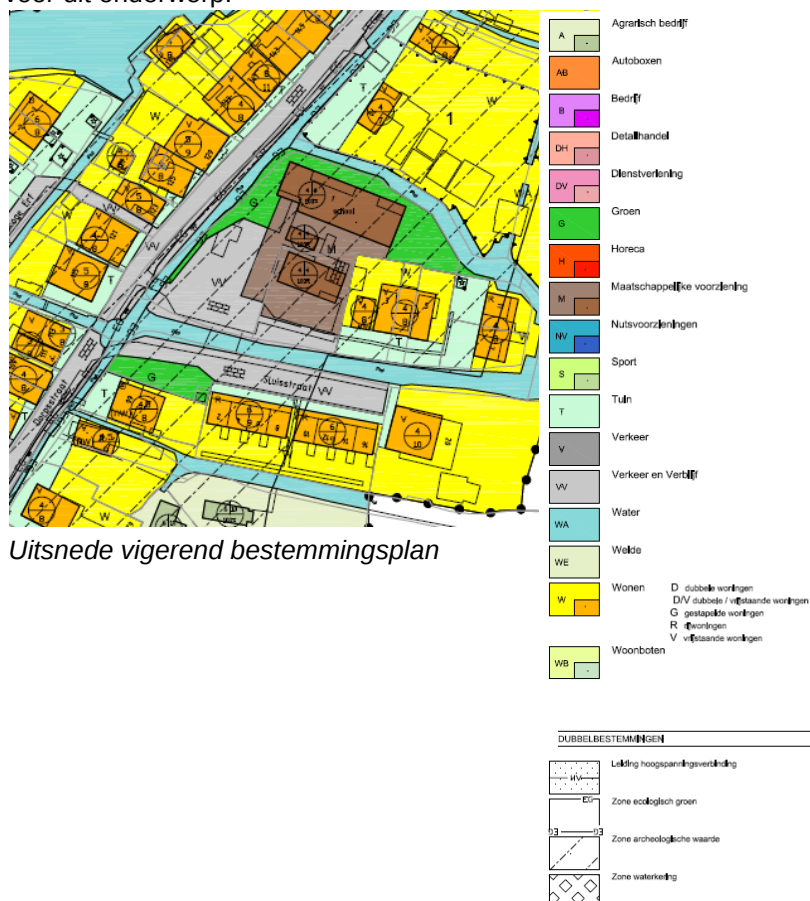
gevelindeling	• voordeur met venster • horizontale geleding 4 vaksindeling	• orientatie op de straat; gevel open aan de straatzijde: minimaal 60% gevelopeningen aan de straat op de begane grond
dakvorm	• langskappen • hier en daar dakkapellen aan voorzijde toegevoegd	• kaprichting handhaven (langskappen) • dakhelling 40°-50°

	landschap	
	karakter	richtlijnen
opzet	• groene opzet met bomen en plantsoenen • veel volwassen bomen	• plantsoenen en bomen in openbare ruimte handhaven

Voornoemde richtlijnen worden van toepassing verklaard voor de te realiseren woningen aan de Sluisstraat, met uitzondering van de rood gemarkeerde richtlijnen + voor het appartementengebouw de eis dat deze op de straat moet zijn georiënteerd: de appartementen hebben op bovenverdieping ontsluiting aan achterzijde via korte galerij. De eerste richtlijn betreft de eis dat er rijtjeswoningen en 2 onder 1 kapwoningen mogen komen. Zoals aangeven, wordt er ook een appartementencomplex gerealiseerd. Er is behoefte aan dit type woning. Bovendien is de schaal van het te realiseren gebouw vergelijkbaar met de rijenwoningen (twee bouwlagen plus kap), een verschijningsvorm die meer voorkomt in dit gebied, zodat om deze redenen een appartementencomplex legitiem is. De rooilijn van het appartementencomplex komt op ca. 2.75 m van de straat, hetgeen iets minder is dan de verplichte minimale 3 m. Deze overschrijding is minimaal, en om die reden wordt deze richtlijn geschrapt. Omdat het bouwvlak op de verbeelding is toegesneden is anderszins (via het bestemmingsplan) geborgd dat zowel de rijenwoningen als het appartementencomplex op voldoende afstand van de weg komen te liggen. Tot slot wordt de gevelbreedte van het appartementencomplex (mogelijk) breder dan de 5-8 meter. Zoals eerder aangegeven, past het plan echter stedenbouwkundig in het gebied. De beperking dat alleen achtertuinten op het landschap mogen kijken, is tot slot ook niet opgenomen. Het is immers goed voorstelbaar dat er ook vanuit de ramen zicht gaat zijn op het landschap. Dit heeft geen beperkend ruimtelijk effect. Voor de dakhelling geldt hetzelfde als voor de woningen aan de Dorpsstraat.

2.5 (voorheen) geldend bestemmingsplan

Tot aan de inwerkingtreding van dit bestemmingsplan geldt het bestemmingsplan 'Oostknollendam, Jisp en Neck'. Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de raad op 11 december 2007 en onherroepelijk geworden op 21 januari 2009. De locatie met de voormalige basisschool en kinderdagverblijf heeft de bestemming Maatschappelijke voorziening. Woningbouw is hier niet toegestaan. De omliggende gronden hebben de bestemming Groen, Verkeer-Verblijfsgebied en Water. In het plan voor herontwikkeling zijn meerdere woningen langs de Dorpsstraat voorzien, die zich daardoor ook op gronden bevinden gronden waar nu nog de bestemming Groen en Verkeer-Verblijfsgebied aan is toegekend. Vanzelfsprekend is ook hier geen woningbouw mogelijk. De locatie van het voormalig agrarisch bedrijf aan de Sluisstraat heeft reeds een woonbestemming. Dit impliceert dat ten tijde van de vaststelling, in 2007, het agrarisch bedrijf reeds gestaakt was en er particulier gewoond werd. De nieuwe woningbouw strekt zich echter uit buiten het zogenaamd 'bouwvlak', dat als oranje vlak zichtbaar is op de geldende plankaart. Aangezien in de regels is geregeld dat hoofdgebouwen (de "woning") alleen binnen een bouwvlak is toegestaan. Verder is ter plaatse een "V" opgenomen, hetgeen inhoudt dat ter plaatse een vrijstaande woning is toegestaan; op betreffende locatie is een blok met aaneengebouwde woningen voorzien. Er zijn ook diagonaal lopende stippellijnen te zien. Dit gebied stelt de dubbelbestemming Zone archeologische waarde voor. Deze zone ligt wel op de locatie Dorpsstraat 68, maar niet op de locatie aan de Sluisstraat. De zone regelt in essentie dat archeologisch onderzoek nodig is voor bouwwerkzaamheden groter dan 100 m². Er is gelet hierop, archeologisch onderzoek nodig voor dit plandeel. Zie verder hoofdstuk 4 voor dit onderwerp.



3 Toets aan ruimtelijk relevant beleid

3.1 Inleiding

Het al dan niet voldoen aan verschillende randvoorwaarden en uitgangspunten is bepalend voor de vraag of een nieuw bestemmingsplan ook daadwerkelijk uitvoerbaar is. Hierbij moet worden gedacht aan onder meer het ruimtelijk ordeningsbeleid van rijk, provincie en gemeente. Dit hoofdstuk geeft een antwoord op de vraag of het nieuwe bestemmingsplan daadwerkelijk uitvoerbaar is. Het beleid met betrekking tot water staat in hoofdstuk 4, als onderdeel van de watertoets.

3.2 Rijksbeleid

3.2.1 *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) en Besluit ruimtelijke ordening (Bro)*

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. Deze structuurvisie geeft een nieuw, integraal kader voor het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. De visie is vernieuwend in de zin dat ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur sterker dan voorheen met elkaar verbonden worden. De centrale visie wordt uiteengezet in drie hoofddoelstellingen voor de middellange termijn (2028), namelijk “concurrerend, bereikbaar en leefbaar & veilig”.

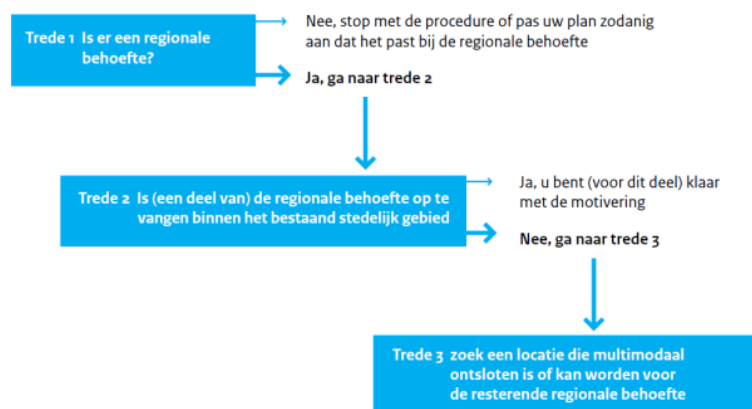
Voor de drie rijksdoelen zijn de onderwerpen van nationaal belang benoemd waarmee het Rijk aangeeft waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken. De drie hoofddoelen van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid kennen nationale opgaven die regionaal neerslaan. Voor alle nationale opgaven worden rijksinstrumenten ingezet, waarbij financiering slechts één van de instrumenten is.

Beoordeling plan en conclusie

Eén van de belangen is dat er bij ruimtelijke besluiten een zorgvuldige afweging moet plaatsvinden. Dit is verankerd in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6). De regeling komt er op neer dat van bepaalde ontwikkelingen nut en noodzaak dient te worden aangetoond. Dit wordt ook wel de duurzaamheids- of SERladder genoemd. De “SER” ladder zoals die thans ook geldt voor bijvoorbeeld de vestiging van bedrijventerreinen wordt ook van toepassing op projecten die voorzien in binnenstedelijke en buitenstedelijke woningbouw. De SERladder is een procesvereiste en is stapsgewijs als volgt opgebouwd. De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voldoet aan de volgende voorwaarden:

- a) er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte, zowel in kwantitatieve als kwalitatieve zin;
- b) indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel a, blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, en;
- c) indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel b, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio

kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.



Ad a. Een nieuwe stedelijke ontwikkeling is volgens het besluit *‘een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen’*.

Andere stedelijke voorzieningen betreffen volgens de Handreiking *“accommodaties voor onderwijs, zorg, cultuur, bestuur en indoor sport en leisure”*.

Relevant is of deze ontwikkeling is aan te merken als een woningbouwlocatie als bedoeld in het Bro. Uit jurisprudentie¹ blijkt dat een woningbouwplan dat voorziet in de realisatie van maximaal 11 woningen binnen een dorpskern niet hoeft te worden aangemerkt als woningbouwlocatie of een andere stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, van het Bro. Een woningbouwplan dat voorziet in de ontwikkeling van 14 woningen wordt daarentegen wel aangemerkt als een nieuwe stedelijke ontwikkeling².

De bouw van 17 woningen echter, wordt niet als kleinschalig aangemerkt. Het gaat dus om een stedelijke ontwikkeling, waarvan nut en noodzaak dien te worden aangetoond. Uit de beschrijving van het regionaal beleid en het gemeentelijk beleid, wordt de conclusie getrokken, dat sprake is van de leniging van een regionale behoefte, zowel in kwalitatieve als kwantitatieve zin. Zie meer in detail navolgende paragrafen.

Ad 2. De locatie is binnen stedelijk gebied gelegen.

Ad 3. De toets aan deze trede, kan gelet op bovenstaande, achterwege blijven.

3.2.2 **Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (2011, 2012)**

Het kabinet heeft in de hiervoor genoemde SVIR vastgesteld dat voor een beperkt aantal onderwerpen de bevoegdheid om algemene regels te stellen zou moeten worden ingezet. Het gaat om de volgende nationale belangen: Rijkswaardwegen, Project Mainportontwikkeling Rotterdam, Kustfundament, Grote rivieren, Waddenzee en waddengebied, Defensie, Ecologische hoofdstructuur, Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, Hoofdwegen en hoofdspoorwegen, Elektriciteitsvoorziening,

¹ Zie hiervoor de uitspraak van de ABRvS d.d. 16 september 2015 (ECLI:NL:RVS:2015:2921).

² Zie hiervoor de uitspraak van de ABRvS d.d. 9 april 2014 (ECLI:NL:RVS:2014:1252).

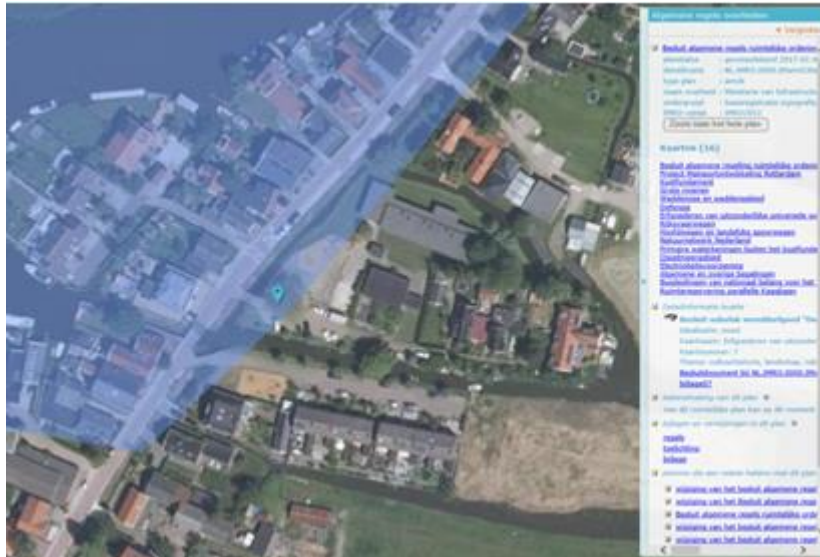
Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, Primaire waterkeringen buiten het kustfundament en IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte).

De SVIR bepaalt welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Ten aanzien daarvan is een borging door middel van normstelling, gebaseerd op de Wro, gewenst. Die uitspraken onderscheiden zich in die zin dat van de provincies en de gemeenten wordt gevraagd om de inhoud daarvan te laten doorwerken in de ruimtelijke besluitvorming. Zij zijn dus concreet normstellend bedoeld en worden geacht direct of indirect, d.w.z. door tussenkomst van de provincie, door te werken tot op het niveau van de lokale besluitvorming, zoals de vaststelling van bestemmingsplannen. Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken. Slechts daar waar een directe doorwerking niet mogelijk is, bij de Ecologische Hoofdstructuur (de artikelen worden later aan het Barro toegevoegd) en bij de Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde is gekozen voor indirecte doorwerking via provinciaal medebewind.

Voor één onderwerp geregeld in dit besluit, voorziet het besluit niet in de (definitieve) begrenzing. Dit betreft de EHS. Ten aanzien van deze begrenzing is bepaald dat de provincies die grenzen (nader) bepalen. Een deel van het Barro is gebaseerd op eerdere pkb's en beleidsnota's die in de SVIR worden herbevestigd. Deze onderdelen zijn in werking getreden op 30 december 2011.

Het betreft de volgende onderdelen: Project Mainportontwikkeling Rotterdam; Kustfundament; Grote rivieren; Waddenzee en waddengebied; Defensie; Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde. Op 28 augustus 2012 is het besluit aangevuld met de ruimtevraag voor de onderwerpen veiligheid op rijksvaarwegen, toekomstige uitbreiding van infrastructuur, de elektriciteitsvoorziening, de ecologische hoofdstructuur (EHS), de veiligheid van primaire waterkeringen, reserveringsgebieden voor hoogwater langs de Maas en maximering van de verstedelijkingsruimte in het IJsselmeer. Ook is het onderwerp duurzame verstedelijking in regelgeving worden opgenomen. Het kabinet heeft de keuze voor deze onderwerpen gemaakt in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte.

Door de nationale belangen vooraf in bestemmingsplannen te borgen, wordt met het Barro bijgedragen aan versnelling van de besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen en vermindering van de bestuurlijke drukte. De "Stelling van Amsterdam" is als Erfgoed van universele waarde aangemerkt. Een klein deel van het plangebied valt binnen de Stelling, zie navolgende afbeelding (het blauw gemarkeerde deel stelt de stelling van Amsterdam voor).



Uitsnede Barro, Stelling van Amsterdam

De kernkwaliteiten van de Stelling van Amsterdam zijn:

- Samenhangend stelsel van forten, dijken, kanalen en inundatiekommen;
- Groene en relatief stille ring rond Amsterdam;
- Relatief grote openheid.

De Stelling van Amsterdam is een voormalige militaire verdedigingslinie rond Amsterdam, aangelegd aan het eind van de negentiende eeuw. De linie is een unieke, 135 kilometer lange gesloten ring van dijken, dammen, sluizen, forten en inundatiegebieden, ingepast in het landschap. Het gebied buiten de stelling kon in geval van nood onder water worden gezet. Door de beperkte toegankelijkheid van het gebied en door het verbod om in de schootsvelden te bouwen, heeft er zich een rijke flora en fauna ontwikkeld en is op veel plaatsen rond Amsterdam de kenmerkende openheid bewaard gebleven.

De stelling is in 1996 dan ook op de lijst van werelderfgoed van de UNESCO geplaatst. Daarmee is de stelling van 'uitzonderlijke en universele' waarde. Zij moet zodanig worden onderhouden dat de stelling ook voor komende generaties behouden blijft. In het Barro is geregeld, dat:

- Bij provinciale verordening worden de kernkwaliteiten uitgewerkt en geobjectiverd.
- Bij provinciale verordening worden in het belang van de instandhouding en versterking van de kernkwaliteiten regels gesteld omtrent de inhoud van of de toelichting bij bestemmingsplannen en de inhoud van omgevingsvergunningen waarbij met toepassing van artikel link naar wetgeving 2.12, eerste lid, onderdeel a, onder 3°, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht van het bestemmingsplan wordt afgeweken.
- Bij de verordening worden in ieder geval regels gesteld die bewerkstelligen dat een bestemmingsplan of omgevingsvergunning waarbij met toepassing van artikel link naar wetgeving 2.12, eerste lid, onderdeel a, onder 3°, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht van het bestemmingsplan wordt afgeweken geen activiteiten mogelijk maakt ten opzichte van het ten tijde van inwerkingtreding van de verordening geldende bestemmingsplan die de kernkwaliteiten, bedoeld in het eerste lid, aantasten. Zie daarom verder onder navolgende paragraaf.

Opgemerkt zij, dat anders dan voor de Nieuwe Hollandse Waterlinie en de Romeinse Limes, de Barro de provincie niet opdraagt de Stelling van Amsterdam verder geometrisch te begrenzen, doch de provincie dit wel gedaan heeft. Zie navolgende paragraaf.

3.3 Provinciaal beleid

3.3.1 *Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie Noord-Holland 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 in 2040 moet komen uit te zien. De “metropoolregio Amsterdam” neemt een bijzondere plaats 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 deze tot uitvoering te brengen.

- Ruimtelijke kwaliteit: Behoud en ontwikkeling van Noord-Hollandse cultuurlandschap, Behoud en ontwikkeling van natuurgebieden, Behoud en ontwikkeling van groen om de stad;
- Duurzaam ruimtegebruik: Milieukwaliteiten, Behoud en ontwikkeling van verkeers- en vervoersnetwerken, Voldoende en op de behoefte aansluitende huisvesting, Voldoende en gedifferentieerde ruimte voor economische activiteiten en Voldoende en gedifferentieerde ruimte voor recreatieve en toeristische voorzieningen;
- Klimaatbestendigheid: Voldoende bescherming tegen overstroming en wateroverlast, Voldoende en schoon drink-, grond- en oppervlaktewater en Voldoende ruimte voor het opwekken van duurzame energie.

Onder ruimtelijke kwaliteit en duurzaam ruimtegebruik verstaat de Provincie Noord-Holland het plaatsen van de juiste functies op de juiste plek. Deze juiste plek wordt bepaald door verschillende factoren zoals de aanwezige milieukwaliteit, de behoefte aan voorzieningen zoals passende huisvesting voor bewoners en bedrijven op specifieke locaties en de bereikbaarheid van die locaties. Uitgangspunt is een zorgvuldige afweging tussen verschillende belangen, waarbij milieukwaliteiten als (externe) veiligheid, luchtkwaliteit, bodemkwaliteit, geur en geluid, maar ook waterkwaliteit belangrijke randvoorwaarden zijn. Hierbij streeft de Provincie naar oplossingen die ruimte laten

voor veranderende omstandigheden en die zo efficiënt mogelijk gebruik maken van de beschikbare ruimte.

De verschillende landschappen en de rijkdom aan cultuurhistorie is de kracht van Noord-Holland. De provincie wil deze (cultuur)landschappen optimaal gebruiken door hun kenmerken te koesteren en te benutten bij nieuwe ontwikkelingen. De provincie zorgt dat ontwikkelingen die buiten bestaand gebied tot stand moeten komen, plaatsvinden op basis van de karakteristieke eigenschappen, het zogenaamde LandschapsDNA en DorpsDNA, van de verschillende landschappen. Mogelijke negatieve effecten dienen te worden gecompenseerd. Onderhavig plangebied valt binnen het “veenpolderlandschap”.



Uitsnede Leidraad Landschap en Cultuurhistorie, landschapstype Veenpolderlandschap

In een leidraad Landschap en Cultuurhistorie (2010) die de structuurvisie begeleidt, wordt het landschaps- en dorps DNA van dit type landschap benoemd.

De belangrijkste kernkwaliteiten zijn:

- De periode van de veenontginningen is nog goed zichtbaar in het huidige landschap;
- De latere relatie met de stad en de oriëntatie van de bewoning op dijken en langs wegen, maakt de regio voor de periode tussen 1000 en 1600 kenmerkend;

Landschaps-DNA

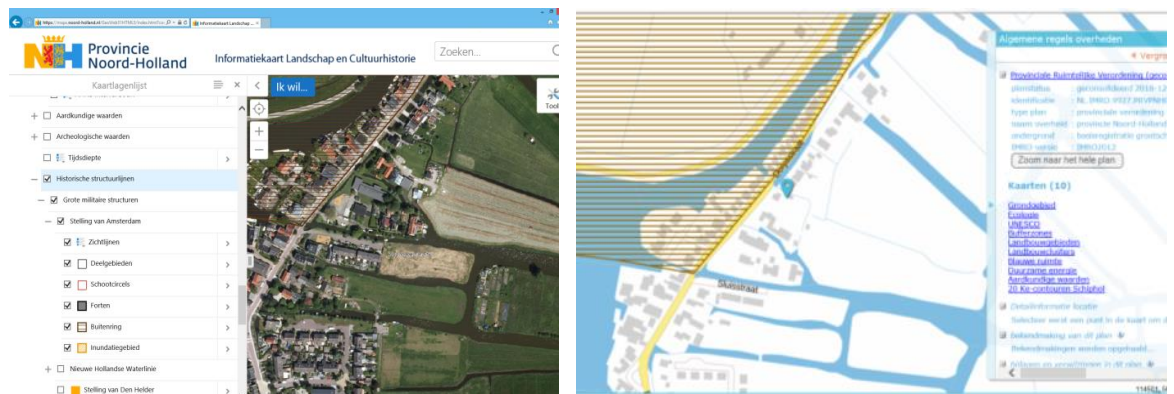
- Historische structuurlijnen:
 - De Middeleeuwse verkavelingsstructuren;
 - Langgerekte lintdorpen in een open landschap zijn belangrijke ruimtevormende elemente;
 - Waterrijke vaarpolders in Waterland en de Zaanstreek die zijn ontkomen aan de grootschalige omvorming van vaar- tot wegpolders in de jaren zestig en zeventig van de 20ste eeuw;

- Cultuurhistorische objecten:
 - Stolpboerderijen als identiteitsbepalende onderdelen van deze lintdorpen en verspreid langs de ontginningsassen;
 - Verspreide molens met hun molenbiotopen;
- Cultuurhistorische elementen als kerkepaden, huisterpen, verlaten erven/dorpslinten, boerderijen, molens, bruggen, kerkhoven en kasteelterreinen;
- Openheid:
 - Veenweidelandschappen (Noord-Hollands veenweidegebied en Noord-Hollands plassengebied). Open en vlak landschap, grasland, water en natuurlijke begroeiing. Veenrestanten, deels getij afzettingsvlakte en kraggeland;
 - Mate van openheid: landschap met een open tot zeer open karakter met plaatselijk matig open en gesloten gebieden (m.n. plassengebied);
 - Het open en waterrijk karakter;

Dorps-DNA weg- en dijkdorpen

- Lineaire nederzettingsstructuur, vaak een rechte lijn, maar soms ook een gebogen lijn, omdat het reliëf van de veenkoepel of een stroomrug werd gevolgd;
- Opstreckende verkaveling, vaak haaks op het lint;
- De weg, dijk of gegraven wetering als ruimtelijke structuurdrager;
- De bebouwing is georiënteerd naar de structuurdrager (weg of dijk);
- Water in het omringende landschap is overwegend aanwezig in een langgerekt slotenpatroon;
- Doorzichten vanaf de weg naar open landschap strokenverkaveling. In sommige gebieden zijn de sloten zo breed dat de kavels zelfs eilanden vormen in het water;
- Vanuit de lintbebouwing zijn doorzichten naar het omringende polderlandschap;
- Naar de kern (kerk) toe worden de doorzichten minder en de bebouwing steeds dichter;
- De bebouwing ligt in meer compacte, stenige dorpen direct aan de dijk of weg en in meer landelijke dorpen met een lossere bebouwing wat verder van de weg, gescheiden door een voortuin.

Zoals aangegeven, ligt het plangebied volgens het Barro ook in de Stelling van Amsterdam. De provincie moet de kernkwaliteiten omtrent de Stelling nader uitwerken. Volgens zowel de Leidraad als de Provinciale Verordening (PRV, zie ook navolgende paragraaf), ligt het plangebied echter *niet* binnen de Stelling. Uit jurisprudentie blijkt echter aan de provinciale wetgever niet de bevoegdheid toekomt om in de PRV de begrenzing van de Stelling van Amsterdam te wijzigen. Dit volgt uit artikel 2.13.2, tweede lid, van het Barro, in samenhang met de toelichting daarbij (nota van toelichting, blz. 48; Stb. 2011, 391): de wetgever heeft de begrenzing van de Stelling van Amsterdam in het Barro bindend vastgesteld. Nu het plangebied, ingevolge kaart 5/5A bij de PRV en de digitale verbeelding daarvan níet binnen de Stelling van Amsterdam ligt, is in de PRV ten onrechte een andere begrenzing van de Stelling van Amsterdam opgenomen.



Uitsneden Stelling van Amsterdam Leidraad (l) en Provinciale Verordening (r)

Volledigheidshalve wordt daarom op de Stelling ingegaan. Om zowel uiting te geven aan de verantwoordelijkheid als 'site-holder' van het UNESCO werelderfgoed als om de kernkwaliteiten van de Stelling van Amsterdam te kunnen behouden, beheren, versterken en ontwikkelen, wordt door de provincie Noord-Holland regie gevoerd op de volgende hiervan afgeleide doelen:

- Restauratie en behoud van de Stelling van Amsterdam;
- Vergroten publieke toegankelijkheid, recreatie en toerisme;
- Het behouden c.q. versterken van de ruimtelijke samenhang en landschappelijke herkenbaarheid;
- Het zorgdragen voor economische benutting van de forten;
- Een op de recreant/toerist/burger gerichte communicatie en marketing over het
- Nationaal Landschap en Unesco werelderfgoed Stelling van Amsterdam.

De Stelling van Amsterdam fungeert als relatief groene en stille ring rondom de hoofdstad door de beleving van rust, ruimte en groen, recreatiemogelijkheden en cultuurhistorie.

De kernkwaliteiten van de Stelling van Amsterdam zijn:

1. Een samenhangend systeem van forten, dijken, kanalen en inundatiekommen;
 - De hoofdverdedigingslijn van dijken, kades en liniewallen met de accessen (en met bruggen) als de hoofdstructuurdrager;
 - De fortterreinen met bijbehorende grachten en bebouwingen (genieloodsen, fortwachterswoningen);
 - Kazematten, vóórstellingen, (neven)batterijen, kruitmagazijnen, groepsschuilplaatsen, kringenwetboerderijen, grenspalen; Inundatiewerken (inlaatkanalen en -werken), (dam)sluizen, duikers, hevels, kokers, peilschalen;
 - Delen van de karakteristieke, nog open (inundatie)gebieden.
2. Een groene en relatief 'stille' ring rond Amsterdam;
3. Relatief grote openheid.

Binnen de Stelling wordt onderscheid gemaakt in kernzones (de hoofverdedigingslijn en de schootscirkels) en stellingszones (die ook inundatiegebieden) omvat. Nu echter het plangebied niet in de Leidraad is opgenomen, kan niet worden herleid of het gebied in een Kernzone ligt of in een Stellingzone. Hoe dan ook geldt –meer in het algemeen– dat de openheid behouden moet blijven en bestaande zichtlijnen naar forten niet aangetast mogen worden. Verdichting van bestaande bebouwingslinten is toege-

staan, mits passend in het landschap en de bestaande bebouwingsintensiteit van het lint.

Beoordeling en conclusie

Gelet hierop, is van aantasting van de kernkwaliteiten geen sprake. Het gaat om verdichting van een bestaand bebouwingslint, welke past in het landschap en de bestaande bebouwingsintensiteit. De openheid wordt niet aangetast: op het perceel aan de Dorpsstraat is reeds bebouwing aanwezig van de school en de Sluisstraat was reeds lange tijd bebouwd met een agrarisch bedrijf. Om deze conclusie verder te staven wordt verwezen naar de beschrijving van het plan en het beeldkwaliteitsplan (paragraaf 2.3). De locatie is verder ver gelegen van de hoofdverdedigingslijn en ook niet gelegen in een 'Verboden Kring', een schootsveld van een fort waarbinnen niet of slechts met restricties gebouwd kon worden. De ligging binnen het veenpolderlandschap vormt om dezelfde reden aanleiding voor de beoordeling dat het plan de kernkwaliteiten niet aantast.

3.3.2 Provinciale Ruimtelijke Verordening (2017)

De provinciale structuurvisie gaat vergezeld van een provinciale verordening met hierin de algemene regels waaraan bestemmingsplannen moeten voldoen. Op 1 maart 2017 treedt een nieuwe Verordening in werking. Dit bestemmingsplan wordt pas nadien vastgesteld. Om die reden is getoetst aan de nieuwe, toekomstige Verordening, en niet aan de bestaande.

Hierbij worden de volgende hoofddoelstellingen in acht genomen:

- een samenhangend geheel van waardevolle gebieden te behouden en versterken;
- belangrijke cultuurhistorische en landschappelijke kwaliteiten bij nieuwe ontwikkelingen te behouden en versterken en deze vast te leggen in een beeldkwaliteitplan;
- sturing te hebben op het woonbeleid;
- stedelijke ontwikkelingen te reguleren;
- een vitaal platteland te hebben;
- over goede infrastructuur te beschikken, waardoor de mobiliteit en bereikbaarheid van wonen, werken en voorzieningen is gewaarborgd;
- windenergie op landschappelijke aanvaardbare wijze mogelijke te maken;
- de winning van delfstoffen uitsluitend op de daarvoor geschikte plaatsen toe te staan;
- de toeristische aantrekkelijkheid van de Noordzee te vergroten door jaarrond strandpaviljoens toe te staan, maar uitsluitend op daarvoor geschikte plaatsen.

Wanneer aan de Verordening wordt getoetst, wordt geconcludeerd dat het gebied valt binnen Bestaand Stedelijk Gebied. Een aanpassing in de PRV is nl. dat het oude begrip Bestaand bebouwd Gebied komt te vervallen en, in essentie, wordt vervangen door het begrip Bestaand Stedelijk Gebied, zoals opgenomen in artikel 1.1.1. lid 1 onder h van het Besluit ruimtelijke ordening. De definitie van bestaand stedelijk gebied luidt straks aldus: "bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur".

Gelet hierop, ligt het gebied binnen BSG. Het gaat om het bebouwingscluster van de school, een openbare voorziening met bijbehorende infrastructuur. Het gebied ligt te midden het stedenbouwkundig samenspel van Oostknollendam; ook de locatie aan de Sluisstraat valt daaronder, daar deze als stedelijk groen wordt getypeerd. Verdere grond voor deze conclusie wordt gevonden in jurisprudentie (zie ECLI:NL:RVS:2016:125 en ECLI:NL:RVS:2016:1372).

De Verordening stelt afgezien van de artikelen 8a en 33 en de ligging binnen de Stelling van Amsterdam geen verdere eisen ten aanzien van bouwen in Bestaand Stedelijk Gebied. De regeling met betrekking tot de Stelling komt terug in artikel 20-22.

Artikel 20 UNESCO-erfgoederen van uitzonderlijke universele waarden
Als erfgoed van uitzonderlijke universele waarden wordt aangewezen:

- a) Stelling van Amsterdam;
- b) Beemster;
- c) Nieuwe Hollandse Waterlinie;
- d) Amsterdamse Grachtengordel.

Artikel 21 Kernkwaliteiten uitzonderlijke Universele Waarden UNESCO-erfgoederen
Voor de gronden gelegen binnen de in artikel 20 genoemde erfgoederen van uitzonderlijke universele waarden dienen in het bestemmingsplan regels te worden opgenomen ten behoeve van het behoud of versterking van de kernkwaliteiten van de erfgoederen van de uitzonderlijke universele waarde, zoals omschreven in de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie.

Artikel 22 Ontwikkelingen binnen UNESCO-erfgoederen

- 1 Een bestemmingsplan mag uitsluitend voorzien in nieuwe functies en uitbreiding van de bebouwing van bestaande functies binnen de gebieden als bedoeld in artikel 20 voor zover deze de kernkwaliteiten van de erfgoederen met uitzonderlijke universele waarde behouden of versterken, als bedoeld in de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie zoals genoemd in artikel 15 en in bijlage 1 bij deze verordening.
- 2 In aanvulling op het gestelde in het eerste lid bevat het bestemmingsplan geen bestemmingen en regels die voorzien in:
 - a) een grootschalige stads- of dorpsontwikkelingslocatie of glastuinbouwlocatie dan wel een grootschalig bedrijventerrein of infrastructuurproject;
 - b) een project dat, of een activiteit die de uitgewerkte Uitzonderlijke Universele waarden van het Unesco-erfgoed van uitzonderlijke universele waarden “De Beemster”, “De Stelling van Amsterdam”, de “Amsterdamse grachtengordel” of de “Nieuwe Hollandse Waterlinie”, aantast of doet verdwijnen.
- 3 De artikelen 5a, 5c en 15 zijn van overeenkomstige toepassing.
- 4 In afwijking van het tweede lid, onderdeel a, kan een bestemmingsplan hierin wel voorzien indien:
 - a) er sprake is van een groot openbaar belang;
 - b) er voldoende maatregelen worden getroffen om de nadelige effecten van de ontwikkeling op het behoud of de versterking van de uitgewerkte kernkwaliteiten te mitigeren of te compenseren;
 - c) het bestemmingsplan in overeenstemming is met artikel 5a of artikel 5c;
 - d) het bestemmingsplan in overeenstemming is met de kwaliteitseisen zoals opgenomen in artikel 15 van deze verordening en;
 - e) er geen reële andere mogelijkheden zijn

5. Gedeputeerde staten kunnen nadere regels stellen ten aanzien van de wijze waarop compensatie als bedoeld in het vierde lid plaatsheeft.

Artikel 5a, 5c en 15 luiden vervolgens:

Artikel 5a Nieuwe stedelijke ontwikkeling

1. Een bestemmingsplan kan uitsluitend voorzien in een nieuwe stedelijke ontwikkeling als deze ontwikkeling in overeenstemming is met de binnen de regio gemaakte schriftelijke afspraken.
2. Gedeputeerde staten stellen nadere regels aan de afspraken bedoeld in het eerste lid.

Artikel 5c Kleinschalige ontwikkeling

1. Een bestemmingsplan maakt een kleinschalige ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied uitsluitend mogelijk binnen een bestaand bouwblok dat al voorziet in een stedelijke functie. Het aantal woningen mag hierbij niet toenemen.
2. In afwijking van het eerste lid is bebouwing buiten het bestaande bouwblok mogelijk, mits het bebouwd oppervlak niet wordt vergroot.
3. In afwijking van het eerste lid kan een bestemmingsplan voorzien in een kleinschalige ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied, indien dit op grond van een ander artikel in deze verordening is toegestaan.

Artikel 15 Ruimtelijke kwaliteitseis ingeval van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in het landelijk gebied en voor windturbines

1. Een bestemmingsplan dat in het landelijk gebied voorziet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 5a of een nieuw landgoed als bedoeld in artikel 13a, voldoet aan de uitgangspunten zoals vermeld in de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie (PS d.d. 21 juni 2010) ten aanzien van:
 - a) de kernkwaliteiten van de verschillende landschapstypen en aardkundige waarden als bedoeld in artikel 8;
 - b) de kernkwaliteiten van de bestaande dorpsstructuur waaraan wordt gebouwd;
 - c) de openheid van het landschap daarbij inbegrepen stilte en duisternis;
 - d) de historische structuurlijnen;
 - e) cultuurhistorische objecten.
2. De toelichting van een bestemmingsplan geeft aan in welke mate ten aanzien van de in het eerste lid bedoelde functies rekening is gehouden met:
 - a. de ontwikkelingsgeschiedenis van het landschap;
 - b. de ordeningsprincipes van het landschap;
 - c. de bebouwingskarakteristieken (architectuur, stedenbouw, openbare ruimte) ter plaatse;
 - d. de inpassing van de nieuwe functies in de ruimere omgeving (grotere landschapseenheid);
 - e. de bestaande kwaliteiten van het gebied (inclusief de ondergrond) als hiervoor bedoeld en de maatregelen die nodig zijn om negatieve effecten op deze kwaliteiten op te heffen in relatie tot de nieuwe functies.
3. Een bestemmingsplan dat voorziet in bestemmingen en regels die het bouwen of opschalen van een of meer windturbines binnen de op kaart 9 en op de digitale verbeelding ervan aangegeven herstructureringsgebieden mogelijk maken voldoet aan de uitgangspunten voor ruimtelijke kwaliteit zoals vermeld in het beleidskader wind op land (PS 15 december 2014).

4. In het kader van de bestemmingsplanprocedure als bedoeld in het eerste lid wordt de Adviescommissie Ruimtelijke Ontwikkeling (ARO) om advies gevraagd over plannen met grote impact.
5. Gedeputeerde staten kunnen nadere regels stellen ten aanzien van de uitgangspunten als bedoeld in het eerste en derde lid teneinde te garanderen dat de ruimtelijke kwaliteit toeneemt.

Voorts zijn ook artikel 8a (Meerlaagse veiligheid) en 33 (Energie en duurzaam bouwen) van toepassing.

Artikel 8a:

De toelichting van een bestemmingsplan bevat een beschrijving van de wijze waarop in het plan rekening is gehouden met:

- a. de risico's van en bij overstroming, en;*
- b. de maatregelen en voorzieningen die worden getroffen om deze risico's te voorkomen of te beperken.*

2 Gedeputeerde staten kunnen nadere regels stellen over de inhoud van de beschrijving als bedoeld in het eerste lid.

Artikel 33 luidt:

1. Bestemmingsplannen voor woningbouw, renovatie, (her)structurering bedrijventerreinen, kantoorlocaties en glastuinbouw dienen te beschrijven op welke wijze invulling wordt gegeven aan energiebesparing en inzet van duurzame energiebesparing en in zet van duurzame energie, waaronder mede wordt verstaan het gebruik van rest warmte, Warmte Koude Opslag en aardwarmte, zonne-energie, biomassa.

2 Een nieuwe stedelijke ontwikkeling dient aan eisen van duurzaam bouwen te voldoen.

Beoordeling en conclusie

Over de meerlaagse veiligheid wordt aangegeven dat er ter plaatse geen onevenredige risico's zijn v.w.b. overstroming en dat door het plan de risico's ook niet toenemen. Voorts zal de woningbouw voldoen aan de duurzaamheidseisen zoals die in het Bouwbesluit zijn opgenomen.

Zoals eerder aangegeven, tast het plan de kernkwaliteiten van de Stelling van Amsterdam niet aan en ligt het gebied binnen Bestaand stedelijk Gebied, zodat het verstedelijkingsverbod niet van toepassing is. Voorts gaat het om een stedelijke ontwikkeling, als bedoeld in de Verordening. Zoals uit paragraaf 2.3 blijkt gaat het om kleinschalige bebouwing en een functie (wonen) waar geen overlast van uitgaat. Ook zijn er beperkte ruimtelijke gevolgen, hetgeen met de conclusies uit hoofdstuk 4 verder wordt onderbouwd. Zo zijn er geen tot nauwelijks effecten op geluid, luchtkwaliteit, natuur, etcetera, zeker in relatie tot de bebouwing en functie die nu aanwezig zijn c.q. dat waren (een school en een agrarisch bedrijf).

Conclusie

Dit bestemmingsplan is gelet op vorenstaande in overeenstemming met de provinciale ruimtelijke verordening.

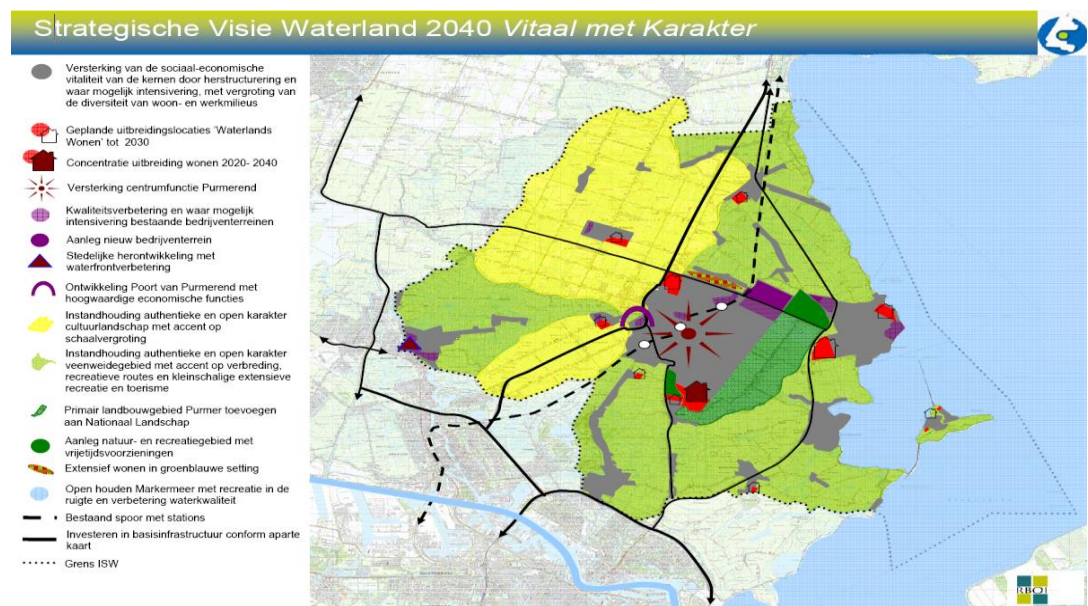
3.4 Regionaal beleid

3.4.1 Hoofdpijnennotitie Regiovisie 'Op weg naar 2040' / Regiovisie Waterland 2040 'Vitaal met Karakter' (2008)

De gemeente Wormerland maakt deel uit van het Intergemeentelijk Samenwerkingsorgaan Waterland (ISW), een samenwerkingsverband van 7 gemeenten in de regio Waterland. Op 10 december 2008 is door het algemeen bestuur van de regio Waterland de Regiovisie Waterland 2040 'Vitaal met Karakter' vastgesteld. Het ISW heeft, in zijn regiovisie, als uitgangspunt dat het bevolkingsaantal in de regio niet zal teruglopen. De regio maakt immers deel uit van de woningmarkt en arbeidsmarkt van de metropoolregio Amsterdam. In deze regio is er behoefte aan 150.000 extra woningen. Waterland draagt aan de realisatie van deze extra woningen haar steentje bij, maar kiest vanwege het waardevolle landschappelijke karakter en de mobiliteitsproblematiek niet voor grootschalige verstedelijkingsopties. In de 'Bouwstenennotitie' is bekend 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.

In de gebiedsvisie zijn onder meer de volgende strategische beleidslijnen opgenomen:

- Daar waar ruimtelijk verantwoord, mogelijk en gewenst het stedelijk gebied intensiveren binnen de contouren;
- Aanvullende programma's voor wonen en werken in relatief kleinschalige uitlegebieden accommoderen, met expliciete aandacht voor vergroting van de diversiteit en vitaliteit van woon- en werkmilieus;
- Nadrukkelijk ruimte houden en zonodig creëren voor stedelijk groen, vooral om stedelijke en dorpse woonmilieus concurrerend te houden in de toekomst en het authentieke karakter van de regio te versterken;
- Opwaarderen en herstructureren van bestaande woon- en werkmilieus, waarbij gezocht wordt naar een nieuwe balans tussen intensivering en extensivering binnen bebouwd gebied;
- Geleidelijke transformatie naar meer diversiteit in woon- en werkmilieus.



Visiekaart strategische visie Waterland 2040

Beoordeling en conclusie

Onderhavig plan voorziet in het toevoegen van 17 woningen en draagt daarmee bij aan de leniging van een regionale behoefte. Daarnaast neemt het behoud van landschappelijke kwaliteit een belangrijke rol in de planvorming en is het ontwerp berekend op de verwachte toename van de mobiliteit en parkeervraag. De plannen voldoen hiermee aan de eisen zoals verwoord in de toekomstvisie van het ISW. Uit de visiekaart zoals hierboven opgenomen blijkt verder dat Oostknollendam is gelegen binnen het bestaande bebouwde gebied, waarvoor geldt dat daar waar ruimtelijk verantwoord, mogelijk en gewenst het stedelijk gebied geïntensiveerd moet worden. Het initiatief past binnen de toekomstvisie van de Strategische Visie Waterland 2040.

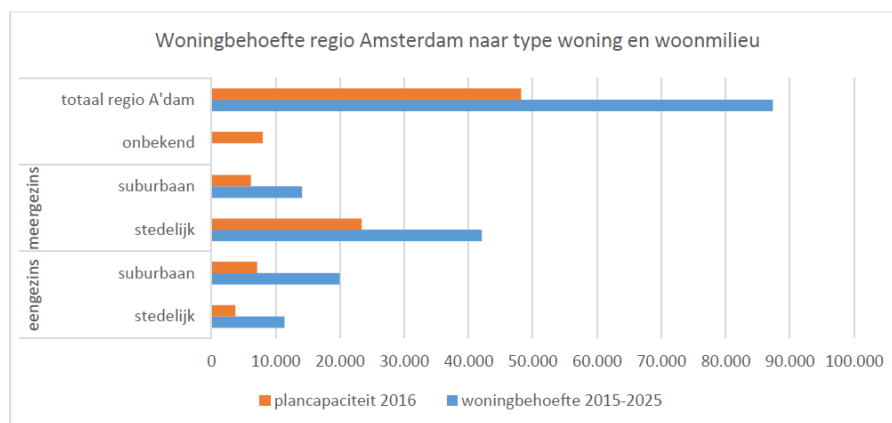
3.4.2 Regionaal Actie Programma Stadsregio Amsterdam

De Stadsregio Amsterdam heeft een Regionaal Actieprogramma Wonen opgesteld voor de periode 2016 tot en met 2020. De huidige plancapaciteit binnen de stadsregio kan niet voorzien in de behoefte die er bestaat in de periode 2015-2025. Kwantitatief gezien wordt gesteld dat er noodzaak bestaat om nieuwe plannen vast te stellen om zodoende in de behoefte te kunnen voorzien. Navolgende tabel geeft de behoefte in relatie tot de plancapaciteit weer.

	Behoefte	Plan capaciteit 2016			Tekort harde Plan capaciteit
	2015-2025	hard	zacht	totaal	
Mark regio Amsterdam (Stadsregio totaal)	87.410	48.180	69.610	117.790	-39.230
Mark regio Zaanstreek-Waterland (incl. Amsterdam)	67.870	36.540	47.980	84.520	-31.330
Mark regio Amstel-Meerlanden (incl. Amsterdam)	74.650	44.050	58.510	102.560	-30.600

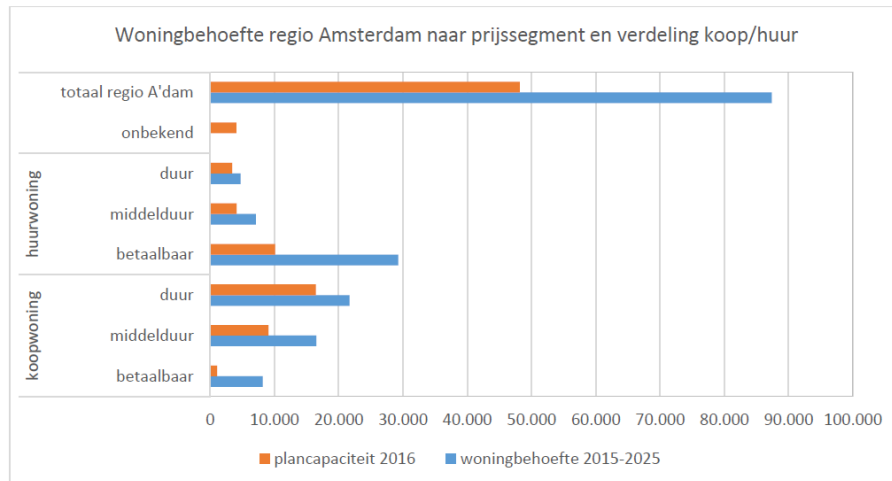
Bron: Prognose provincie Noord-Holland 2015, WIRA 2015, Monitor Plan capaciteit 2016, bewerking RIGO

In het RAP van de stadsregio Amsterdam is de woningbehoefte afgezet tegen de harde plan capaciteit voor de periode 2015-2025. Daaruit volgt dat voor alle segmenten geldt dat de harde plan capaciteit niet kan voorzien in de kwalitatieve behoefte. Ten aanzien van het woonmilieu geldt dit het meest voor meergezinswoningen in een stedelijk woonmilieu en voor eengezinswoningen in een suburbaan woonmilieu.



Bron: Regionaal Actie Programma Wonen Stadsregio Amsterdam.

Wanneer de woningbehoefte in de regio Amsterdam wordt vergeleken met de plancapaciteit voor wat betreft koop- en huurwoningen valt op dat voornamelijk de behoefte in het betaalbare segment onvoldoende in de harde plancapaciteit is geregeld. Ook de middeldure koopwoningen is voor een groot deel onvoldoende opgenomen in de harde plancapaciteit.



Bron: Regionaal Actie Programma Wonen Stadsregio Amsterdam.

Aangezien de harde capaciteit achter loopt bij de behoefte, is er dus ruimte voor 17 extra woningen.

In het rapport Onderzoek vraaggestuurd bouwen 19 september 2012 van de provincie (pag. 17 van bijlage 2) staat dat aan woningen in het groen-stedelijk woonmilieu een gebrek is. Ook is blijvende grote behoefte aan sociale woningbouw. In het RAP staat dit feitelijk vermeld, sterker nog er staat dat er behoefte is aan alle woningtypen. Hierin voorziet het plan. Ook in kwalitatieve zin is er dus behoefte. Het appartementencomplex voorts voorziet in een type woning die er niet is in Oostknollendam. Dit type woning is geschikt voor senioren, hetgeen een kans is omdat de vergrijzing toeneemt. Ook kunnen hier 1 of 2 persoonshuishoudens terecht, bijvoorbeeld starters, hetgeen een waardevolle toevoeging is voor het dorp. Voor vrijstaande woningen tot slot blijft er aanhoudende vraag; deze woningen worden in de regio stelselmatig goed verkocht, mede door de druk op de Amsterdamse woningmarkt zijn bijvoorbeeld gezinnen genoodzaakt in omliggende gemeenten een woning te zoeken.

3.5 Gemeentelijk beleid

3.5.1 Structuurvisie Wormerland 2025 (2014)

De structuurvisie is een lange termijn visie op de ruimtelijke toekomst van Wormerland tot 2025. Van de kernen en de linten vormt Wormer hierin de hoofdkern met een uitgebalanceerd voorzieningenniveau in het centrum, een duurzame woon- en werkomgeving en een nieuw dynamisch stedelijk gebied langs de Zaan. In de historische panden wisselen wonen, werken, horeca en recreatie elkaar af. Naast de hoofdkern vormen de kleinere kernen Neck, Jisp, Oostknollendam en Spijkerboor elk een eigen

unieke woonwereld met toegesneden voorzieningen op het gebied van zorg en welzijn.

Wormer vormt de hoofdkern binnen de gemeente op het gebied van voorzieningen. De kern kent een grote diversiteit aan woonmilieus variërend tot landelijk dorps in het lint, sub urbaan in de kern, tot 'stedelijk industrieel' langs de Zaan. De gemeente wil de komende structuurvisie periode de diversiteit aan woonmilieus verder uitbouwen. Dit door binnenstedelijke ontwikkelingen te realiseren, maar ook kleinschalige woningbouwontwikkelingen in de linten met oog voor de karakteristieke doorzichten vanuit deze linten op het omliggende landschap.

Het gemeentelijk beleid is voor dorpsgebieden gericht op het niet bouwen buiten de in het structuurplan opgenomen bebouwingscontour. Bij de benutting van nieuwe zich aandienende inbreidingsmogelijkheden (bijvoorbeeld door een bedrijfsbeëindiging) zal een hoge prioriteit worden gegeven aan wonen. Hiermee zal getracht worden terugloop van het inwoneraantal zoveel mogelijk te voorkomen. Enkele mogelijke locaties worden reeds genoemd, waaronder de locatie aan de Sluisstraat met 8 woningen, alsook de Dorpsstraat 68 (locatie 'Dikkie Dik', aantal woningen onbekend).

Gestreefd wordt naar het op peil houden van, en waar nodig verbeteren van de kwaliteit van het voorzieningenaanbod, met bijzondere aandacht voor zorg- en welzijnsvoorzieningen voor ouderen en ruimte voor de (oudere) jeugd. Verder gaat het huidige structuurplan uit van selectief benutten van recreatieve potenties van de gemeente.

Beoordeling en conclusie

Het initiatief draagt bij aan de invulling van de (sociale) woonopgave van de gemeente en sluit zodoende aan op de structuurvisie Wormerland 2025.

3.5.2 Wormerland vitaal en groen, woonvisie Wormerland 2007 – 2020 (2007)

De woonvisie van de gemeente Wormerland geeft de ambities en inzet weer van de gemeente Wormerland op het terrein van wonen. Het uitgangspunt van de woonvisie is dat Wormerland ook in de toekomst aantrekkelijk blijft om in te wonen, en dus haar vitaliteit ook voor de langere termijn behouden blijft. Met deze woonvisie geeft de gemeente aan hoe zij aankijkt tegen wonen in Wormerland en waar de prioriteiten liggen.

De functies van de woonvisie zijn als volgt samen te vatten:

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

De woonvisie geeft de richting aan voor de lange termijn en biedt voldoende ruimte om in te kunnen spelen op actuele ontwikkelingen. De woonvisie bevat tevens concrete doelen en maatregelen voor de korte en middellange termijn. De gemeente Wormerland wil de kwaliteit van de woon- en leefomgeving behouden en waar nodig versterken.

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

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

Beoordeling en conclusie

Onderhavig plan voorziet in de realisering van 17 woningen waarmee een deel van de (sociale) opgave wordt verwezenlijkt. Bovendien vindt het plaats in een groene en rustige setting. Geconcludeerd wordt dat dit plan in overeenstemming is met voornoemde woonvisie.

3.5.3 Gemeentelijk Verkeers- en Vervoerplan (GVVP,2008)

Het Gemeentelijk Verkeers- en Vervoerplan (GVVP) Wormerland is op 9 december 2008 door de Raad vastgesteld. In een GVVP wordt het verkeers- en vervoerbeleid van een gemeente omschreven. 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. Omdat hier doorlopend aan gewerkt wordt, kan voorliggend GVVP gezien worden als een actualisatie van het verkeers- en vervoerbeleid. In het GVVP worden mogelijke oplossingsrichtingen beschreven voor bestaande of te verwachten knelpunten. Dit zijn mogelijke oplossingen op hoofdlijnen die ontstaan door een consequente doorvoering van eerdere beleidsuitgangspunten. Het GVVP is een beleidsstuk op hoofdlijnen dat kaders schept voor verdere uitwerking en richting geeft voor te nemen maatregelen. 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. Dat is het moment waarop de gemeente en betrokkenen maatwerk op straat zullen ontwerpen en uitvoeren. Verkeerssituatie plangebiedHet plangebied grenst aan de Dorpsstraat, welke ter plaatse een regime kent van 30 km/h. Dit plan geeft geen aanleiding het regime te wijzigen. De toevoeging van 17 woningen is niet zodanig, dat de Dorpsstraat dit niet eenvoudig kan verwerken. Bovendien mag de verkeersaantrekkende werking verdisconteerd worden met de huidige functie, school (en agrarisch bedrijf in het verleden v.w.b. de Sluisstraat). De situatie verbetert hierdoor zelfs. Zie meer in detail paragraaf 4.3.5.

Parkeren - Parkeercijfers gemeente Wormerland (nieuwe situaties) (GVVP)

De stedelijkheidscategorie van de gemeente Wormerland is 'matig stedelijk'. In het ASVV 2008 zijn per hoofdfunctie parkeercijfers vastgesteld. Redelijkerwijs wordt uitgegaan van maximaal 2 benodigde parkeerplaatsen per woning, welke ook gerealiseerd worden.

Conclusie

Op basis van voorstaande wordt geconcludeerd dat het plan in overeenstemming met het GVVP.

Welstandsnota (2004)

De welstandsnota heeft een toetsend karakter; plannen waarvoor een vergunning nodig is dienen aan de criteria uit de welstandsnota te worden getoetst. De objectgerichte criteria uit de welstandsnota zijn van kracht. Geregeld is dat het welstandstoezicht een bijdrage moet leveren zodat het beeld van de woonboten de aanwezige basis-kwaliteit van een gebied niet aantast. Dat is in dit geval het landelijk gebied. Hoofddoelstelling hiervoor is dat de streekeigen landelijke bebouwing beschermd wordt, opdat de cultuurhistorische en landschappelijke waarde, zichtbaar in een open landschap met aanwijsbare karakteristieke bebouwing, niet verloren gaat. Zie hiervoor paragraaf 2.3. en de beeldkwaliteitstudie.

Voorts zijn de volgende object criteria van toepassing:

Massa en opbouw

- de hoofdvorm is een rechthoekig grondvlak
- de bebouwing bestaat uit maximaal twee lagen met een plat of lichthellend dak
- aan-, op- en uitbouwen dienen verbonden te zijn aan de hoofdmassa en daar een architectonisch geheel mee te vormen
- aan-, op- en uitbouwen zijn ondergeschikt aan het hoofdgebouw
- bijgebouwen zijn ondergeschikt aan het hoofdgebouw

Detailtering, materiaal en kleurgebruik

- de detailtering van aan-, uit- en opbouwen dient overeen te komen met die van het hoofdgebouw · bijgebouwen dienen qua kleur en vormgeving aan te sluiten op hetgeen in het gebied gangbaar is
- een eenvoudige, maar zorgvuldige detailtering van kozijnen, hekwerken, daklijsten, regenpijpen e.d. is vereist, in aansluiting op de karakteristiek van het gebied
- steen als materiaal voor de gevels is niet toegestaan
- er dienen kleuren te worden gebruikt die voor het gebied kenmerkend, bij voorkeur gedekte kleuren; signaalkleuren zijn niet toegestaan
- extra aandacht is vereist voor: bijgebouwen en hekwerken (erf- en perceelafscheidings)

Beoordeling en conclusie

De verwachting is dat het plan zal kunnen voldoen aan de objectgerichte criteria; het plan werpt geen belemmeringen op ten aanzien van de welstandsnota.

4 Milieu en omgevingsaspecten

4.1 Inleiding

Aan de verschillende overheden zijn op basis van milieuwetgeving zoals de Wet milieubeheer en de Wet geluidhinder taken en bevoegdheden op milieugebied toegekend. Deze hebben ook betrekking op de ruimtelijke ordening. Het milieubeleid van de verschillende overheden is er op gericht om te komen tot een integrale verbetering van de leefomgevingkwaliteit door een vroegtijdige integratie van milieukwaliteit in ruimtelijke planvormingsprocessen.

4.2 Milieuaspecten

4.2.1 Milieu-effect rapportage/ m.e.r beoordeling

In het Besluit milieueffectrapportage is bepaald dat een milieueffectbeoordeling ook uitgevoerd moet worden als een project, dat wordt genoemd in de bijlage onder D van het Besluit m.e.r., nadelige gevolgen heeft voor het milieu. Het bestemmingsplan voorziet in de mogelijkheid tot de aanleg van woningen. Dit is een activiteit die valt onder de D-lijst (categorie D 11.2 Stedelijk vernieuwingsproject). Daarom moet worden beoordeeld of het plan belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu heeft.

Beoordeling

Gelet op de geringe omvang van het plan, ruim onder de drempelwaarde (2.000 woningen) en de ligging van het plan, worden geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu verwacht. Het milieubelang wordt in het kader van het bestemmingsplan in navolgende paragrafen voldoende mate afgewogen. Een nadere beoordeling in een m.e.r-beoordeling of plan-m.e.r. is niet noodzakelijk.

Een m.e.r- beoordeling kan om een tweede reden noodzakelijk zijn, namelijk als niet uitgesloten kan worden dat het plan een significant negatief effect heeft op de instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebieden. Hiervoor wordt verwezen naar paragraaf 4.3.2.

Conclusie

Het plan is gelet hierop niet m.e.r plichtig.

4.2.2 Milieuzonering

Bij het realiseren van nieuwe bestemmingen dient gekeken te worden naar de omgeving waarin de nieuwe bestemmingen gerealiseerd worden. Hierbij spelen twee vragen een rol:

- a Past de nieuwe bestemming in de omgeving?
- b Laat de omgeving de nieuwe bestemming toe?

Ad 1

Het betreft hier het toevoegen van maximaal 17 woningen. Deze functie veroorzaakt geen milieuoverlast (zoals op het gebied van geluid, stof, gevaar etc.) op gevoelige functies in de omgeving (zoals wonen). Nota bene: er is wel gekeken naar de impact

van de nieuwe functie op het omliggende natuurgebied Womer- en Jisperveld alsmede de vraag of beschermde dier- en plantsoorten in hun rust- en verblijfplaats worden aangetast. Deze aspecten worden echter in een separate paragraaf besproken.

Ad 2

Op locaties waar in de toekomst nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen zullen plaatsvinden, moet rekening worden gehouden met de hinder van bedrijven en bedrijfsactiviteiten. Voor voorliggend plan geldt dat er geen hinderlijke bedrijven (met milieuzoneringen) in de directe omgeving van het plangebied aanwezig zijn die door de realisatie van de woningen in hun bedrijfsvoering of uitbreidingsmogelijkheden worden beperkt. Anders geformuleerd zullen de woningen ook geen hinder ondervinden van aanwezige bedrijven, zodat gesteld kan worden dat wat betreft dit aspect sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

Conclusie

Het aspect milieuzonering werpt geen belemmeringen op voor dit bestemmingsplan.

4.2.3 Geluid

Wettelijk kader

De mate waarin het geluid, veroorzaakt door het wegverkeer en/of door inrichtingen, het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). Langs wegen en spoorwegen liggen zones. Binnen deze zones moet voor de realisatie van geluidsgevoelige bestemmingen akoestisch onderzoek worden uitgevoerd.

De Wgh heeft tot doel geluidhinder te voorkomen en te beperken tot aanvaardbare geluidsniveaus. In de Wgh zijn hiervoor twee soorten grenswaarden opgenomen:

- ✓ Voorkeurgrenswaarde: Deze waarde garandeert een vrij goede woon- en leefsituatie binnen de invloedssfeer van een geluidsbron (wegen, spoorwegen, enz). Doorgaans bedraagt deze 48 dB.
- ✓ Hoogste toelaatbare geluidsbelasting: Deze waarde geeft de hoogste gevelbelasting weer waarvoor een hogere waarde kan worden aangevraagd. In het landelijk gebied is dat 53 dB.

De grenswaarden zijn onder andere afhankelijk van de geluidsbron (weg- of railverkeer), de ligging van de geluidsgevoelige bebouwing (stedelijk of buitenstedelijk gebied) en het type geluidsgevoelige bebouwing. In de onderstaande tabel zijn voor woningen de voorkeurgrenswaarden en de meest voorkomende hoogste toelaatbare geluidsbelastingen uit de Wgh voor wegverkeer en uit het Bgh voor railverkeer weergegeven.

Beoordeling

Artikel 74 lid 2 van de Wgh maakt een uitzondering voor wegen met een 30 km-regime en woonerven. Deze wegen hebben geen zone en zijn daarmee niet onderzoeksplchtig. Zowel de Dorpsstraat als de Sluisstraat hebben een 30 km/h regime. Er is gelet hierop geen akoestisch onderzoek noodzakelijk. Bovendien is de verkeerintensiteit op de Dorpsstraat en de Sluisstraat zodanig laag, dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat wat betreft wegverkeer. Ook vanuit goede ruimtelijke ordening bestaat er derhalve geen bezwaar het plan doorgang te laten vinden.

Conclusie

Het aspect geluid werpt geen belemmeringen op ten aanzien van onderhavig plan.

4.2.4 Bodem

Inleiding

Bij functiewijzigingen die leiden tot een verandering van de bestaande bestemming zal moeten worden aangetoond dat de kwaliteit van de bodem de realisatie van de gewenste functie ook toestaat. Daarnaast geldt dat de bodemkwaliteit invloed kan hebben op de financiële haalbaarheid als blijkt dat de bodem gesaneerd moet worden. Er is gelet hierop verkennend bodemonderzoek uitgevoerd³.

Beoordeling en conclusie

Aan de Dorpsstraat 68/Sluislaan 1 zijn overschrijdingen van lood (overschrijding interventiewaarde) en kwik, koper en PAK (overschrijding achtergrondwaarde) in de bovengrond gemeten. In de ondergrond zijn twee overschrijdingen van de achtergrondwaarde van kwik en lood gemeten en in het grondwater overschrijdt de som van de xylenen de streefwaarde. Aan de Sluislaan 20 overschrijdt in het eerste mengmonster van de bovengrond het gehalte lood de tussenwaarde. Koper, kwik, zink en PAK overschrijden de betreffende achtergrondwaarden. Ook in het tweede mengmonster van de bovengrond overschrijdt het gehalte lood de tussenwaarde. Voorst overschrijden de gehalten van cadmium, koper, kwik, molybdeen, zink en PAK de betreffende achtergrondwaarden. In het mengmonster van de ondergrond overschrijden de gehalten van kwik, molybdeen en lood de betreffende achtergrondwaarden. De concentratie van kwik overschrijdt in het grondwater de tussenwaarde. Er is gelet hierop nader onderzoek nodig. Dit wordt nog uitgevoerd. De resultaten worden t.z.t. hier vermeld.

4.2.5 Luchtkwaliteit

Wettelijk kader

Het aspect luchtkwaliteit is verankerd in de Wet Milieubeheer hoofdstuk 5, titel 5.2 (hierna: "Wlk") en is een implementatie van diverse Europese richtlijnen betreffende luchtkwaliteit waarin onder andere grenswaarden voor vervuilende stoffen in de buitenlucht zijn vastgesteld ter bescherming van mens en milieu. In Nederland zijn stikstofdioxide (NO₂) en zwevende deeltjes als PM₁₀ (fijn stof) de maatgevende stoffen waar de concentratieniveaus het dichtst bij de grenswaarden liggen. Overschrijdingen van de grenswaarden komen, uitzonderlijke situaties daargelaten, bij andere stoffen niet voor.

De jaargemiddelde grenswaarden voor NO₂ en PM₁₀ is 40 µg/m³; voor PM_{2,5} is dat 25 µg/m³. Het uitgangspunt is dat de grenswaarden voor luchtkwaliteit worden gehaald. In artikel 5.16 lid 1 van de Wm staat opgesomd wanneer een (luchtvervuilend) project toelaatbaar is. Dan moet aannemelijk worden gemaakt, dat het project aan één of een combinatie van de volgende vier voorwaarden voldoet:

1. er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
2. een project leidt per saldo niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;

³ Verkennend bodemonderzoek, Dorpsstraat 68 en Sluisstraat 1 en 20 Oostknollendam, Bodem Belang, 28 juni 2017.

3. een project draagt slechts in 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging een project is opgenomen in;
4. past binnen het NSL of een regionaal programma van maatregelen.

Hoewel de luchtkwaliteit de afgelopen jaren flink is verbeterd kan Nederland niet voldoen aan de luchtkwaliteitseisen die in 2010 van kracht zijn geworden. De EU heeft Nederland derogatie (uitstel) verleend op grond van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Dit betreft een gemeenschappelijke aanpak van het Rijk en diverse regio's om samen te werken aan een schonere lucht waarbij ruimte wordt geboden aan noodzakelijke ruimtelijke ontwikkelingen. Plannen die in betekenende mate bijdragen aan luchtverontreiniging worden opgenomen in het NSL in de provincies c.q. regio's waar overschrijdingen plaatsvinden. Het maatregelenpakket in het NSL is hiermee in evenwicht en zodanig dat op termijn de luchtkwaliteit in heel Nederland onder de grenswaarden ligt. Plannen die 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan luchtverontreiniging hoeven niet langer individueel getoetst te worden aan de Europese grenswaarden omdat deze niet leiden tot een significante verslechtering van de luchtkwaliteit. Deze grens is in de AMvB NIBM gelegd bij 3% van de grenswaarde van een stof: Voor NO₂ en PM₁₀ betekent dit dat aannemelijk moeten worden gemaakt dat het plan tot maximaal 1,2 µg/m³ verslechtering leidt en voor PM_{2,5} 0,75 µg/m³. Voor een aantal functies (o.a. woningen, kantoren, tuin- en akkerbouw) is dit gekwantificeerd in de ministeriële regeling NIBM.

Beoordeling

Met behulp van de NIBM-tool van het Rijk (<http://www.infomil.nl/onderwerpen/hinder-gezondheid/luchtkwaliteit/rekenen-meten/nibm-tool/>) is berekend of het initiatief NIBM is, ofwel Niet In Betekende Mate bijdraagt aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. De toename aan verkeersbewegingen geschat op 500 per etmaal, waarvan 6% brommers en een geschat aantal landbouwverkeersbewegingen van 5/etmaal (zie meer in detail paragraaf 4.3.5). De toename NO₂ en PM₁₀ die daarmee gepaard gaat, is zodanig gering, dat het plan als NIBM valt aan te merken. Zie navolgende berekening met de NIBM-tool, versie 14-07-2016, uitgaande van een worst-case scenario van 8,6 voertuigbewegingen per woning per etmaal. (de bestaande verkeersbewegingen van en naar de school zijn dus niet verdisconteerd).

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit

Jaar van planrealisatie		2018
Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		146
Aandeel vrachtverkeer		1,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,13
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,02
Grens voor "Niet In Betekende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

Daarnaast valt uit de Atlas voor de Leefomgeving op te maken dat grenswaarden voor stikstof en fijnstof bij lange na niet worden overschreden (de meest recente kaarten zijn uit 2014, maar deze geven nog een redelijk waarheidsgetrouw beeld).

Conclusie

Het aspect “luchtkwaliteit” vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

4.2.6 Externe veiligheid

Wettelijk kader

Veiligheidsafstanden tussen activiteiten met gevaarlijke stoffen en (beperkt) kwetsbare objecten, zoals woningen, moeten ervoor zorgen dat bij een eventuele calamiteit het aantal dodelijke slachtoffers beperkt blijft. Het Vuurwerkbesluit en het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) stellen afstandseisen aan risicovolle bedrijfsactiviteiten. Het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) ziet toe op transportroutes met gevaarlijke stoffen en op transport via buisleidingen. Voor vervoer van gevaarlijke stoffen over weg, spoor en water is het Basisnet gereed en het Besluit externe veiligheid transport (Bevt) is in 2015 in werking getreden.

In het wettelijk kader en externe veiligheidsbeleid wordt onderscheid gemaakt in twee soorten risico's, namelijk plaatsgebonden risico (PR) en groepsrisico (GR). PR en het GR dienen elk een andere doelstelling. Het PR heeft te maken met de veiligheid van de risicobron (technisch systeem) en is bedoeld voor de burger / gebruiker als individu. Het GR zegt iets over de inrichting van de ruimte rond de risicobron en is bedoeld voor de bestuurder.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico biedt burgers in hun woon-, werk- of verblijfsomgeving een minimum beschermingsniveau tegen gevaarlijke stoffen. Het plaatsgebonden risico is de kans dat een persoon die een jaar lang permanent op een plaats aanwezig is, overlijdt als gevolg van een ongeluk. Deze basisnorm bepaalt dat het risico om te overlijden aan een ongeluk met een gevaarlijke stof voor omwonenden niet hoger mag zijn dan één op de miljoen (10^{-6}).

Groepsrisico

Het groepsrisico legt een relatie tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Het risico geeft aan hoe groot de kans is dat bij een ongeval bij een risicolocatie 10, 100 of 1000 slachtoffers tegelijk vallen. Dit risico is daardoor een maatstaf voor de verwachte omvang van een ramp. Voor het groepsrisico geldt een oriëntatiewaarde. Dit is geen norm, maar een ijkpunt. De oriëntatiewaarde wordt uitgedrukt in een risicocurve. De oriëntatiewaarde houdt in dat het bevoegd gezag in situaties daarboven gemotiveerd kan afwijken. Er kunnen redenen zijn dat een gemeente meer of juist minder risico's accepteert. De gemeente is verplicht om een belangenafweging te maken. Dit is de verantwoording van het groepsrisico. Daarbij spelen onder de zelfredzaamheid, vluchtwegen, economische en maatschappelijke belangen een rol.

Beoordeling

De functie wonen is als beperkt kwetsbaar object te beschouwen. De dichtstbijzijnde risicovolle objecten bevinden, blijkens de risicokaart, zich op geruime afstand van het plangebied. Op navolgende afbeelding is dit te zien. De gestippelde rode lijn betreft een gasleiding van de Gasunie waar onder hoge druk gas wordt vervoerd (A-563, 66 bar). De leiding bevindt zich op 730 m van het plangebied. De rode lijn ten westen van het plangebied betreft de N246, waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd. Even ten westen daarvan ligt het dakdekkersbedrijf BOKO. De N246 ligt op meer dan 500 m; BOKO op ca. 580 m.



Uitsnede risicokaart, plangebied globaal bij ster

Deze afstanden zijn groter dan de invloedsgebieden van deze objecten/routes. Er hoeft derhalve niet nader aan het Bevi, Bevb en het Bevt te worden getoetst. In de omgeving van het plangebied bevinden zich ook geen transportroutes van gevaarlijke stoffen. Toetsing aan de normen PR en GR is in dit kader dan ook niet noodzakelijk.

Conclusie

Vanuit de externe veiligheid worden er geen beperkingen opgelegd met betrekking tot de uitvoerbaarheid van het project en is het risico v.w.b. externe veiligheid verantwoord.

4.3 Omgevingsaspecten

4.3.1 Water

Beleid

In het kader van het verkrijgen van een duurzaam watersysteem hebben Rijk, provincies, gemeenten en waterschappen in 2001 de Startovereenkomst waterbeleid 21e eeuw (WB'21) ondertekend. Onderdeel van het nieuwe waterbeleid is de "watertoets" de check van ruimtelijke plannen aan de gevolgen voor het watersysteem. Europees beleid. De Europese Kaderrichtlijn Water is gericht op het bereiken van een goede ecologische waterkwaliteit in alle Europese wateren. In 2015 moet dat gerealiseerd zijn. De lidstaten moeten in 2009 (inter)nationale stroomgebiedbeheersplannen vast-

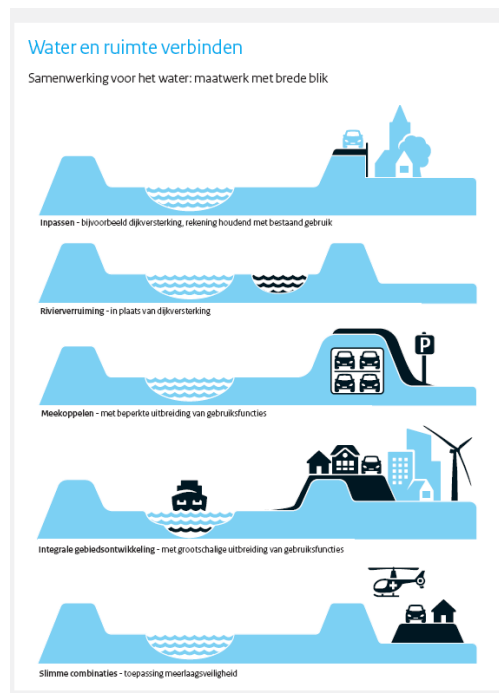
stellen waarin zij aangeven welke maatregelen ze gaan nemen om de doelstelling te halen. De provincie Noord-Holland maakt volledig deel uit van het deelstroomgebied Rijndelta en het daarbinnen begrensde deelstroomgebiedsdistrict Rijn-West. Binnen Rijn-West werkt Noord-Holland samen met alle betrokken waterbeheerders (Rijkswaterstaat, buurprovincies, waterschappen en gemeenten) aan het opstellen van het regionale deel van het genoemde stroomgebiedbeheersplan Rijndelta.

Rijksbeleid~Nationaal Waterplan 2016

Het Nationaal Waterplan 2016-2021 is in 2016 vastgesteld. Het Nationaal Waterplan geeft de hoofdlijnen, principes en richting van het nationale waterbeleid in de planperiode 2016-2021, met een vooruitblik richting 2050. Het kabinet speelt proactief in op de verwachte klimaatveranderingen op lange termijn, om overstromingen te voorkomen.

In het Nationaal Waterplan 2016-2021 staan de volgende ambities centraal:

- Nederland blijft de veiligste delta in de wereld;
- Nederlandse wateren zijn schoon en gezond en er is genoeg zoetwater;
- Nederland is klimaatbestendig en waterrobuust ingericht;
- Nederland is en blijft een gidsland voor watermanagement;
- Nederlanders leven waterbewust.



Het kabinet zet de veranderingen in het waterveiligheidsbeleid voort en zal hiertoe een wetsvoorstel met nieuwe normen voor de primaire keringen voorbereiden. Nieuwe normen zijn nodig, omdat de huidige eisen aan primaire keringen grotendeels uit de jaren zestig van de vorige eeuw dateren. Sindsdien zijn het aantal mensen en de economische waarde achter de dijken toegenomen. Ook is nieuwe kennis beschikbaar gekomen over de werking van de keringen en de gevolgen van overstromingen. De doelen op het gebied van waterveiligheid zijn omgerekend naar normspecificaties voor de keringen. Deze zijn niet meer gebaseerd op dijkeringen, maar op dijktrajecten. Elk dijktraject krijgt een normspecificatie die past bij de gevolgen in dat specifieke gebied. De normspecificaties zijn ingedeeld in zes klassen, waarbij de overstromingskans varieert van 1/300 per jaar tot 1/100.000 per jaar.

Het Rijk onderkent het belang van verbinden van ruimte en water. Bij het aanpakken van wateropgaven en de uitvoering van watermaatregelen vindt daarom afstemming plaats met andere relevante ruimtelijke opgaven en maatregelen in het gebied, zodat scope, programmering en financiering zo veel mogelijk op elkaar aansluiten of, beter nog, elkaar versterken. Het kabinet streeft daarbij ook naar integrale combinaties, waarbij ruimtelijke inrichting een belangrijke rol speelt bij het oplossen van wateropgaven. Omgekeerd is het van belang om bij ruimtelijke opgaven vroegtijdig rekening te

houden met wateropgaven en de veerkracht van watersystemen. De gewenste betere verbinding tussen water en ruimte geldt voor alle opgaven op het gebied van waterveiligheid, zoetwater en waterkwaliteit.

Provinciaal beleid~Provinciale Watervisie 2015

De Provinciale watervisie beschrijft de kaders voor waterbeheer in Noord-Holland. De belevingswaarde van het alom aanwezige water en de mogelijkheden die het biedt, het leven met en strijden tegen, dat is wat Noord-Holland uniek maakt. Vanuit dit vertrekpunt wil de provincie met het waterbeleid Noord-Holland mooier, bedrijviger en veiliger maken dan het al is, op een haalbare en betaalbare manier. De provincie zet het waterbeleid daarom zo in dat er een impuls vanuit gaat voor de leefomgevingskwaliteit en/of het vestigingsklimaat. Er wordt onderscheid gemaakt in twee thema's, te weten "Veilig" en "Schoon en Voldoende". Binnen deze thema's worden doelen gesteld. De doelen voor het thema Veilig zien vooral toe op het in orde zijn van de regionale keringen, het beperken van slachtoffers, economische schade en een adequate rampenbestrijding. Bij dijkversterkingen moet aandacht zijn voor een goede ruimtelijke inpassing. Bij Schoon en Voldoende gaat het er vooral om dat er schoon grondwater moet zijn en schoon en voldoende oppervlaktewater, zwemwater en drinkwater.

Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier~Waterprogramma 2016-2021

Met dit Waterprogramma geeft het Hoogheemraadschap richting aan het waterbeheer tussen 2016 en 2021. De komende jaren staat het Hoogheemraadschap voor de taak het beheergebied klimaatbestendig te maken, toegespitst op de thema's waterveiligheid, wateroverlast, watertekort en schoon water. Ten aanzien van waterveiligheid gelden drie doelen:

- Veiligheid voor iedereen. Iedereen in Nederland die wordt beschermd door een dijk, duin of dam, heeft een kans van niet meer dan 1 op de 100.000 per jaar (10-5) om te overlijden door een overstroming;
- Zoveel mogelijk voorkomen van slachtoffers en schade;
- Bescherming van vitale en kwetsbare functies.

Er is extra bescherming voor infrastructuur zoals nutsvoorzieningen, wegen, ziekenhuizen en communicatiemiddelen die tijdens en na een ramp cruciaal zijn voor het functioneren van een gebied. Dit geldt ook voor functies die grote milieu- of gezondheidsschade kunnen opleveren wanneer ze door een overstroming worden getroffen. Ten aanzien van wateroverlast wil het Hoogheemraadschap overlast niet tegen elke prijs voorkomen. Men wil wel naar een zo groot mogelijke flexibiliteit bij het beheer van het totale watersysteem (boezem en polders), zodat men bij clusterbuien snel (anticiperend) gebruik kan maken van de ruimte die we in het watersysteem hebben. Door verdere verstedelijking neemt de druk op de openbare ruimte toe. De ruimte voor waterberging is daardoor beperkt. Ook wordt de openbare ruimte vaak multifunctioneel gebruikt. Om achteruitgang van het watersysteem te voorkomen, vraagt het Hoogheemraadschap in ruimtelijke plannen om maatregelen die de nadelige effecten van verharding voorkomen of compenseren.

Ten aanzien van watertekort luidt de doelstelling: zoet water wordt kostbaar en minder vanzelfsprekend. We zorgen voor een duurzame en eerlijke verdeling op een basaal niveau en met de huidige infrastructuur. Tot slot zorgt het Hoogheemraadschap voor een gezond oppervlaktewater.

Beleidsnota Waterkeringen 2012-2017

Veiligheid tegen overstromingen en de zorg voor droge voeten zijn kerntaken van het hoogheemraadschap. Onze waterkeringen moeten op orde zijn, dat wil zeggen in een goede constructieve staat verkeren en aan de veiligheidsnorm voldoen. Door veranderende omstandigheden (klimaatverandering) en nieuwe technische inzichten gaat het hier om een blijvende opgave. Uiteraard hebben wij ook oog voor de maatschappelijke belangen en staan we open voor de wens tot medegebruik van de waterkeringen.

Deltavisie

Een onderdeel van de Deltavisie is onze visie op multifunctionele waterkeringen, waarbij we het leidende principe – de vrijwaring van dijken – omkeren en de multifunctionaliteit van waterkeringen als uitgangspunt nemen.

Dijken

Het beheer van dijken is erop gericht een erosiebestendige, gesloten grasmat te bevorderen. Daarvoor passen we diverse beheervormen toe afhankelijk van de gewasproductie en de voedselrijkdom in de bodem. We gebruiken geen bestrijdingsmiddelen. Steenbekleding en asfaltbekleding vergen weer ander onderhoud. Dat geldt ook voor de oeverbescherming, met name langs regionale waterkeringen. Bij het baggeren van watergangen langs boezemkades waken we ervoor de afsluitende baggerlaag niet geheel weg te baggeren. Dit kan namelijk de stabiliteit van de dijk nadelig beïnvloeden.

Beheerinstrumentarium

Belangrijke beheerinstrumenten zijn de gedoogplichten volgens de Waterwet, de Keur, de legger, het technisch beheerregister en het crisisbeheersingsplan. In het verlengde van de gebods- en verbodsbepalingen in de Keur beschikken we ook over 'Algemene regels' voor het verrichten van handelingen. Als we een Watervergunning afgeven, stellen we voorwaarden aan het toegestane medegebruik van de waterkering. Deze voorwaarden zijn vastgelegd in beleidsregels, die weer een uitwerking zijn van de hoofdlijnen van de Beleidsnota Waterkeringen.

De legger is een kaart waarop voor de waterkeringen in ons gebied de zoneringen van het waterstaatswerk, de beschermingszone en het profiel van vrije ruimte (nodig voor toekomstige versterkingswerken) zijn opgenomen. We beschikken over leggers van een groot deel van de primaire waterkeringen.

Ruimtelijke ordening

Binnen de ruimtelijke ordening heeft het hoogheemraadschap een adviserende rol. Via de Watertoets komen we met initiatiefnemers van ruimtelijke plannen en besluiten in gesprek, zodat onder andere waterveiligheid en wateroverlast kunnen worden meegewogen. Voorts streven we ernaar dat het waterstaatswerk en het profiel van vrije ruimte worden opgenomen op de kaart en in de regels van ruimtelijke plannen van gemeenten, provincie en Rijk.

Bouwwerken

Bebouwing is een fysieke belemmering voor inspectie en onderhoud en voor toekomstige verbeteringen van de dijk en kan sterk kostenverhogend zijn. In het licht van de Deltavisie willen we hier echter samen met de initiatiefnemer verandering in brengen. Het belang van de waterkering staat voorop, maar ook belangen die 'waterkering-vreemd' zijn, wegen we mee in de beslissing om bebouwing wel of niet toe te staan. Als er een watervergunning wordt verleend, is de vergunninghouder verplicht om eventuele nadelige effecten voor de waterkering op te heffen door voorzieningen te treffen in het plan.

Verder geldt:

- Bestaande bebouwing wordt gedoogd.
 - Er is geen aanvullende bescherming voor ontwikkelingen in buitendijks gebied. We geven initiatiefnemers van bouwwerken en gemeenten wel het advies om rekening te houden met een waterstand die eens in de vierduizend jaar voorkomt. Dit is in lijn met de Structuurvisie van de provincie Noord-Holland.
 - Seizoensbebouwing op het strand is onder voorwaarden toegestaan. Dit geldt ook voor jaarrondstrandpaviljoens.
- Uitstuiving van het duin erachter moet zo veel mogelijk worden voorkomen. Uitgangspunt is dat er geen zand uit het duin mag worden gehaald.

Overig medegebruik

- Beweidings van primaire keringen is mogelijk buiten het stormseizoen. Beweidings van regionale keringen is jaarrond mogelijk. Het aantal dieren wordt afgestemd op de grasgroei.
- Bomen worden alleen op waterkeringen met een grote overcapaciteit gedoogd. Uitgangspunt is geen aanplant van nieuwe bomen.
- Negatieve effecten van wegen op waterkeringen worden tegengegaan. We gaan het effect van wegen en bijbehorende objecten op de waterkering in beeld brengen met behulp van een 'wegentoets'.
- Het hoogheemraadschap beschouwt het als zijn taak om de aanwezige waarden op de waterkeringen van landschap, natuur, cultuurhistorie en recreatie zo veel mogelijk te behouden. Bij werkzaamheden proberen wij nadelige gevolgen daarom zo veel mogelijk te voorkomen en waar nodig herstellen wij na afloop de bestaande LNC-waarden. We staan open voor initiatieven van derden: we houden er rekening mee, denken mee en waar mogelijk werken we mee.
- Ook voor bouw- en graafwerkzaamheden in of nabij het waterstaatswerk gelden voorwaarden.

Het hoogheemraadschap blijft in alle gevallen verantwoordelijk voor de standzekerheid van de waterkeringen en de veiligheid van het achterland.

Keur en algemene regels

In 2016 heeft het hoogheemraadschap een nieuwe Keur en bijbehorende Algemene Regels vastgesteld. *Artikel 4.2 Verbod versnelde afvoer door verhard oppervlak* is in de nieuwe Keur gewijzigd. In de nieuwe Keur 2016 is nu het volgende opgenomen: "*Artikel 3.3 Verbod versnelde afvoer door nieuw verhard oppervlak*. Het is verboden zonder watervergunning van het bestuur neerslag door nieuw verhard oppervlak versneld tot afvoer te laten komen."

In de Algemene Regels 2016 zijn vervolgens de volgende aanvullingen opgenomen:

"Artikel 23. nieuw verhard oppervlak. Op grond van artikel 3.9, eerste lid van de keur geldt een vrijstelling van de vergunningplicht van artikel 3.3 voor het aanbrengen van nieuw verhard oppervlak indien:

1. de bebouwing of verharding van de onverharde grond door een of meer aaneengesloten bouwplannen met een gezamenlijke oppervlakte minder dan 800 m² bedraagt en;
2. de aanleg van nieuw verhard oppervlak minder dan 10% van het oppervlak van het desbetreffende peilvak beslaat en;
3. het desbetreffende watersysteem de toename van de piekafvoer kan verwerken."

Bestaande en toekomstige situatie

Het plangebied ligt in de veenweidepolder Wormer-Jisp en Neck met een streefpeil NAP -1,57 m. De Dorpsstraat is een regionale waterkering die de polder beschermd. De Dorpsstraat. De waterkering heeft een beschermingszone en profiel van vrije ruimte om toekomstige dijkversterkingen mogelijk te maken. Langs de Sluisstraat loopt een hoofdwaterloop die de bestemming Water heeft gekregen.

De watertoets betreft een proces waarin ruimtelijke plannen in samenspraak met de waterbeheerder tot stand komen. Ten behoeve van de watertoets heeft overleg plaatsgevonden met het HHNK. De resultaten van het overleg met het HHNK zijn in deze paragraaf opgenomen. Naast het reeds genoemde gaat het hier om de eis dat het dakoppervlak en de verharding het regenwater rechtstreeks op het oppervlakte water kan lozen. Het huishoudelijk afvalwater wordt aangesloten op het gemeentelijk rioleringsstelsel. Op de oostgrens van het te ontwikkelen perceel aan de Sluisstraat loopt een afvalwaterpersleiding; deze leiding is opgenomen in het bestemmingsplan met een dubbelbestemming, waarmee het functioneren is geborgd.

Beoordeling en conclusie

In de huidige situatie is (was) 1.332 m² verharding aanwezig en 1.022 m² bebouwing. In de nieuwe situatie komt er 1.817 m² verharding en 901 m² bebouwing. Er wordt daarnaast een sloot gegraven van ruim 100 m². Aangezien de verharding niet toeneemt met meer dan de "ondergrens" van 800 m² (de reeds afgebroken boerderij mag meegeteld worden met de huidige verharding) en er in ruime mate oppervlaktewater aanwezig is, waarop het hemelwater effectief afgevoerd kan worden, is de verwachting niet dat watercompensatie nodig is. Er wordt voorts geen oppervlaktewater gedempt en er vinden geen werkzaamheden plaats binnen de beschermingszone van dijklichamen. Tot slot zal zoveel mogelijk niet-uitloegbare materialen worden gebruikt. Er is gelet hierop geen belemmering op het gebied van water te verwachten.

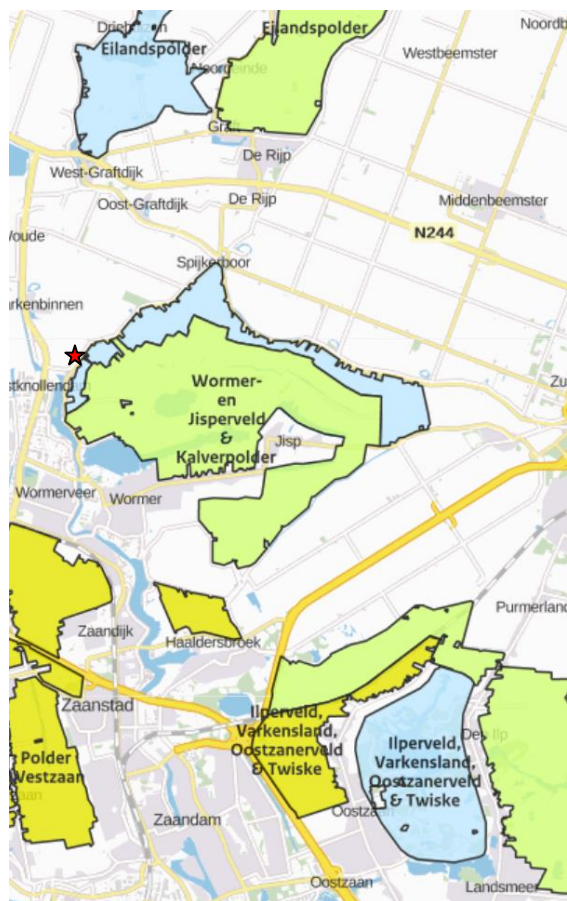
4.3.2 Flora en fauna

Bij alle ruimtelijke ingrepen moet rekening gehouden worden met de aanwezige natuurwaarden in en om het plangebied. Voordat ruimtelijke ingrepen mogen plaatsvinden, dient eerst een onderzoek uitgevoerd te worden in het kader van de Wet natuurbescherming, zowel wat betreft gebiedsbescherming als soortenbescherming en eventuele andere betrokken natuurregeling.

Gebiedsbescherming~Natura 2000-gebieden

Natuurgebieden of andere gebieden die belangrijk zijn voor flora en fauna kunnen aangewezen worden als Europese Vogelrichtlijn en/of Habitatrichtlijngebieden (Natura

2000). De verplichtingen uit de Vogel- en Habitatrichtlijngebieden zijn in Nederland opgenomen in de Wet natuurbescherming. In de nabijheid van het bestemmingsplan ligt een aantal Natura 2000-gebieden, te weten het Wormer- en Jisperveld en Kalverpolder, de Eilandspolder, polder Westzaan en Ilperveld, Varkensland, Oostzanerveld & Twiske. In onderstaande figuur is de ligging van het plangebied ten opzichte van de Natura 2000-gebieden weergegeven (plangebied globaal bij ster).



Natura 2000-gebieden nabij plangebied (bron: Aerials)

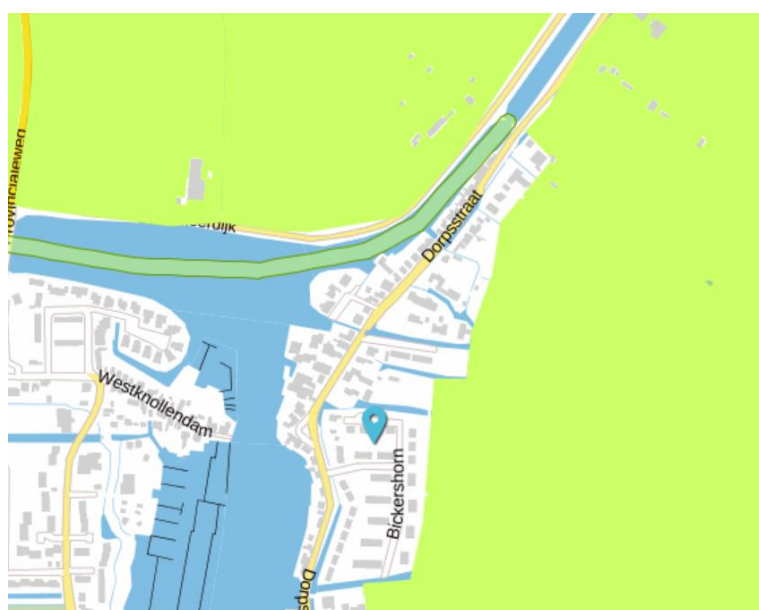
Hoewel het plangebied grenst aan het Wormer- en Jisperveld en Kalverpolder, ligt het er niet in, noch in andere Natura 2000-gebieden. In zoverre kan aantasting van de instandhoudingdoelstellingen worden uitgesloten. Er moet echter ook rekening worden gehouden met de externe effecten van het plan op Natura 2000-gebieden. Met name valt de denken aan de stikstof die neerslaat in het Natura 2000-gebieden als gevolg van de stookinstallaties van de nieuwe woningen, alsook het extra verkeer. In een stikstofberekening, welke als bijlage is toegevoegd aan dit bestemmingsplan⁴, is de bijdrage berekend. Deze blijft onder de drempelwaarde van 0.05 mol/jr. Blijft een project onder de drempelwaarde, dan is geen vergunning vereist en hoeft ook geen melding te worden gedaan. Het plan is dus haalbaar wat betreft natuurbescherming, te meer daar het voorgenomen programma exact is opgenomen in het bestemmingsplan; het bestemmingsplan biedt geen extra mogelijkheden.

⁴ Update quick scan flora en fauna & stikstofberekening Dorpsstraat 68 en Sluisstraat te Oostknollendam, Dresme & van der Valk, 2 februari 2017.

Gebiedsbescherming -Ecologische Hoofdstructuur/ Natuurnetwerk Nederland

Een andere vorm van gebiedsbescherming komt voort uit aanwijzing van een gebied als Ecologische Hoofdstructuur (EHS), thans genaamd Natuurnetwerk Nederland (NNN). Voor dergelijke gebieden geldt dat het natuurbelang prioriteit heeft en dat andere activiteiten niet mogen leiden tot frustratie van de natuurdoelen. Anders dan bij gebieds- en soortbescherming is de status als EHS niet verankerd in de natuurwetgeving, maar dient het belang in de planologische afweging een rol te spelen. Dit valt onder de verantwoordelijkheid van het bevoegd gezag.

Het plangebied ligt niet in of nabij EHS en hebben ook geen effecten op wel aange-
wezen EHS. Zie hiervoor navolgende uitsnede van de Provinciale Ruimtelijke Veror-
dening, waar met donkergroen de EHS is verbeeld (plangebied globaal bij blauwe
ster).



EHS (donkergroen) en weidevogelleefgebied (lichtgroen)

Op voorgaande afbeelding is tevens een lichtgroene markering zichtbaar. Het betreft door de provincie aangewezen 'weidevogelleefgebied'.

Wanneer wordt ingezoomd op het plangebied, is te zien dat het plangebied ook hier niet onder valt. Weidevogels zijn karakteristiek voor Noord-Holland. Ze gedijen goed in het open (veen)weidelandschap. Hedendaags gaat het minder goed met de weidevogels doordat het traditionele landschap en de manier waarop dat beheerd wordt verdwijnen. De belangrijkste oorzaken zijn intensivering van het graslandgebruik, de hiermee gepaard gaande diepere ontwatering en terreinverlies, verstedelijking en verstoring. De provincie Noord-Holland vindt zowel de weidevogels als het karakteristieke cultuurlandschap waarin zij verblijven belangrijk. Daarom beschermt zij deze landschappen tegen inbreuken op de openheid. Het plangebied ligt niet in weidevogelleefgebied.

Soortenbescherming

Soortenbescherming is altijd aan de orde. Hiervoor is Wet natuurbescherming bepalend. De wet is gericht op het duurzaam in stand houden van soorten in hun natuurlijk leefgebied. De wetten hebben de beschermingsregels, zoals die ook in de Eu-

ropese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn zijn opgenomen, overgenomen en voor de Nederlandse situatie toegepast. Afhankelijk van de ingreep wordt als onderdeel van de omgevingsvergunning een toets in het kader van Wet natuurbescherming uitgevoerd. De uitkomst van deze toets is tweeledig; met de ingreep er is geen of wel sprake van overtreding van de Wet natuurbescherming. Is er sprake van overtreding van de Wet natuurbescherming dan worden er mitigerende maatregelen opgesteld om overtreding te voorkomen, een verklaring van geen bedenkingen aangevraagd of een ontheffingsaanvraag ingediend. In het bestemmingsplan moet duidelijk zijn dat de Wet natuurbescherming de haalbaarheid van het plan niet in de weg staat. Er is daarom een quick scan flora en fauna uitgevoerd, welke als bijlage aan dit bestemmingsplan is toegevoegd⁵ die in 2017 een update heeft gekregen⁶. Tijdens het veldonderzoek zijn geen gebouw bewonende broedvogelsoorten zoals huismus aangetroffen. De sloten gebouwen zijn ook niet geschikt voor beschermde vogelsoorten, zoals gierzwaluw. De kavel aan de Sluisstraat is niet geschikt voor broedende weidevogels vanwege de directe aanwezigheid van visuele verstoring van menselijke activiteiten van de bewoners van de omgeving. Ook voor andere (strikt) beschermde soorten zijn geen vaste rust- of verblijfsplaatsen te verwachten, met als uitzondering enkele vleermuissoorten. Op basis van de verspreidingsgegevens kunnen wel gewone dwergvleermuis, ruige dwergvleermuis en laatvlieger verwacht worden. In de gebouwen zijn bovendien openingen aanwezig. Er is daarom nader onderzoek nodig.

Dit nader onderzoek heeft plaatsgevonden en is als bijlage toegevoegd aan dit bestemmingsplan⁷. Langs de zuidzijde van het schoolgebouw is een foerageergebied van de gewone dwergvleermuis aanwezig. Omdat geen sprake is van een ruimtelijk verband met een verblijfplaats binnen het projectgebied, valt het foerageergebied niet onder de definitie van essentieel foerageergebied en is deze functie niet als zodanig beschermd. De smalle watergang aan de noordzijde van het schoolgebouw wordt incidenteel gebruikt als foerageergebied, waarbij de omringende huizen en bomen als beschutting functioneren. In de omgeving van het projectgebied zijn waterpartijen met hoge en brede bomen aanwezig. Met de sloop van het schoolgebouw blijven deze functies intact. Met een aan zekerheid grenzende waarschijnlijkheid kunnen verblijfplaatsen van vleermuizen in het schoolgebouw worden uitgesloten. Nader onderzoek of een ontheffing van de Flora- en faunawet is niet nodig (deze conclusie geldt ook wanneer getoetst wordt aan de momenteel geldende Wet natuurbescherming, zie eerder genoemde update. De noordelijk, oostelijk en zuidelijk gelegen watergangen met de functies migratieroute en foerageergebied blijven met de loop van het schoolgebouw (en nieuwbouw) behouden.

Conclusie

Het onderwerp natuur staat uitvoering van het plan niet in de weg.

⁵ Quick scan flora en fauna Dorpsstraat 68 en Sluisstraat te Oostknollendam, Dresme & VanderValk, 3 augustus 2016.

⁶ Update quick scan flora en fauna & stikstofberekening Dorpsstraat 68 en Sluisstraat te Oostknollendam, Dresme & van der Valk, 2 februari 2017

⁷ Briefrapportage nader onderzoek vleermuizen Dorpsstraat 68 te Oostknollendam, Dresme & VanderValk, 15 augustus 2016.

4.3.3 Archeologie

Landelijk beleid - Verdrag van Malta

Het is in Nederland verplicht om bij ruimtelijke besluitvorming de archeologische belangen mee te wegen. In 1992 is in Valletta het Verdrag van Malta ondertekend door Nederland. De belangrijkste uitgangspunten van het Verdrag van Malta zijn het streven naar behoud in de bodem (behoud in situ), het vroegtijdig betrekken van archeologie in ruimtelijke ordeningsprocessen en tenslotte, wanneer behoud in situ niet mogelijk is, het "de verstoorder betaalt" principe. Na het ondertekenen van dit verdrag werd, in afwachting van de implementatie in de Nederlandse wetgeving, steeds vaker al "in de geest van Malta" gehandeld.

Erfgoedwet

Op 1 juli 2016 is de Monumentenwet 1998 ingetrokken en de nieuwe Erfgoedwet in werking getreden. Deze wet bundelt de tot op het moment van inwerkingtreding verschillende specifieke regelingen en wetten die er zijn voor het behoud en beheer van cultureel erfgoed. Deze regelingen en wetten die aanpassing en uitbreiding behoeften, zijn thans opgenomen in één integrale Erfgoedwet. In deze wet legt de overheid overzichtelijk en kenbaar vast hoe met ons erfgoed wordt omgegaan, wie welke verantwoordelijkheden daarbij heeft en hoe het toezicht daarop wordt uitgeoefend. Daarmee wordt, naast dat integraliteit wordt bevorderd, tevens uitdrukking gegeven aan het grote maatschappelijke belang van een zorgvuldige omgang met ons cultureel erfgoed. Voor wat betreft archeologie houdt de wet geen wijzigingen in ten opzichte van de Monumentenwet.

Gemeentelijk beleid

In de Archeologienota Wormerland 2009 is het beleid op het gebied van archeologie van de gemeente Zaanstad gepresenteerd waarin de uitgangspunten van het Verdrag van Valletta zijn verwerkt. Op grond van het in 2000 opgestelde, en nadien meerdere malen geactualiseerde, archeologische gedeelte van de cultuurhistorische waardenkaart kan worden bepaald of in een plangebied sprake is van een waardevol archeologisch gebied. Deze, of nieuwe gebieden, kunnen worden opgenomen in de verbeelding van het bestemmingsplan en aan deze gebieden worden regels verbonden.

Het plangebied van het bestemmingsplan Sluisstraat bestaat uit twee delen, gelegen langs en achter de Dorpsstraat, een uit de middeleeuwen daterende dijk langs de Zaan. Beide terreinen liggen binnendijs op de hoek met de Sluisstraat. Daar is zeker vanaf de zestiende eeuw, maar vermoedelijk al in de Middeleeuwen, gewoond en gewerkt. Resten van deze bewoning en activiteiten kunnen als archeologische sporen en vondsten op het terrein aanwezig zijn. Het kan gaan om resten van huizen, boerderijen en schuren. In de twee dichtgegooide sloten die van noord naar zuid en van oost naar west over het noordelijke terrein liepen, kan archeologisch interessant vondstmateriaal liggen (ceramiekscherven, glasfragmenten etc.)

In 2017 is op het terrein een verkennend archeologische booronderzoek uitgevoerd⁸. Hieruit blijkt dat het zuidelijke terrein geen archeologische waarde meer heeft. Het noordelijke terrein is wel van archeologische waarde. Op de verbeelding is dit aangegeven met Waarde-Archeologie 1. Aan dit gebied zijn in de regels van het bestem-

⁸ Archeologisch bureau- en booronderzoek Sluisstraat Oostknollendam, MUG, 22 juni 2017.

mingsplan voorwaarden gekoppeld voor bodemverstorende activiteiten. In het bestemmingsplan is aan een deel van het plangebied een archeologische dubbelbestemming toegekend; dit deel ligt over de Dorpsstraat 68. Er geldt hier met andere woorden een verwachting op de aanwezigheid van archeologische relicten. Voor het noordelijk deel wordt proefsleuvenonderzoek geadviseerd. Dit onderzoek wordt nog uitgevoerd; de resultaten worden t.z.t. hier vermeld. Indien ook dit terrein vrijgegeven kan worden, wordt de dubbelbestemming ook hier verwijderd.

Conclusie

PM

4.3.4 Cultuurhistorie

Algemeen

In 2012 is de Modernisering Monumentenzorg (Momo) in werking getreden. Onder meer heeft dit tot gevolg dat in bestemmingsplannen cultuurhistorie meegewogen dient te worden. Op grond van artikel 3.1.6, tweede lid, onderdeel a van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) moeten cultuurhistorische waarden te worden meegewogen bij het vaststellen van bestemmingsplannen.

Beoordeling en conclusie

In paragraaf 2.2 is reeds ingegaan op de geschiedenis en in paragraaf 2.3 is onderbouwd hoe de cultuurhistorische waarden versterkt worden met dit plan. Cultuurhistorie is voldoende meegewogen in dit bestemmingsplan.

4.3.5 Verkeer en parkeren

Verkeer

Onderhavig plan voorziet in het realiseren van maximaal 17 woningen. Daarmee gaat een beperkt aantal extra verkeersbewegingen gepaard. Op basis van de CROW-publicatie Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie (317, oktober 2012) kan de verkeersbijdrage berekend worden. Zoals eerder aangegeven, bedraagt deze 146 mvt/etmaal. Het betreft een worst-case scenario; immers de oude functies trokken ook verkeer aan (zowel de school als het agrarisch bedrijf). Wanneer deze verkeersbewegingen verdisconteerd worden, neemt het aantal verkeersbewegingen nauwelijks toe. Maar ook wanneer niet verdisconteerd wordt met de oude situatie, heeft de toename nauwelijks effect op de huidige wegenstructuur; de Dorpsstraat kan de toename eenvoudig verwerken.

Parkeren

In het gemeentelijk verkeers- en vervoersplan zijn zoals aangegeven in hoofdstuk3 gemeentelijke parkeernormen opgenomen. De relevante normen luiden als volgt:

functie	eenheid	schil/overloop rest bebouwde						aandeel bezoekers	opmerkingen
		centrum		centrum		kom			
		min	max	min	max	min	max		
woning duur	woning	1,5	1,7	1,7	1,9	1,9	2,1	0,3 pp per woning	zowel koop als huur
woning midden	woning	1,3	1,5	1,5	1,7	1,7	1,9	0,3 pp per woning	zowel koop als huur
woning goedkoop	woning	1,2	1,3	1,3	1,5	1,4	1,7	0,3 pp per woning	zowel koop als huur
serviceflat/ aanleunwoning	woning	0,3	0,6	0,3	0,6	0,3	0,6	0,3 pp per	zelfstandige woning met beperkte zorgvoorzieningen (veel gereserveerde gehandicaptenplaatsen, dus minder gecombineerd gebruik mogelijk)
								woning	
								0,2 pp per	
kamer verhuur	kamer	0,2	0,6	0,2	0,6	0,2	0,6	woning	

Er komen in totaal 38 parkeerplaatsen in het plangebied. Deze zijn allen openbaar. De vrijstaande woningen krijgen parkeerplaatsen op eigen terrein. Er worden zodoende voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd om te kunnen voldoen aan de parkeervraag. Daarbij is rekening gehouden met de reeds aanwezige woningen die ook deels gebruik maken van de openbare parkeerplaatsen.

Conclusie

Het aspect verkeer en parkeren werpt geen belemmeringen op voor het bestemmingsplan.

4.3.6 Duurzaamheid

Duurzaam bouwen is het op zodanige manier bouwen dat gedurende de gehele levensloop van het gebouw en de gebouwde omgeving zo min mogelijk (milieu)belasting ontstaat. Aandacht voor duurzaamheid betekent expliciete aandacht voor een gezond, leefbaar binnenmilieu van de woningen, beperkingen van de negatieve gevolgen voor mens en milieu en beperkingen van de woonlasten op termijn (energierekening).

Landelijk beleid

Het werkprogramma van Schoon en Zuinig (VROM, 2007) beschrijft hoe Nederland in 2020 30 procent minder broeikasgassen wil uitstoten ten opzichte van 1990. Op basis hiervan hebben het Rijk en de gemeenten in 2007 het Klimaatakkoord ondertekend. Aan energiebesparing en duurzame energie is een belangrijke rol toegekend. Nederland heeft in het Energierapport 2008 (EZ, 2008) de doelstelling voor energiebesparing opgehoogd van 1,5 naar 2 procent per jaar in 2020. Onder duurzame energiebronnen worden hernieuwbare energiebronnen verstaan. Dit wil zeggen bruikbare energie uit waterkracht, windenergie, zonne-energie, omgevingsenergie en biomassa. Duurzame energie speelt in Nederland nog een beperkte rol. De Nederlandse overheid streeft naar 20 procent duurzame energie in 2020 (VROM, 2007). Het kabinet Rutte II hanteert het aandeel duurzame energie van 16 procent in 2020. Om resultaten te boeken en om innovatie te stimuleren is de energieprestatie-coëfficiënt voor

nieuwe woningen in het Bouwbesluit (wettelijk kader) in 2011 aangescherpt van 0,8 naar 0,6 en deze is in 2015 verder verlaagd naar 0,4.

Gemeentelijk beleid

Het gemeentelijk beleid is gericht op het stimuleren van alternatieve energie, zoals bijvoorbeeld toepassing van zonnecollectoren of warmtepompen. In het gemeentelijk Milieubeleidsplan wordt tevens ingezet op maatregelen voor duurzaam bouwen. Dit beleid heeft weinig invloed op het beheergerichte deel van het bestemmingsplan. Bij de zowel ontwikkeling van nieuwe, als bij herstructurering van bestaande woongebieden c.q. bedrijfsgebieden, dienen deze aspecten evenwel een belangrijke rol te spelen.

5 Wijze van bestemmen

5.1 Algemeen

5.1.1 *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.

5.1.2 *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.

5.1.3 Hoofdstukopbouw van de planregels

De planregels zijn verdeeld over 4 hoofdstukken:

- 1 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).
- 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.
- 3 Algemene regels. In dit hoofdstuk zijn regels opgenomen met een algemeen karakter. Ze gelden dus voor het hele plan. Het zijn achtereenvolgens een antidubbelregel, algemene gebruiksregels, algemene ontheffings- en wijzigingsregels en algemene procedureregels. Deze laatste bepaling hangt samen met de ontheffings- en wijzigingsregels in het bestemmingsplan.
- 4 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.

5.2 Dit bestemmingsplan

5.2.1 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 be-

weegredenen, 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.

5.2.2 Bijzonderheden in dit bestemmingsplan

Algemeen

De planregels in dit bestemmingsplan zijn opgezet aan de hand van hetgeen in voorgaande paragraaf beschreven is. Er is hierbij zoveel mogelijk aangesloten bij de uniforme regelingen uit planregels van overige bestemmingsplannen van Wormerland maar daarnaast geven SVBP2012 en IMRO 2012 richtlijnen over de wijze van bestemmen.

Aan de woningen is een bestemming Wonen toegekend. Met een bouwvlak is bepaald waar de hoofdgebouwen gebouwd kunnen worden. Het bouwvlak is redelijk precies om de woningen getekend, zoals afgebeeld op de stedenbouwkundig opzet (zie paragraaf 2.3), maar wel iets ruimer om voldoende flexibiliteit te bieden voor het definitief ontwerp te zijner tijd. Zowel de maximale goothoogte als de maximale bouwhoogte is vastgelegd, namelijk 7 m resp. 11 m. Dit is gebaseerd op de geplande verschijningsvorm van de woningen, bestaande uit twee bouwlagen met (verplichte) kap. Ook het type is vastgelegd: daar waar de rijenwoningen zijn gepland, zijn uitsluitend rijenwoningen mogelijk, idem voor de vrijstaande woningen en het appartementencomplex. Tevens is het maximale aantal vastgelegd. De bestemming Tuin is toegekend aan de voortuinen, waarmee wordt beoogd het groene, niet bebouwde karakter van de voortuin te garanderen. Een bestemming Verkeer - Verblijfsgebied opgenomen voor de openbare gronden, waar onder ander de parkeervoorzieningen komen. Het oppervlak te water heeft de bestemming Water gekregen en het openbaar Groen, inclusief speelveld de bestemming Groen. Om eventuele archeologische relictten te beschermen is een dubbelbestemming Waarde - Archeologie toegekend, ter bescherming van de regionale waterkering een dubbelbestemming Waterstaat - Waterkering en ter bescherming van een afvalwaterpersleiding een dubbelbestemming Leiding - Riool.

6 Maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid

6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.1.1 Overleg

Het voorontwerpbestemmingsplan is in het kader van artikel 3.1.1 Bro voorgelegd worden aan de wettelijk aangewezen overleginstanties. De provincie geeft aan dat de locatie binnen Bestaand Stedelijk Gebied ligt en dat rekening moet worden gehouden met de aanwezigheid van NNN en weidevogelgebied. Met deze laatste twee aspecten is reeds rekening gehouden (zie hoofdstuk 4); de conclusie t.a.v. BSG had de gemeente ook al getrokken. Verder geeft de provincie aan dat er voor de regio een grote opgave ligt woningen te bouwen en dat er een grote behoefte is aan sociale woningen en appartementen. De provincie verzoekt hier meer op in te gaan in het bestemmingsplan (alook op het RAP). In paragraaf 3.4.2. is reeds uitgebreid ingegaan op dit onderwerp. Mede aan de hand van het RAP is geconcludeerd dat er kwantitatief grote behoefte is aan woningen in de regio; en vervolgens is ook in kwalitatieve zin daar op ingegaan. De paragraaf wordt wel iets aangepast/uitgebreid. Voorts wil de provincie dat ingegaan wordt op de noodzaak van de bouw op deze locatie en niet op een andere. Het antwoord daarop is vrij eenvoudig: juist op deze locatie is sprake van twee functies die niet meer als zodanig in gebruik zijn. de bebouwing is daardoor verouderd geraakt. Er is gezocht naar een nieuwe invulling, waarbij de verouderde bebouwing wordt gesloopt (inmiddels is) zodat een ruimtelijke kwaliteitsverbetering kan optreden. Dit staat al vermeld in de toelichting.

PMHHSchap

6.1.2 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan zal op basis van art. 3.8 Wro jo. afd. 3.4. Awb ter inzage worden 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.

6.2 Economische uitvoerbaarheid

6.2.1 Inleiding

In artikel 6.12, lid 1 en 2 van de Wro is bepaald dat de gemeente bij een besluit tot vaststelling van een bestemmingsplan een exploitatieplan vaststelt voor gronden waarop een bouwplan is voorgenomen als bedoeld in artikel 6.2.1. Bro. Onderhavig bouwplan valt onder de opsomming van artikel 6.2.1 Bro. Indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins is verzekerd, dan kan de gemeenteraad besluiten om géén exploitatieplan vast te stellen.

De raad kan bij een besluit tot vaststelling van een bestemmingsplan, besluiten geen exploitatieplan vast te stellen, wanneer:

- het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd is (art. 6.12 Wro);

- het totaal der exploitatiebijdragen dat met toepassing van kan worden verhaald, minder bedraagt dan € 10.000,-;
- er geen verhaalbare kosten zijn;
- de verhaalbare kosten uitsluitend de aansluiting van een bouwperceel op de openbare ruimte of de aansluiting op nutsvoorzieningen betreffen.

De 'grex-wet' is erop gericht dat de overheid kosten kan verhalen die gemaakt worden naar aanleiding van een bouwplan. Indien er geen kosten gemaakt worden, hoeven deze ook niet verhaald te worden. In onderhavig plan zijn er geen kosten te verhalen, anders dan aansluiting op de openbare ruimte of de aansluiting op nutsvoorzieningen. Derhalve behoeft geen exploitatieplan te worden vastgesteld.

Planschade

Ingevolge artikel 6.1 Wro kent de gemeente planschade toe aan degene die schade leidt in de vorm van inkomensderving of daling van een onroerende zaak als gevolg van een planologische maatregel.

Zoals aangegeven, in hoofdstuk 2, is er (grote) vraag naar het type woningen dat zal worden aangeboden. De reële verwachting is dat de woningen ook zullen worden afgenomen, waarmee het plan financieel uitvoerbaar geacht wordt te zijn.

6.2.2 Beoordeling plan

Sinds de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) op 1 juli 2008 is het onder omstandigheden verplicht om aan het opstellen van een bestemmingsplan een exploitatieplan te koppelen. Er is sprake van een bouwplan als bedoeld in artikel 6.12, lid 1 van de Wro als onderdeel van afdeling 6.4 inzake de grondexploitatie. Een exploitatieplan is niet verplicht indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie van de in het plan opgenomen gronden op een andere wijze is verzekerd (artikel 6.12, lid 2 sub a Wro).

De begeleiding van de planologische procedure is door middel van het heffen van leges gedekt. Tussen de initiatiefnemer en de gemeente is een anterieure overeenkomst gesloten waarbij de kosten van de grondexploitatie, inclusief planschade, over de in de vergunning begrepen gronden afdoende zijn neergelegd bij de initiatiefnemer.

6.2.3 Conclusie

De economische uitvoerbaarheid van het bouwplan is voldoende aangetoond.